

*gemeente denderleeuw
juni 2003*

definitief ontwerp

informatief gedeelte

ruimtelijk structuurplan denderleeuw

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw

Algemene inhoudsopgave

INLEIDING

INFORMATIEF GEDEELTE

- I. Situering*
- II. Planningscontext*
- III. Bestaande ruimtelijke structuur*
- IV. Knelpunten, kwaliteiten en potenties*
- V. Taakstellingen en ruimtebehoeften*

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

- I. Visie*
- II. Ruimtelijk concept*
- III. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten*
- IV. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren*
- V. Prioritaire beleidsthema's*

BINDEND GEDEELTE

- I. Omgaan met het structuurplan als kader*
- II. Categorisering en selectie*
- III. Taakstellingen*
- IV. Acties*
- V. Overleg en onderhandeling*

Inleiding

1. **Waarom een ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw**

De gemeenteraad heeft op reeds in 1993 beslist een structuurplan te laten opmaken voor geheel Denderleeuw. Hiermee wil de gemeente een kader geven voor het toekomstig ruimtelijk beleid. Het structuurplan maakt duidelijk welke de grote lijnen van dat beleid zijn, welke strategische keuzen worden gemaakt en op welke wijze de gemeente zich wenst te positioneren in de regio. Een dergelijk beleidskader is in de steeds sneller evoluerende maatschappij met haar steeds veranderende waarden en behoeften noodzakelijk.

Sinds de goedkeuring van het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 heeft de gemeente een aantal bevoegdheden op het gebied van de ruimtelijke planning. Het decreet geeft een juridische basis aan het ruimtelijk structuurplan op gemeentelijk niveau (artikel 12) naast de plannen op gewestelijk en provinciaal niveau. De uitwerking en de vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen verduidelijkten nog eens het takenpakket van de gemeenten en de provincies. Het planningsdecreet is geïntegreerd in het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening.

2. **Algemene inhoud van een ruimtelijk structuurplan**

Volgens artikel 7§4 van het planningsdecreet beschrijft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de bestaande ruimtelijke structuur, de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke principes (de ordeningsbeginselen), de gewenste ruimtelijke structuur en de beleidsmaatregelen om deze te realiseren.

Subsidiariteitsbeginsel

De inhoud van het ruimtelijk structuurplan Denderleeuw sluit aan op deze van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (en dat van de provincie oost-Vlaanderen in opbouw) en richt zich naar de structuurbepalende elementen van lokaal belang. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de omzendbrief RO/96/06 bepalen de taakstellingen die aan het gemeentelijk niveau worden toegewezen.

De verdeling van taken aan de verschillende beleidsniveaus steunt op het subsidiariteitsbeginsel. Dit betekent dat:

- de beleidsmateries worden toegekend aan het geëigend niveau;
- ieder niveau het instrumentarium gebruikt dat aangepast is aan het niveau;
- permanent overleg nodig is tussen de niveaus vermits de materies in verband staan met elkaar.

Juridische draagwijdte

Het ruimtelijk structuurplan is enerzijds het kader van het ruimtelijk beleid. Anderzijds is het een instrument om een actief beleid te voeren. Het formeel document bevat drie delen met een verschillende juridische draagwijdte:

- het informatief gedeelte met de bestaande structuur en de prognoses;
- het richtinggevend gedeelte met de visie, de principes en de gewenste structuur;
- het bindend gedeelte met de beleidsmaatregelen.

De gewenste ruimtelijke structuur is richtinggevend voor de overheid. De gemeenteraad kan hiervan alleen met een gemotiveerde beslissing afwijken. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de gemeente de gewenste ruimtelijke structuur wil realiseren. Het decreet bepaalt dat deze bepalingen bindend zijn 'voor de gemeente en de instellingen die eronder ressorteren'.

Het ruimtelijk structuurplan is geen basis voor de verlening of weigering van een vergunning. Het heeft geen verordende kracht ten aanzien van de burgers. Uitvoeringsinstrumenten hebben wel verordende kracht. Het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening geeft de uitvoeringsplannen van de drie overheidsniveaus een juridische basis.

3. Enkele karakteristieken van structuurplanning

structuurplanning: een beleidsproces

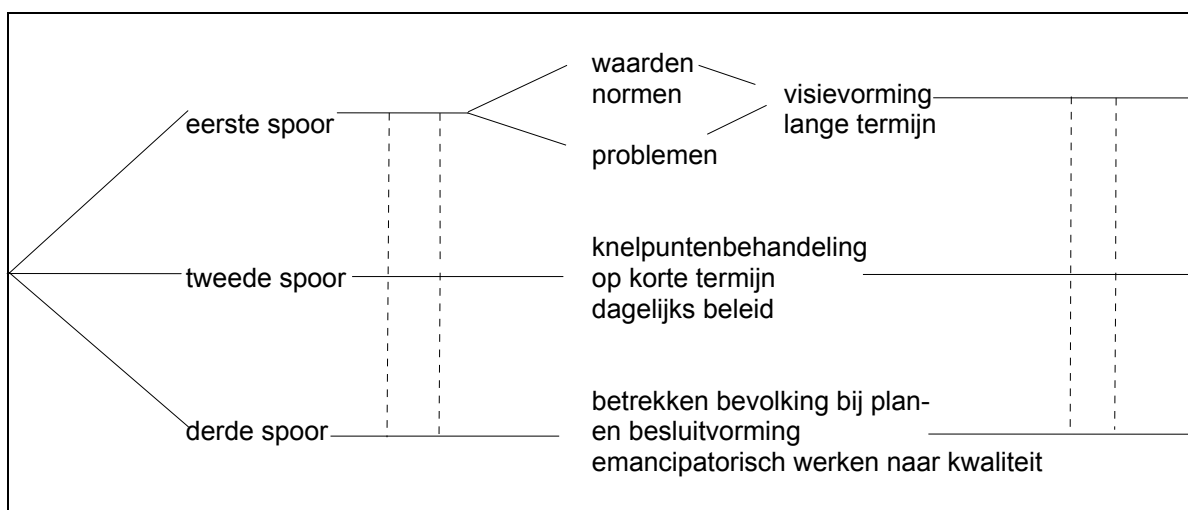
structuurplan: het product

Structuurplanning is een dynamisch en permanent proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte. Het ruimtelijk structuurplan is een product van dit proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode. Het proces bepaalt mede de inhoud van het structuurplan. Het richt zich enerzijds op inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en anderzijds op communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen de betrokkenen.

Een structuurplan is een strategisch plan dat inspeelt op de realiteit, op de bestaande problemen en kansen en op de beperkte middelen. Het laat plaats voor 'onzekerheid', streeft niet naar volledigheid en naar beslissingen die niet hard kunnen worden gemaakt. Het is dus nodig veel aandacht te besteden aan het plannings- en besluitvormingsproces.

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en gericht op de realisatie van een aantal concrete maatregelen. Zij vereist een samenwerking tussen politici, administratie, planners en de bevolking, zodat een breed draagvlak kan ontstaan. Deze planningsvorm lijkt complex, maar krijgt concreet gestalte binnen de driesporenplanning ¹.

¹ Van den Broeck, J., Structuurplanning in praktijk: werken op drie sporen, in Ruimtelijke Planning, Kluwer, 1987.



Deze planningsmethode heeft tal van voordelen. Enerzijds kan een beleidsplan voor de toekomst worden ontwikkeld. Het tekent een perspectief op lange termijn uit (eerste spoor) voor een duurzame ontwikkeling van Denderleeuw. Anderzijds geeft de planningsmethode de kans om vandaag kwalitatief in te grijpen op het terrein (tweede spoor). Structuurplanning is immers geen alibi zijn om oplossingen voor dringende en structurele problemen op de lange baan te schuiven². Het derde spoor tenslotte betreft de communicatie naar en de samenwerking met de bevolking, het overleg tussen de politiek, administratie en de planners.

4. Denderleeuwse aanpak van het structuurplanningsproces

4.1. Procesbeschrijving

4.1.1. Eerste spoor: werken aan een visie

Naast het ruimtelijk structuurplan werkt de gemeente ook via andere soorten van beleidsplannen aan haar visie op de toekomstige ontwikkeling. Het mobiliteitsplan en het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) vormen bijvoorbeeld belangrijke bronnen voor het ruimtelijk structuurplan. De afstemming tussen deze activiteiten is van doorslaggevende betekenis voor het succes van een beleid dat zich wil baseren op een lange termijnvisie.

Aan de hand van de belangrijkste producten binnen het structuurplanningsproces wordt hieronder kort aangegeven welke stappen zijn ondernomen om te komen tot een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Denderleeuw.

² Uitgebreide informatie over structuurplanningsprocessen op gemeentelijk niveau kan steeds worden gevonden in: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., Structuurplanning, een handleiding voor gemeenten, Brussel, 1994.

Een synthesesnota van het ontwerp-structuurplan en een beginselverklaring

Bij de start van de opdracht tot afwerking van het gemeentelijk structuurplan midden 1998 is een inhoudelijke synthesesnota van het tot dan toe uitgewerkte ontwerp-structuurplan uitgewerkt en als startbasis voor het verdere proces ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. Hieraan is ook een beginselverklaring gekoppeld waarin de politieke fracties zich engageren tot een actieve, constructieve en volgehouden medewerking aan de verdere uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Uitwerking en bespreking deelnota's

Periode oktober '98 – najaar 2000. Uitwerking, bespreking en terugkoppeling van deelnota's over wonen (een eerder uitgewerkte studie), economie, landbouw, beeld, sport en recreatie. Tegelijk wordt ook een koppeling met het in opmaak zijnde mobiliteitsplan en met het lopende afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied uitgebouwd.

Deze deelstudies geven aanzetten tot visievorming. De verschillende elementen vanuit deze studies, die elkaar kunnen overlappen of zelfs tegenspreken, zijn binnen het ruimtelijk structuurplan geïntegreerd binnen de globale visie.

Uitwerking en bespreking voorontwerp-structuurplan

Periode najaar 2000 – zomer 2002. In vier opeenvolgende ronden wordt het voorontwerp-structuurplan, als een overstijgende synthese van de verschillende deelstudies opgemaakt en doorgepraat. De inhoud en de discussies beperken zich in eerste instantie voornamelijk tot het richtinggevend gedeelte (visie), maar worden gaandeweg uitgebracht met een onderbouwend informatief deel en een beslissend bindend deel.

Het eerste en vierde voorontwerp fungeerden als basis voor het overleg met het Vlaams gewest en met de provincie Oost-Vlaanderen; het vierde voorontwerp ook voor een advies van GECORO.

Uitwerking en bespreking ontwerp-structuurplan

Periode zomer en najaar 2002. Op basis van de aanbevelingen vanuit de plenaire vergadering en van het advies van GECORO wordt het voorontwerp omgewerkt tot een ontwerp-structuurplan. Dit is najaar '02 door de gemeenteraad voorlopig aanvaard, waarna een openbaar onderzoek einde 2002 – begin 2003 is georganiseerd. De resultaten hiervan zijn door GECORO in een advies aan de gemeenteraad verwerkt.

4.1.2. Tweede spoor: werken aan het beleid van vandaag

Denderleeuw heeft een aantal concrete dossiers gekaderd in het lopend structuurplanningsproces. Bouwaanvragen, de opmaak van B.P.A.'s, belangrijke knelpunten of juist potenties hebben geleid tot gedetailleerde locatiestudies, stedenbouwkundige schetsen of adviezen gericht aan het beleid. De koppeling van de planontwikkeling rond G. Gezellestraat

en de rooilijnenproblematiek met het structuurplan, de opmaak van potentieschetsen en adviezen voor de bouwprojecten in de nabijheid van het gemeentehuis, de studie naar de gewenste ruimtelijke structuur voor de stationsomgeving, de opeenvolgende besprekingen van het afbakeningsdossier van het regionaalstedelijk gebied en de advisering rond de problematiek van de sportvelden van SK Welle zijn goede voorbeelden van de invloed van het structuurplanningsproces op het dagelijks beleid.

4.1.3. Derde spoor: samenwerking en communicatie

Op basis van de nota van aanpak die samen met de synthesesnota en de beginselverklaring door het gemeentebestuur is goedgekeurd zijn de taakverdeling, de werkwijze, de voorlichting en inspraak geregeld. In het planningsproces spelen volgende instanties en groepen een actieve rol.

Ambtelijke werkgroep

Het stadsbestuur oordeelt dat er slechts sprake kan zijn van een goede communicatie naar buiten uit als er ook binnen de stad goede overlegstructuren zijn uitgebouwd. Er moet dus in de eerste plaats een forum tot stand komen waar alle betrokken stedelijke diensten samen met de ontwerper regelmatig overleg kunnen plegen over de voortgang en de inhoud van het structuurplan. Een ambtelijke werkgroep is met dat doel in het leven geroepen. Een schepen van elk van beide meerderheidspartijen of zijn afgevaardigde maakt van de ambtelijke werkgroep deel uit. Zij vergadert ongeveer om de maand en vervult de rol van dagelijks bestuur bij de uitwerking van het structuurplan. Zij controleert het inhoudelijk werk van de ontwerper en stelt alle noodzakelijke aanwezige gegevens ter beschikking. Zij regelt de praktische afspraken.

De schepen van ruimtelijke ordening of de externe procesbegeleider is voorzitter.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit afgevaardigden van de verschillende fracties in de gemeenteraad, uit afgevaardigden van de verzamelde middenstandsverenigingen, de MINA-raad, de cultuurraad, de landbouwwraad, uit geïnteresseerde inwoners (bevoorrechte getuigen en anderen) die zich achter de synthesesnota scharen, die bereid zijn ruimer te denken dan hun eigen situatie en belang en die zich engageren voor een systematische intensere medewerking en de leden van de ambtelijke werkgroep. Zij zorgt voor de inhoudelijke invulling van het structuurplanningsproces. Zij toetst de voorstellen en ideeën van de ontwerper en van de ambtelijke werkgroep en zorgt mee voor een draagvlak voor de geformuleerde voorstellen. Zij vervult een brugfunctie tussen het stadsbestuur en de ontwerper enerzijds en de bevolking anderzijds.

De externe procesbegeleider is voorzitter.

GECORO

Voorjaar 2002, gedurende de periode van opmaak van het laatste voorontwerp, is de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening haar advieswerkzaamheden gestart. Een belangrijk deel van de GECORO-leden komen voort uit de stuurgroep van de structuurplanning. GECORO volgt voortaan de opmaak van het structuurplan op en formuleert over de opeenvolgende documenten een advies.

Ontwerper

De ontwerper is Studiegroep Omgeving c.v.b.a. die het inhoudelijk werk doet, de dossiers samenstelt en de concrete voorstellen uitwerkt³.

College van Burgemeester en Schepenen

Op de ambtelijke werkgroep zijn enkele schepenen aanwezig. Zij zorgen voor de doorstroming van de informatie naar het voltallig College van Burgemeester en Schepenen. Op specifieke beslismomenten geeft de ontwerper een toelichting van de werkzaamheden teneinde goedkeuring voor het vervolgtraject te bekomen.

Gemeenteraad

De gemeenteraad heeft het laatste woord en keurt uiteindelijk het structuurplan goed. De leden van de gemeenteraad worden zo dicht mogelijk bij het tot stand komen van het structuurplan betrokken. Vandaar dat afgevaardigden van de fractie in de permanent in de stuurgroep meewerken en dat op belangrijke tijdstippen in het planningsproces overleg plaatsvindt met de voltallige gemeenteraad, onder vorm van een commissie of een verruimde gemeenteraad (met participatie van de stuurgroep). Het voorontwerp is eveneens met de partijbesturen die zulks wensten doorgesproken.

Externe begeleiding van de communicatie naar de bevolking

Het gemeentebestuur wil de communicatie en het overleg met de bevolking op een deskundige wijze laten verlopen. Op basis van de nota van aanpak gaf het gemeentebestuur aan Interactief cvba van bij de heropstart van het structuurplanningsproces de opdracht een communicatieplan op te stellen en uit te voeren. In dit plan is de werking van hiervoor vermelde groepen geregeld. Ook de communicatie naar en overleg met de bevolking is geïntegreerd in het planningsproces. Interactief begeleidde de inspraakbijeenkomsten, stuurde de regelmatige informatie in het gemeentelijk informatieblad aan, verzorgde de twee brochures en een tentoonstelling, zat de ambtelijke werkgroep, stuurgroep en verruimde gemeenteraad voor en organiseerde de vormingstweedaagse voor stuurgroep- en gemeenteraadsleden.

³ Mens en ruimte heeft als ontwerper de actualisering van het structuurplan tot 1996 aangezet.

De externe communicatie kende in verschillende rondes, gekoppeld aan de ontwerpwerkzaamheden, pieken. Eind '98 vond (voor de start van de stuurgroep) een wervings- en sensibiliseringsronde bij de bevolking plaats met onder meer een informatie- en discussieavond in elk van de drie deelgemeenten. Zomer '01 werden de voorstellen uit het voorontwerp in een nieuwe discussieavond in elk van de drie deelgemeenten, gekoppeld aan een tentoonstelling, doorgepraat. Tussendoor vonden enkele gerichte informatie- en inspraakavonden rond specifieke (lokale) thema's uit het voorontwerp plaats.

4.2. Verder verloop van het planningsproces

Met de uiteindelijke goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan Denderleeuw is het planningsproces echter niet voltooid. Binnen het structuurplan worden een aantal richtingen en projecten aangegeven die de verdere evolutie van de ruimtelijke structuur van Denderleeuw moeten bepalen. Hierbij worden verschillende planhorizonten aangegeven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de beleidsmaatregelen te verwezenlijken op korte, op middellange en op lange termijn. Op korte termijn betreft het de elementen die opgestart, en zo mogelijk gerealiseerd moeten worden vóór 2007. Dit zijn de prioritaire maatregelen voor de aangegeven beleidsperiode. De elementen voor middellange en lange termijn zijn, hoewel zij vanuit de huidige context worden aangegeven, minder prioritair. Het belang en de wenselijkheid ervan kunnen binnen de context van het verdere planningsproces verder geëvalueerd worden. Het structuurplan is dan ook geen eindproduct, maar wel een product van een proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode.

5. Opbouw van het ontwerp van ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw

Informatief gedeelte

Deel I geeft een situering van Denderleeuw en een analyse van het fysisch systeem. Het wordt afgesloten met enkele kengetallen.

Deel II schetst kort de randvoorwaarden die voortvloeien uit bestaande plannen, al dan niet met een juridische draagwijdte, uit studies en uit beleidsdocumenten, zowel ruimtelijk als sectoraal, uit enkele wetten en decreten, uit projecten en programma's. Dit wordt de planningscontext genoemd.

Deel III situeert de gemeente binnen een ruimer gebied en beschrijft welke positie de gemeente vandaag vervult binnen Vlaanderen en de regio. Ook geeft de beschrijving van de historie van de ruimtelijke ontwikkelingen inzicht in de ontstaansgeschiedenis van Denderleeuw. De bestaande ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van de zes deelstructuren. Voor elk van deze deelstructuren worden een analyse, trends, knelpunten, kwaliteiten en kansen gegeven. De beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur besluit

met een aanduiding en korte beschrijving van de deelruimten die op het Denderleeuws grondgebied kunnen worden onderscheiden.

Deel IV vormt de afsluiting van de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur. Als synthese worden de belangrijkste knelpunten, kwaltietien en potenties opgesomd.

Deel V geeft een overzicht van de behoeften van de verschillende sectoren. Binnen de beschrijving ervan zijn de taakstelling en behoeften ten aanzien van bijkomende woningen en bedrijventerreinen, zoals die voortvloeien uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Richtinggevend gedeelte

Deel I geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Denderleeuw. In dit kader worden de uitgangshouding, de gewenste rol van de gemeente en een aantal basisdoelstellingen beschreven.

Deel II vertaalt de visie in een ruimtelijk concept voor de hele gemeente. Dit is een coherent geheel van ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Denderleeuw. Deze ruimtelijke principes hebben betrekking op de deelruimten en op de deelstructuren. Dit deel presenteert tenslotte het synthesebeeld van de gewenste ruimtelijke structuur. De hiernavolgende delen geven een uitwerking van dit globaal beeld.

Deel III werkt de visie verder uit en geeft een ruimtelijk concept per deelruimte binnen het kader van de gewenste ruimtelijke structuur. Het betreft een uitwerking van de visie op de gemeente als geheel op een lager schaalniveau.

Deel IV vertaalt de visie naar specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de zes deelstructuren. In dit deel zijn de voornaamste taakstellingen voor het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Denderleeuw terug te vinden.

Deel V tenslotte formuleert vanuit het voorgaande de prioritaire beleidsthema's waaraan de gemeente de eerstkomende periode op ruimtelijk vlak de meeste aandacht en middelen wil besteden.

Bindend gedeelte

In dit deel worden de beleidsbeslissingen opgenomen die een bindend karakter krijgen. Er worden vier categorieën onderscheiden:

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

Inhoud informatief gedeelte

INLEIDING.....	II
INHOUD INFORMATIEF GEDEELTE	X
LIJST VAN KAARTEN INFORMATIEF GEDEELTE.....	XI
LIJST VAN TABELLEN INFORMATIEF GEDEELTE.....	XII
I. SITUERING.....	1
1. <i>Ligging van Denderleeuw.....</i>	<i>1</i>
2. <i>Fysisch systeem.....</i>	<i>1</i>
3. <i>Kengetallen.....</i>	<i>5</i>
II. PLANNINGSCONTEXT.....	6
1. <i>Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid.....</i>	<i>6</i>
2. <i>Juridische context, beleidsdocumenten en studies.....</i>	<i>8</i>
3. <i>Overzicht van de belangrijkste projecten</i>	<i>12</i>
III. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	13
1. <i>Bestaande ruimtelijke structuur van de regio.....</i>	<i>13</i>
2. <i>Evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur</i>	<i>15</i>
3. <i>Deelstructuren in Denderleeuw.....</i>	<i>17</i>
4. <i>Tien deelgebieden.....</i>	<i>32</i>
5. <i>Synthese.....</i>	<i>35</i>
IV. KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN POTENTIES.....	36
V. TAAKSTELLINGEN EN RUIMTEBEHOEFTE.....	40
1. <i>Behoeftte aan bijkomende woningen</i>	<i>40</i>
2. <i>Renovatiebehoefte.....</i>	<i>47</i>
3. <i>Behoeftte aan woningen voor specifieke groepen.....</i>	<i>47</i>
4. <i>Behoeften in de woonomgeving en het openbaar domein.....</i>	<i>50</i>
5. <i>Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen</i>	<i>53</i>
6. <i>Kleinhandel.....</i>	<i>65</i>
7. <i>Kantoren en diensten.....</i>	<i>66</i>
8. <i>Groengebieden.....</i>	<i>66</i>
9. <i>Recreatie.....</i>	<i>69</i>

Lijst van kaarten informatief gedeelte

kaart 1:	macrosituering gemeente Denderleeuw	1
kaart 2:	de gemeente Denderleeuw administratief	1
kaart 3:	fysisch systeem van de regio	1
kaart 4:	waterlopen	2
kaart 5:	synthese fysisch systeem	2
kaart 6:	juridische context	8
kaart 7:	bestaande ruimtelijke structuur van de regio	13
kaart 8:	evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur	15
kaart 9:	biologische waardering	17
kaart 10:	bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur	17
kaart 11:	bevolkingsdichtheid per statistische sector	18
kaart 12:	bestaande bruto woondichtheid per statistische sector	18
kaart 13:	bestaande bebouwing	19
kaart 14:	woonlinten en woninggroepen	19
kaart 15:	(boven)lokale openbare voorzieningen	22
kaart 16:	bestaande nederzettingsstructuur	22
kaart 17:	bestaande ruimtelijke structuur van Denderleeuw-Dorp/Leeuwbrug	23
kaart 18:	bestaande ruimtelijke structuur van Welle	24
kaart 19:	bestaande ruimtelijke structuur van Iddergem	24
kaart 20:	bestaande bedrijventerreinen volgens het gewestplan	25
kaart 21:	situering bedrijvigheid	25
kaart 22:	grote aaneengesloten bouwvrije ruimte	25
kaart 23:	bestaande ruimtelijk-economische structuur	26
kaart 24:	bestaande infrastructuren	27
kaart 25:	bestaande verkeers- en vervoersstructuur	27
kaart 26:	sport- en jeugdinfrastructuren	28
kaart 27:	bestaande ruimtelijk-recreatieve structuur	29
kaart 28:	bakens, markante gebouwen(groepen), bomen(groepen)	30
kaart 29:	traditionele landschappen	30
kaart 30:	bestaande landschappelijke structuur	31
kaart 31:	synthese bestaande ruimtelijke structuur	35
kaart 32:	onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden	44
kaart 33:	zoekzones voor het realiseren van bijkomende bedrijventerreinen	63

Lijst van tabellen informatief gedeelte

tabel 1:	planningscontext	8
tabel 2:	overzicht van de belangrijkste projecten	12
tabel 3:	zonevremde woonlinten	19
tabel 4:	onbebouwde percelen per 1 januari 1996	40
tabel 5:	vrijkomend juridisch aanbod	41
tabel 6:	taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst	42
tabel 7:	taakstelling voor het stedelijk deel van de gemeente Denderleeuw volgens potenties	42
tabel 8:	potenties buiten woongebied	43
tabel 9:	gesloten bevolkingsprognose Iddergem	44
tabel 10:	mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden	45
tabel 11:	vergelijking aanbod en behoeften bijkomende woningen	46
tabel 12:	vergelijking volkshuisvestingsbehoefte en aanbod	48
tabel 13:	pleinen en erven	50
tabel 14:	theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen (situatie 1999)	54
tabel 15:	taakstelling bedrijventerreinen regionaalstedelijk gebied Aalst volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	54
tabel 16:	zonevremde en probleembedrijven	56
tabel 17:	zoekzones voor het realiseren van bijkomende bedrijventerreinen	63
tabel 18:	samenvatting taakstelling, behoeften, reserve en potenties voor bijkomende bedrijventerreinen (bruto cijfers)	64
tabel 19:	minimale groennormen	68
tabel 20:	recreatiegebieden en parkzones volgens het gewestplan	69
tabel 21:	zonevremde sportieve en recreatieve infrastructuren in Denderleeuw	70
tabel 22:	zoekzones voor recreatie	73

I. Situering

1. Ligging van Denderleeuw

kaart 1: macrosituering gemeente Denderleeuw

kaart 2: de gemeente Denderleeuw administratief

Denderleeuw is gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen en grenst met de provincie Brabant in het zuidoosten. Het is een fusiegemeente waarbij de gemeente Denderleeuw werd uitgebreid met de deelgemeenten Welle en Iddergem. De totale oppervlakte bedraagt 1.388 ha. De fusiegemeente telde in 1999 16.942 inwoners⁴.

Denderleeuw is gesitueerd aan de rand van de Vlaamse ruit, een concept dat in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd geïntroduceerd. Dit is het gebied gelegen tussen Antwerpen - Gent - Brussel - Leuven. De bevolkingsconcentratie in de Vlaamse ruit is duidelijk hoger dan in de rest van Vlaanderen. De bevolkingsdichtheid van Denderleeuw bedraagt 1.221 inwoners per km², terwijl het gemiddelde voor het Vlaams gewest op 432 ligt. Morfologisch en functioneel sluit een belangrijk deel van Denderleeuw aan bij Aalst in het noorden. De infrastructuurbundel tussen Brussel en Gent bestaande uit spoorwegen en autosnelweg loopt voor een deel over de gemeente. Het station van Denderleeuw vormt een belangrijk knooppunt van spoorwegen. Met haar station heeft Denderleeuw een belangrijke ontsluitende functie voor de omliggende gebieden.

Het gebied ten (zuid-)westen van Denderleeuw-Dorp heeft haar landelijk karakter behouden. Delen van de gemeente (en met name Welle) hebben echter een residentiële uitbouw in functie van een forenzenbevolking gekend.

2. Fysisch systeem

2.1. Fysisch systeem van de regio

kaart 3: fysisch systeem van de regio

Denderleeuw ligt op de grens van twee verschillende eenheden van het **fysisch systeem**. Terwijl in het westen de leembodems van de Vlaamse Ardennen liggen met daarin diep ingesneden beken in noordoostelijke richting (stroombekken van de Dender) ligt in het oosten

⁴ <http://www.vlaanderen.be/ned/sites/statistieken/index.html>

een uitloper van de Vlaamse vallei met zandleembodems en lemige zandbodems aan de valleiranden van Dender en Bellebeek in het oosten.

Ten oosten van deze uitloper van de Vlaamse Vallei wordt het leemgebied in twee delen verdeeld door het alluvium van de Bellebeek. Ten noorden van deze vallei bevindt zich het land van Asse. Dit gebied wordt doorsneden door beken in bijna oostelijke richting (stroombekken van de Rupel). Het wordt in het noorden begrensd door een tamelijk scherpe reliëfovergang volgens de lijn Opwijk - Baardegem - Moorsel. Ten zuiden van de Bellebeek bevindt zich het Pajottenland.

2.2. Fysisch systeem als basis

Een inzicht in het fysisch systeem gaat vooraf aan de bespreking van de bestaande ruimtelijke structuur en van de deelstructuren en deelruimten daarvan. Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht⁵. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik.

2.2.1. Bodem en reliëf

kaart 4: waterlopen

kaart 5: synthese fysisch systeem

Denderleeuw ligt volledig in het stroombekken van de Dender. Terwijl het westen van de gemeente in de **leemstreek** ligt, vormt de bebouwing de grens met het **alluviale gebied van de Dender** in het oosten. In het westen ligt de grens van de gemeente ongeveer volgens de loop van de Wildebeek. Het **reliëf** is zo in hoofdzaak een erosiereliëf, bestaand uit een afwisseling van hoogten, steile hellingen, smalle sterk ingesneden dalen. Ze helt in hoofdzaak af in oostelijke richting. Wildebeek zorgt echter voor een insnijding in het westen en het noorden, Molenbeek/Kipsteekbeek in het zuiden. Tussen Wildebeek en Molenbeek/Kipsteekbeek bereikt het interfluvium een hoogte van ongeveer 40 meter.

In de **leemstreek** zijn volgende bodems aanwezig (kaart 5):

- gronden van hoger gelegen landschapsdelen met leembodems op de ruggen en hellingen;
- colluviale leembodems aan de voet van de hellingen;
- natte alluviale leembodems in de valleien.

De **vallei van de Dender** vormt een zuid-noord verlopende band van alluviale bodems. De komgronden (verder van de rivier) bestaan voornamelijk uit kleibodems terwijl de oeverwallen uit leemgronden of uit zandleemgronden bestaan. Het patroon van de vroegere

⁵ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, p. 95.

meandering is nog te herkennen in de aanwezigheid van deze kleigronden. Langs de valleigronden ontstaat in de buitenbocht van de rivier een erosietalud dat telkens verder wordt uitgeschuurd totdat een meander wordt afgesneden. De contactzone van de kleibodems in de komgronden en de hoger gelegen leemgronden is van uitzonderlijk ecologisch belang vermits op deze plaatsen stuwwater en zelfs bronnen kunnen ontstaan. Zij vormt extreem natte bodems die vroeger minder geschikt waren voor landbouw en die na de veenontginning werden bebost. De oostelijke helling van de Dendervallei is steiler dan de westelijke.

2.2.2. Waterhuishouding

De omgeving van Denderleeuw wordt gekenmerkt door een groot aantal waterlopen. De **Dender** vormt de enige bevaarbare waterloop en loopt van zuid naar noord. De andere waterlopen behoren tot het **Denderbekken** en stromen in hoofdzakelijk noordoostelijke richting.

- Bellebeek is een waterloop van eerste categorie.
- Waterlopen van tweede categorie zijn de Molenbeek en Wildebeek in het noordwesten en de Molenbeek en Kipsteekbeek in het zuiden van de gemeente.
- Enkele andere waterlopen zijn van derde categorie of niet geklasseerd (categorie 0).

Bronnen ontstaan waar een doorlatende watervoerende laag (zand, leem) boven op een slecht doorlatende laag gelegen is zoals klei die aan de oppervlakte komt. Bronvegetaties zullen dus voornamelijk te vinden zijn op de flanken van de heuvels die ontstaan zijn door de hogere weerstand van klei of kalkzandsteen tegen erosie, en aan de voet van de helling langs de diep ingesneden beekdalen. Bronnen kunnen het ontstaan geven aan uitzonderlijke bronvegetaties. In Denderleeuw zijn een aantal bronnen aanwezig aan de rand van de kouter.

In de beek- en riviervalleien zijn verschillende **vijvers** aanwezig. Dit zijn zowel natuurlijke vijvers als ontginningsputten. De vijver op de kouter is een ontginningsput.

Op kaart 4 zijn tevens de overstromingsgebieden aangegeven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de recent overstroomde gebieden enerzijds en de van nature overstroomde gebieden anderzijds. Bepalende overstromingsgebieden zijn in de eerste plaats de Wellemeersen en de Molenbeekmeersen. Ook de Bellebeekmeersen, inclusief de omgeving van de Rendac-site hadden recent met overstromingen te maken.

Andere recent overstroomde gebieden zijn het gebied tussen Broekstraat en Marktweg en de omgeving Beerweg te Welle, de omgeving Bakergem te Iddergem en de zijde van de Dender aan de Zandplaatstraat.

Grote delen van Denderleeuw kunnen potentieel vooral met afstromend water te kampen krijgen, een aantal bebouwde delen liggen echter in gebied dat van nature zou overstroomd (vb. ten zuiden van Parochiestraat te Iddergem, de Marktweg te Welle en delen van Huissegem –Denderleeuw (omgeving Kerkhofstraat).

2.3. Homogene gebieden rond structuurbepalende elementen van het fysisch systeem

Door de gegevens van bodem, reliëf en waterhuishouding te combineren kunnen volgende fysische homogene gebieden worden aangeduid.

Land van Denderhoutem

Dit gebied wordt gevormd door de leemstreek ten westen van Denderleeuw. De kouter en de dorpen Iddergem en Welle maken er deel van uit. De beekvalleien van de Molenbeek en Wildebeek en de Molenbeek-Kipsteekbeek doorsnijden het landschap in Denderleeuw.

Dendervallei

Met de Dendervallei dringt de Vlaamse Vallei door tot voorbij Denderleeuw waar ze vertakt in Bellebeekvallei en Dendervallei. Dit valleigebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van zandleembodems naast de alluviale bodems gevormd van de Dender. In Denderleeuw zelf is het gebied in belangrijke mate verstedelijkt.

Deze beide gebieden zijn opgebouwd rond een **aantal structuurbepalende elementen** van het fysisch systeem. De alluviale vlakte van de Dender vormt een fysisch structurerend element. De aanwezigheid van oude meanders is te herkennen aan de kleigronden waaruit de vroegere loop van de rivier kan worden achterhaald. De belangrijkste zijn de Wellemeersen-Kapellemeersen, de monding van de Bellebeek en de Molenbeekmeersen.

Beekvalleien met alluviale bodems lopen als draden door het landschap. Sommige ervan zijn diep ingesneden en hebben een uitzonderlijke waarde door de gradiënt die zo ontstaat. Diep ingesneden beekvalleien met een zekere omvang zijn de Molenbeek en Wildebeek ten noordwesten van Denderleeuw en de Molenbeek en Kipsteekbeek ten zuiden van Iddergem.

3. Kengetallen

Volgende kengetallen geven een kernachtige beschrijving van de gemeente.

oppervlakte	geheel Denderleeuw	1.388	ha
	deelgemeente Denderleeuw	674	ha
	deelgemeente Iddergem	250	ha
	deelgemeente Welle	425	ha
aantal inwoners	geheel Denderleeuw	16.942	inwoners (1999)
	deelgemeente Denderleeuw	10.522	inwoners (1992 ⁶)
	deelgemeente Iddergem	2.214	inwoners
	deelgemeente Welle	4.091	inwoners
aantal vreemdelingen (1997)		163	
aantal tewerkstellingsplaatsen in Denderleeuw		2.490	(1997)
aantal (niet-werkende) werkzoekenden		703	(1998 ⁷)
activiteitsgraad		77.9%	(1997 ⁸)
aantal gezinnen (1998)		6.728	
waarvan	alleenstaanden (1991)	21%	
	kinderloze koppels	27%	
	koppels met kinderen	42%	
	éénoudergezinnen	8%	
gemiddelde gezinsgrootte (1998)		2,52	
aantal woningen (1991)		6.192	(1991 ⁹)
waarvan	huizen	90,5%	
	appartementen en studio's	9,4%	
	gesloten bebouwing (uitgezonderd appartementen)	29,5%	(1989 ¹⁰)
	halfopen bebouwing	22,1%	
	open bebouwing	42,3%	
	gehuurde woningen	25%	
	woningen bewoond door eigenaar	75%	

⁶ Mens en Ruimte, actualisering structuurplan Denderleeuw, 1996.

⁷ Studiegroep Omgeving, deelstudie bedrijvigheid – eindrapport december 1999.

⁸ Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, GOMOV en EROV, Sociaal economische situatieschets van Oost-Vlaanderen, Gent, 1999. Activiteitsgraad: aandeel van de Denderleeuwse inwoners tussen 20 en 64 die werkend of werkzoekend is. Dit is het tweede hoogste in de provincie.

⁹ NIS, woningtelling 1991.

¹⁰ NIS, kadastrale statistiek van het gebouwenbestand 1989.

II. Planningscontext

1. Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid in Denderleeuw wordt gekenmerkt door een zekere planningstraditie en een veeleer moeizame uitvoering.

In de jaren '60 en '70 werd een stelselmatige groei van de gemeente nagestreefd door de realisatie van meerdere nieuwe verkavelingen en woningbouwprojecten, zowel privé als sociaal, en hoofdzakelijk gelegen in een band tussen Denderleeuw-Dorp en Welle. Dit tussenliggende gebied op de rand van de centrale kouter raakte hierdoor in belangrijke mate bebouwd.

Een aantal B.P.A.'s voor soortgelijke ontwikkelingen dichter aansluitend bij de oude kernen dateren van deze periode.

1.1. Structuurplan 1980-1983

Dit structuurplan is opgemaakt maar nooit goedgekeurd.

1.2. Ontwerp-structuurplan 1993-1994

Dit ontwerp-structuurplan actualiseert het structuurplan uit 1983 met een uitgebreide analyse, een veelheid aan concepten en een waslijst aan mogelijke acties, inclusief een uitgebreid pakket aan herbestemmingen van het gewestplan. De klemtoon ligt op vrijwaring van de grote open ruimten (meersen en kouter), inbreiding en kernversterking. Het is opgebouwd onder begeleiding van een stuurgroep van college, raadsleden en diensten, zonder ruimere betrokkenheid van de bevolking. Ondanks een gegroeide consensus over de grote lijnen, krijgt het ontwerp-structuurplan op gemeentelijk niveau geen enkele goedkeuring wegens de coalitiewisseling.

De grote opties van het ontwerp-structuurplan worden in de beleidsnota ruimtelijke ordening 1995-2000 van de nieuwe coalitie herhaald.

1.3. Ruimtelijke acties in de jaren '90

Als een van de acties uit het ontwerp-structuurplan wordt in '95-'98 een woningbehoefte-nstudie, met doorgedreven accent op inbreiding, verdichting en kernversterking, opgemaakt

en door de Gemeenteraad goedgekeurd. De hogere overheid wil dit document in afwachting van een gemeentelijk structuurplan echter niet goedkeuren en beperkt haar uitspraken tot evaluatie van één voorliggend project van volkshuisvesting.

In het verlengde hiervan wordt een voorontwerp van gemeentelijke bouwverordening opgemaakt, die echter niet met een goedkeuring wordt gefinaliseerd.

In opvolging van het ontwerp-structuurplan richt het gemeentelijk ruimtelijk beleid zich in die periode vooral op het milieu en de open ruimte.

Met de opmaak van het B.P.A. Vlamoven tracht het gemeentebestuur de ontwikkeling van het gelijknamige ontginningsgebied in de open kouter aan te sturen en met name door passende nabestemmingen te beletten dat deze site als stort zal worden benut.

Het actieve beleid en steun aan verwerving en natuurlijk beheer van de Wellemeersen wordt in samenwerking met het Beheerscomité voortgezet.

Een van de belangrijkste aandachtspunten is het beleid rond het vilbeluik Animalia dat door actieve opvolging tot stapsgewijze aanpassingen en verbeteringen wordt gedwongen waardoor de omvangrijke geurhinder in grote delen van Denderleeuw-Dorp en Stationswijk stelselmatig vermindert.

Een aantal ingrijpende realisaties in de loop van de jaren '90 wijzigen de feitelijke ruimtelijke situatie in de gemeente :

- heraanleg van een reeks straten in Denderleeuw-Dorp, Huissegem en Welle, uitlopend op heraanleg van de hoofdas G. Gezellestraat-stationsplein, geeft op deze plekken een merkbare verbetering van straatbeeld en verkeersveiligheid; de aanleg van pleinen blijft nagenoeg achterwege;
- aanleg door het Gewest van een nieuwe verbindingsweg N208 naar E40 geeft Animalia/Rendac als grootste bedrijf in de gemeente een rechtstreekse ontsluiting naar de snelwegen zorgt voor een drastische daling van de (zware) verkeersdruk door Denderleeuw-Dorp en Stationswijk;
- uitbouw van sportpark Walleken, in navolging van de groei van de grootste lokale voetbalclub;
- bouw van een nieuw gemeentehuis zorgt voor een nog steeds aanwezig kaalslag in het centrum van Denderleeuw-Dorp, enige jaren geleden nog vergroot door een opstartend privé-project;
- de groei van (grootschalige) kleinhandelszaken aan Kasteelstraat doorsnijdt de Dendervallei en zorgt voor een feitelijk aaneengroeien van Huissegem en de kern van Liedekerke;
- de gestadige uitbouw van het autotreinstation door de NMBS plaatst Denderleeuw sterker op de Belgische kaart maar vergroot in bepaalde perioden de autodruk op de omliggende woonwijken.

Andere vooropgestelde ruimtelijke opties komen minder van de grond.

Het rooilijnenbeleid, bedoeld om met straatverbreding van de meeste oudere straten in de kernen van Denderleeuw-Dorp, Stationswijk en Huissegem een oplossing te bieden voor de parkeerproblematiek, wordt stapsgewijze verder gezet met verwervingen en afbraak aan hoeken en (moeizaam) met voorwaarden in bouwvergunningen. Dit beleid raakt echter in de loop van de jaren '90 steeds meer gecontesteerd; de aarzelingen rond en het inkrimpen van het rooilijnplan van G. Gezellestraat vormen hierin een keerpunt.

De realisatie van voornoemde oudere B.P.A.'s voor nieuwe wijken en inbreidingsprojecten blijft grotendeels uit vooral vanwege de sterk versnipperde eigendomstructuur van deze gebieden en de discussies met de omwonenden; hetzelfde geldt voor de realisatie van nagenoeg alle bestemde bedrijventerreinen.

1.4. Nood aan een actiegericht globaal kader

De vastlopende projecten en de 'verloren gegane' inspanningen voor het niet-goedgekeurde ontwerp-structuurplan doen het inzicht groeien dat het noodzakelijk is een globaal en werkzaam kader voor een actief ruimtelijk beleid op te maken en goed te keuren. De komst van het planningsdecreet met een wettelijk kader voor structuurplanning wordt aangegrepen om begin '99 de structuurplanning in een hernieuwd, open proces met externe communicatiebegeleiding herop te starten.

Tegelijk start dan ook de opmaak van een gemeentelijk mobiliteitsplan dat bouwstenen voor het ruimtelijk structuurplan zal aanreiken en van het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Aalst dat over een aantal bovenlokale elementen in de gemeente al snel uitspraken zal doen die het gemeentelijke planningsproces zullen kaderen.

2. Juridische context, beleidsdocumenten en studies

kaart 6: *juridische context*

De planningscontext geeft een bondig overzicht van alle belangrijke documenten die van invloed zijn op het structuurplanningsproces. Het betreft zowel juridische als sectorale documenten. Plannen met juridisch statuut, beleidsplannen en studies, beleidsbeslissingen, concrete projecten, het verband met hogere structuurplannen alsook enkele belangrijke actoren binnen het planningsproces vormen samen aspecten die uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kunnen sturen ¹¹.

tabel 1: *planningscontext*

nr.	plan	status	opmerkingen
ruimtelijke structuurplannen			
	ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	goedgekeurd	Delen van Denderleeuw behoren tot het regionaalstedelijk gebied Aalst (richtinggevend deel). Denderleeuw ligt op de rand van het stedelijk netwerk de Vlaamse ruit. Ten zuiden hiervan wordt een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied aangeduid. E40 wordt geselecteerd als hoofdweg, delen van N45 als primaire weg II, de spoorlijnen 50, 50a, 89 als hoofdspoorweg personen, de spoorlijn 50 en 90 als hoofdspoorweg goederen. De Dender wordt niet opgenomen in het hoofdwaterwegennet. Zij behoort tot het secundair waterwegennet dat geen prioritaire behandeling krijgt. De Dender behoort echter wel tot de belangrijke elementen uit het fysisch systeem die een natuurlijke functie dragen. Het regionaalstedelijk gebied Aalst is tevens economisch knooppunt. Ninove is een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

¹¹ De planningscontext wijzigt voortdurend. Het overzicht betreft een stand van zaken in mei 2001 en wordt niet verder gewijzigd.

	ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen	startnota	Aalst wordt aangeduid als een middelgrote stad met regionale centrale functie en grote banlieue-woonkernen. Het Aalsterse fungeert ook als deelruimte met sterk te ontwikkelen stedelijke en economische potenties. De regionale rol van Aalst tussen Gent en Brussel kan worden versterkt. Functies zijn diensten die vandaag in Brussel gelokaliseerd zijn, regionale bedrijvigheid en het cultureel aanbod. Daartegenover staat het land van Zottegem-Dendermonde dat wordt aangeduid als deelruimte met open-ruimte kwaliteiten waar de bescherming van de openheid en de natuurlijke kwaliteiten voorop moet staan naast de verwezenlijking van de eigen functies van het landelijk gebied. Ninove en Geraardsbergen kunnen als steden een rol spelen in functie van hun omgeving en hun eigen potenties en de huidige rol ten opzichte van het ommeland.
	ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen	eerste concept van richtinggevend gedeelte (mei 2000)	De visie op Denderleeuw en ruime omgeving is sterk gewijzigd ten opzichte van de startnota. Denderleeuw wordt gezien als een onderdeel van de deelruimte Dendersteden. Er worden geen hoofddorpen geselecteerd. Iddegem wordt als woonkern buiten (de hypothese) van het stedelijk gebied geselecteerd.
	ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant	startnota en beleidsnota	Het document biedt weinig aanknopingspunten met betrekking tot Denderleeuw. Het land van Asse wordt besproken als deelgebied tussen Brussel en Aalst.
	ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant	tweede discussienota (april 2000)	Het document onderscheidt ten westen van Brussel de planregio 'corridor van Ternat' als een stedelijk netwerk met het kleinstedelijk gebied Asse, de economische knooppunten Ternat en Zellik en het regionaalstedelijk gebied Aalst. Verdichting en hogere taakstellingen voor wonen en bedrijvigheid in bepaalde punten is mogelijk om de naastliggende gebieden Pajottenland en Noordwest-Brabant te vrijwaren van verstedelijking.
gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen			
	gewestplan Aalst Ninove Geraardsbergen Zottegem	K.B. 30 mei 1978	Niet gerealiseerde bestemmingen vindt men onder andere in een aantal recreatiegebieden, bedrijventerreinen, woongebieden en delen van natuurgebied. De reservatiestrook voor een weg vanaf N45 door Denderleeuw is eveneens niet gerealiseerd en aan de hand van een gewestplanwijziging afgeschaft.
	afbakeningsplan regionaalstedelijk gebied Aalst	voorlopig vastgesteld in juli 2002, openbaar onderzoek in najaar 2002	In de loop van 1998 en 1999 werd een voorstel van afbakening opgemaakt voor het regionaalstedelijk gebied Aalst. Dit is door het Vlaams gewest vertaald in een afbakeningsplan. Dit bevat een grenslijn rond het regionaalstedelijk gebied en een aantal herbestemmingen die samenhangen met de grenslijn. Belangrijke delen van Denderleeuw (Welle en Denderleeuw) worden in het regionaalstedelijk gebied opgenomen. Omgeving Rendac wordt aangegeven als regionaal gemengd bedrijventerrein, spoor oost en west worden aangegeven als verweven kantoor- en dienstzones in stationsomgeving, Wellemeersen wordt samen met Kapellemeersen aangegeven als stedelijk groengebied, te bestemmen voor reservaat en natuur. Iddegem behoort volgens dit ontwerp-uitvoeringsplan tot het buitengebied.
gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen			
Denderleeuw			
1	B.P.A. Wolfsgracht	K.B. 12 september 1974 opgeheven	Invulling van delen van het woonuitbreidingsgebied als zone voor sociale woningbouw. Niet gerealiseerd. Realisatie is problematisch vanwege bijvoorbeeld eigendomsstructuur.
2	B.P.A. Drevenveld	M.B. 22 oktober 1980	Invulling van een woonuitbreidingsgebied als woonzone met halfopen bebouwing. Niet gerealiseerd. Realisatie is problematisch vanwege bijvoorbeeld eigendomsstructuur.
3	B.P.A. Stationswijk	M.B. 14 september 1988	Invulling woonzone voor appartementsbouw en strip voor winkel- en handelsinrichtingen. Grotendeels gerealiseerd.
4	B.P.A. Kasteelstraat	M.B. 6 januari 1986	Wijzigingen gewestplanbestemming van woongebied met landelijk karakter en waardevol agrarisch gebied naar een gebied voor dienstverlening ten behoeve van een handelscomplex met meerdere verkooppunten.
5	B.P.A. Vlamoven	gedeeltelijk goedgekeurd bij M.B. 22 juni 1994	Wijziging ontginningsgebied naar landbouwgebied en zone voor passieve recreatie.
6	B.P.A. Thontlaan	M.B. 9 december 1976---	Dateert van voor het gewestplan. voorbijgestreefd en aan te passen.

gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak of in herziening			
Haaltert			
H1	B.P.A. K.M.O.-zone	opgestart 1994	aanleg van een industrieterrein langs N45
Liedekerke			
L1	B.P.A. ambachtelijke zone	opgestart 1994	uitbreiding K.M.O.-zone Begijnenvaers negatief advies plenaire vergadering (overstromingsgebied)
Ninove			
N1	B.P.A. Molenbeekmeersen Okegem	opgestart 1994	bescherming aanwezige natuurwaarden in Molenbeekvallei
beschermde landschappen en stads- en dorpsgezichten			
	stads- en dorpsgezichten	de Sint-Amanduskerk en pastoorij van Denderleeuw (KB. 04/05/44) en de Sint-Amanduskerk in Iddergem (KB. 24/02/75)	
	landschappen	Wellemeersen (KB. 24/02/75), tevens beschermd als natuurreservaat	
habitatrichtlijngebieden			
	Wellemeersen-Kapellemeersen	In 2001 opgenomen in een bijkomende selectie van habitatrichtlijngebieden	
sectorale plannen en studies			
	gemeentelijke natuurontwikkelingsplannen Denderleeuw ¹²	1994	Krachtlijnen zijn: - het beschermen van de Wellemeersen als kerngebied; - het ontwikkelen en beschermen van de natuurwaarden van de Molenbeekmeersen; - het geven van kansen voor natuurontwikkelingen in de beekvalleien; - het behoud van de Dendervlakte als open ruimte en natuurontwikkelingsgebied tussen de grotere natuurgebieden; - het beschermen van de verbingsgebieden tussen de beekvalleien en de meersengebieden; - het beheer van de kouters als open ruimte.
	atlas van de relictten van de traditionele landschappen	1998	Zie landschappelijke structuur.
	groen en afbakening stedelijke gebieden	april 1998	Basisprincipes opgemaakt door AMINAL met principes over groen in relatie tot de afbakening van de stedelijke gebieden.
	gemeentelijke woningbehoefte studie Denderleeuw	1998	Het betreft een officieel aan AROHM voorgelegde woningbehoefte studie. Zij werd goedgekeurd onder voorwaarde van eventuele uitspraken in het afbakeningsproces.
	sociaal-economisch plan arrondissement Aalst	1997	Plan van het Subregionaal Tewerkstellingsinitiatief Aalst (T.I.R.A.) om het tewerkstellingspeil in het arrondissement te verhogen.
	strategisch plan Zuid-Oost-Vlaanderen	oktober 1996	Inzicht in sterkten, zwakten en opportuniteiten in Zuid-Oost-Vlaanderen. Aanzetten tot oplossingen.
	streekvisie en strategische hefboomen voor Zuid-Oost-Vlaanderen	1997	Bouwt verder op de sterke-zwakte analyse met onder andere aandacht voor: de opvang van de daling van werkgelegenheid in de productiesector, scholing, aanbod van bedrijventerreinen, groei van persoonlijke dienstverlening, mobiliteit, groei van toerisme en recreatie.
	studie 'Landelijk Gebied provincie Oost-Vlaanderen'	1999	Onderzoek naar de land- en tuinbouw. Beoogt de bepaling van de waarde van de bodem voor land- en tuinbouwactiviteiten alsook de uitwerking van een beleidsvoorstel voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied.
	geurhinderstudie Animalia	1994	geurstudie m.b.t. tot industriële activiteiten van het voormalige bedrijf Animalia (het huidige Rendac)
	verkeer en herinrichtingsplan	1993	Onderzoek naar o.a. de verkeersstromen van en naar Denderleeuw, de intensiteit en analyse van de routekeuze van het autoverkeer. Volgende prioriteiten werden weerhouden: - aankomst van N208 in de kern van Denderleeuw; - verkeerscirculatie in G. Gezellestraat gekoppeld aan herinrichtingsprincipes; - verkeerscirculatie in de ruime dorpskern.
	mobilitieitsplan Denderleeuw, opbouw	januari 2001	Twee scenario's worden naast het trendscenario uitgewerkt: - het bipool-scenario waarbij de ontwikkeling van het

¹² Mens en Ruimte, actualisering structuurplan Denderleeuw, 1996.

	plan na audit		<p>multifunctioneel gedeelte van het stedelijk gebied zowel in de Stationsbuurt als in Denderleeuw-Dorp gebeurt en het station evenwaardig aan Aalst wordt ontwikkeld;</p> <ul style="list-style-type: none"> - het scenario Station centraal waarin het station van Denderleeuw uitgroeit tot hoofdstation van het regionaalstedelijk gebied (hoogwaardiger dan Aalst) en G. Gezellestraat voornamelijk voor wonen ontwikkeld wordt. <p>De voorkeur voor het eerste scenario wordt uitgesproken. De herinrichting van de stationsbuurt met een autoluw karakter wordt aanbevolen.</p>
overzicht van beleidsdocumenten lokale beleidsimpact			
	structuurplan Denderleeuw	1983	<p>Algemene doelstellingen betroffen onder meer het bevorderen van de samenhang van de leefkernen, het prioritair richten van residentiële en industriële ontwikkelingen op de behoeften van de eigen bevolking en de beveiliging en het herstel van het natuurlijk kader en de open ruimten. Conceptueel werden een hoefijzervormige structuur van bebouwing met uitbouw van functies in het centrum voorgesteld naast de ontwikkeling van een groen hart met landbouw als hoofdfunctie en de beveiliging van groenelementen in de Dendervallei.</p>
	structuurplan Denderleeuw	1994	<p>Het betreft de actualisering van het structuur- en actieplan eindrapport, 1983. Behalve de analyse van de bestaande structuur van Denderleeuw en de weergave van de knelpunten, kwaliteiten en potenties, worden de verschillende voorgaande studies samengevat en het juridisch kader weergegeven. Gerichte analyses betreffen o.a. de spreiding van functies in de gemeente, het verkeer en de analyse van het milieu.</p> <p>Vertrekkend vanuit een aantal doelstellingen (o.a. de verbetering van de woonkwaliteit en de versterking van de eigenheid en samenhang van de gemeenschapskernen) wordt een ruimtelijk concept uitgewerkt. Per sector worden diverse doelstellingen vooropgesteld. Tot slot worden een aantal ruimtelijke beleids- en actievoorstellen uitgewerkt en bestemmingswijzigingen en -preciserings ten opzichte van het gewestplan voorgesteld. Hierbij betreft het onder meer</p> <ul style="list-style-type: none"> - de wijziging van de bestemming Vlamoven naar natuur met passieve recreatie als nabestemming; - het schrappen van de reservatiestrook van N208; - de wijziging van Wildebeekstraat in woongebied met landelijk karakter; - de wijziging van het recreatiegebied tussen Roefeld, Hertstraat en Kortestraat in 'woongebied in het groen'; - de wijziging van het 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en 'het landelijk woongebied' ten noorden van Wellemeersenstraat en spoorlijn 50 in KMO-gebied met ontsluiting vanaf Steenweg; - wijziging van delen van natuurgebied 'Het Broek' in zone voor dagrecreatie'; - de wijziging van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' ter hoogte van Steenweg aan de grens met Ninove in 'woongebied met landelijk karakter'.
overzicht van belangrijke actoren in het planningsproces			
	ILVA, intercommunale Land van Aalst (arrondissement Denderleeuw en de gemeenten Oosterzele en Kluisbergen) ¹³	De intercommunale is werkzaam op drie werkdomeinen: <ul style="list-style-type: none"> - de economische sector (bedrijventerreinen); - de sociale huisvesting; - de milieusector. <p>Voor Denderleeuw is de intercommunale enkel actief op vlak van de milieusector</p>	
	Denderbekkencomité	Doel van het comité bestond bij de oprichting erin te komen tot een integraal waterbeheer binnen het volledige bekken. Het waterbeheersplan dient hierbij te fungeren als uitgangspunt.	
	plaatselijke sociale bouwmaatschappijen	<p>Volgende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen zijn actief in Denderleeuw. Zij zijn erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (V.H.M.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dewaco-Werkselzijn c.v. (DWW, huursector met verkoop); - Veilig Wonen c.v. (V.W., huursector met verkoop); - Ons Zonnig Huis c.v. (OZH, koopsector). 	
	N.M.B.S.	Het station van Denderleeuw vormt een belangrijk knooppunt voor het spoorwegverkeer. De spoorlijnen zijn op zicht belangrijke structurerende elementen in Denderleeuw.	

¹³ Ibidem.

3. Overzicht van de belangrijkste projecten

tabel 2: overzicht van de belangrijkste projecten

Beschrijving van het onderwerp ¹⁴	opdrachtgever	ontwerper	Ontwerpfase			opmerkingen specificaties
			voor-ontwerp	definitief ontwerp	uitvoering + onteigening	
B.P.A.'s, gewestplan						
B.P.A. Thontlaan	gemeente					prioriteit, wachtend; problematiek overstromingsgebied
B.P.A. Strokappelleken	Gemeente					eind december 2001: beslissing om bestek op te maken
sociale huisvesting (toestand nov. 1996)						
Hertstraat (Welle)	OZH			X (fase1)		20 koopw. + 18 koopapp. woonzone
De Carré (Iddergem)	OZH				uitvoering werken in '97	22 koopw. + 10 huurwon. woonzone
Groebel (Iddergem)	OZH			X (fase1)		ca. 20 koopw. woonuitbreiding
Huissegemstr/Denderkaai (Denderleeuw)	OZH					2 à 3 koopw. woonzone
Spoorweglaan/Rodenbachstr (Paris-Still - Samtex D.)	V.W.					ca. 15 huurw. woonzone vraagt B.P.A. voor bestemmingswijziging en herlokalisatie bedrijf
Dorp (Denderleeuw)	V.W.					ca. 6 huurw. woonzone vraagt herlokalisatie feestzaal
G. Gezellestr/Koopwagenstr (Denderleeuw)	V.W.					3 à 6 huurwon. woonzone problemen met rooilijn
Thontlaan (Denderleeuw)	V.W.					ca. 15 à 20 huurwon. woonzone gronden gemeente en gewest
Hemelrijk (Denderl.)	DWW		x			Sociale verkaveling 69 kavels woonzone
Moreelstraat (Denderl.)	DWW			x		ca. 12 won. woonzone
Stationstraat (Denderl.)	DWW		x			10 à 12 app. woonzone

¹⁴ De planningscontext wijzigt voortdurend. Het overzicht betreft een stand van zaken in mei 2000 en wordt niet verder gewijzigd.

III. Bestaande ruimtelijke structuur

1. Bestaande ruimtelijke structuur van de regio

*kaart 7: bestaande ruimtelijke structuur van de regio*¹⁵

Het valleigebied de Dender vormt het belangrijkste element van de **natuurlijke structuur** van de regio. De Dender vormt de ontstaansreden en de bron van economische bloeiperiodes van de vier steden Dendermonde, Aalst, Ninove, Geraardsbergen. Ter hoogte van Aalst wordt de natuurlijke structuur van de Dendervallei onderbroken door de stedelijke en industriële nederzettingsstructuur. De doorgang van de vallei door dit gebied heeft eigen kenmerken en vormt een apart element van de natuurlijke structuur. Vanaf Denderleeuw loopt de Dender meanderend. De vallei heeft daardoor een hoge natuurlijke waarde (met bijvoorbeeld Wellemeersen en Kapellemeersen). Het valleigebied wordt aangevuld met enkele grote beken die de open ruimte structureren (Molenbeek, Bellebeek). Naast de valleigebieden vormt de bodem- en reliëfovergang van de leemstreek naar de zandleemstreek een belangrijk element van de natuurlijke structuur. Vooral aan de rechteroever van de Dender en langs Bellebeek dringt het zandleemgebied van de Vlaamse Vallei de leemstreek verder binnen.

De **nederzettingsstructuur** van de regio wordt bepaald door de grote stad Brussel en de Dendersteden Aalst, en Ninove. Daarnaast is Denderleeuw net als Asse een goed uitgeruste kern. Kleinere kernen in de regio zijn Affligem, Liedekerke, Ternat en Haaltert. Naast de meer geconcentreerde nederzettingen wordt het gebied gekenmerkt door verschillende vormen van linten en verspreide bebouwing. Ten westen van Denderleeuw vindt men (gelijkaardig aan het ontstaan van Welle en Iddergem) de - historische- straatdorpen van Nieuwerkerken, Haaltert, Terjoden parallel met beekvalleien. Ten oosten van Denderleeuw is het gebied veel sterker versnipperd door bebouwing en infrastructuren. De bebouwingsdruk is er kennelijk veel intenser. Denderleeuw zelf bevindt zich in de as Aalst – Ninove met een sterke bebouwingsdruk.

Voor de **ruimtelijk-economische structuur** zijn hoofdzakelijk de steden in de regio belangrijke elementen. Brussel, Aalst en Ninove beschikken over grote bedrijventerreinen en kleinhandelsconcentraties binnen en buiten de centra. Door zijn omvangrijke industriegebieden langs de Dender en zijn meer recent ontwikkelde bedrijventerreinen aan E40 heeft Aalst een belangrijke taak in de regionale tewerkstelling. Daarnaast hebben ook Ternat en Erpe-Mere een groot bedrijventerrein. De landbouwgebieden ten westen van Denderleeuw zijn belangrijk in de ruimtelijk-economische structuur.

¹⁵ Bronnen: bodemkaart van België, startnota structuurplan Aalst bestaande ruimtelijke structuur van de regio, startnota structuurplan provincie Oost-Vlaanderen, startnota structuurplan provincie Vlaams-Brabant, startnota structuurplan Ninove bestaande ruimtelijke structuur voor de regio, ontwikkelingsperspectief voor de Vlaamse ruit.

De **verkeers- en vervoersstructuur** van de regio wordt gekenmerkt door de dominantie van Brussel, de ruimtelijke en functionele verbanden tussen Gent en Brussel en de historische noord-zuid richting volgens de Dender. Ten eerste zijn vanuit de verschillende steden en kernen in de regio nagenoeg alle belangrijke verkeersassen radiaal naar Brussel gericht (N9, N47, N8). Ten tweede vindt men een bundel van infrastructuren tussen Gent en Brussel: de oude verbindingsas tussen Gent en Brussel, E40, de belangrijke rechtstreekse spoorlijn 50a (Brussel Noord - Gent Sint-Pieters) voor personenvervoer maar ook voor het goederenvervoer, de spoorlijn Gent - Wetteren - Aalst - Denderleeuw - Brussel. Ten derde vindt men de verbindingen langs de Dender: de regionale N45-N28 en de historische verbinding Aalst – Ninove (Steenweg, N405). Tenslotte is Denderleeuw een belangrijk spoorwegenknooppunt in de verbinding van het westen van het land met Brussel. Een belangrijk aantal spoorlijnen doorsnijden de gemeente maar zorgen voor een duidelijke scharnierfunctie op een hoger schaalniveau.

Het verstedelijkt gebied Denderleeuw ligt op de grens van verschillende traditionele landschappen. De Dendervallei en Bellebeek geven, als uitloper van de Vlaamse vallei mee de scheiding aan. Er is het land van Zottegem in het westen, het land van Asse in het (noord)oosten en het Pajottenland in het zuiden (en zuidoosten). Ten noorden is er het verstedelijkte gebied van Aalst, waar ook een deel van Denderleeuw toe behoort. Deze bepalen de **landschappelijke structuur**. Het land van Zottegem geeft de aanzet naar de Vlaamse Ardennen. Het is een groot aaneengesloten gebied gekenmerkt door een sterk golvend reliëf, kerndorpen, linten en ingesneden valleien. Het begint reeds in Denderleeuw met de dorpen Iddergem en Welle. Het land van Asse is vergelijkbaar met het land van Zottegem maar is minder uitgestrekt. Het vormt een overgang tussen zandleemstreek in het noorden en leemstreek in het zuiden. Het is tegelijk ook meer versnipperd, zeker naar het zuiden toe rond E40 waar dit gebied overgaat in het Pajottenland. Dit Pajottenland is zoals het land van Zottegem een grootschalige heuvelachtige open ruimte ten zuiden van E40 met een sterke verstedelijkingsdruk in het noorden.

Voorgaande elementen kunnen worden samengevat in een **synthese** van de bestaande ruimtelijke structuur van de regio:

- de Dendervallei als scheiding (en verbinding) tussen verschillende ruimten;
- een oost-west infrastructuresbundel met daaraan een aantal kernen, regionale bedrijventerreinen en verstedelijkingsdruk verbonden;
- de regionale stad Aalst in het noorden en de provinciale stad Ninove in het zuiden;
- de gemeente Denderleeuw op het kruispunt van en sterk verbonden met de Dender en met een oost-west infrastructuresbundel en aan de rand van de zuidelijk en westelijk gelegen aaneengesloten min of meer open gebieden: het open Pajottenland ten zuiden van Denderleeuw en het land van Zottegem;
- het sterk versnipperde Pajottenland ten oosten van Denderleeuw met de nabijheid van Brussel;
- het land van Asse en het gebied rond Affligem als een waardevol landschap ten noorden van E40.

2. Evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur

2.1. Bestaande ruimtelijke structuur ten tijde van de Ferraris

kaart 8: evolutie van de bestaande ruimtelijke structuur

De kaarten van de Oostenrijkse graaf de Ferraris (1777) geven een beeld van de meest belangrijke natuurlijke elementen in Denderleeuw vooraleer deze door te grote menselijke ingrepen werden aangetast. In de achttiende eeuw werden de mensen immers veel meer dan nu gedwongen rekening te houden met de natuurlijke beperkingen (vochtige gronden, hellingen, bossen enz.). Alleen de Dender werd reeds voor de Oostenrijkse periode een aantal keer bedwongen door kalibreringen.

De valleien van Dender en de Molenbeken en hun zijbeken Wildebeek en Kipsteekbeek zijn bepalend voor de natuurlijke structuur. De alluviale bodem weerhoudt de mens om zich te vestigen in de moerassige beekvalleien. Beekbegeleidende begroeiing en het reliëf bepalen de structurerende kracht van de valleien. Aan de mondingen van respectievelijk Molenbeek en Bellebeek bevindt zich een belangrijk aaneengesloten meersengebied. Wellemeersen zijn meer ontgonnen.

Ook de nederzettingsstructuur wordt in belangrijke mate door deze beken en rivieren bepaald: Denderleeuw zelf ligt aan de Dender, Iddergem aan de monding van Kipsteekbeek in Molenbeek en Welle bij de monding van Wildebeek in Molenbeek. De bebouwing langs Wildebeek, deeluitmakend van de parochie Welle is opvallend. Leeuwbrug behoort tot de parochie Denderleeuw.

Welle heeft een opvallende morfologische structuur met belangrijke dorpsplein, een opvallende 'green' en omringd door bebouwing in de huidige Langestraat en Kortestraat met daarrond de moestuinen.

De kouter is volledig open. De omvang van deze openruimte is opvallend in verhouding met de omgeving. Het wegelpatroon (zesstralig) op de kouter is reeds opvallend aanwezig. Steenweg is aangeduid als verbinding van Aalst naar Ninove.

2.2. Bestaande ruimtelijke structuur ten tijde van Van der Maelen (1860)

De kaart van Van der Maelen toont grotendeels dezelfde structuurbepalende elementen als deze van de Ferraris.

De beekvalleien blijven bepalend voor de nederzettingsstructuur. De lintbebouwing groeit slechts weinig. Tijdens het Hollands bewind worden oude wegen deels rechtgetrokken of heraangelegd. De Dender ondergaat verdere verbeteringswerken voor de scheepvaart.

De intrede van de spoorwegen gebeurt in 1857. In 1860 bestaan reeds een verbindingen naar Aalst en Ninove. Ook de verbinding naar Brussel is reeds aangegeven. De spoorwegen zijn structuurbepalend omdat zij nieuwe ontwikkelingen tot stand hebben gebracht. Zij zorgen niet alleen voor de doorbraak van de industrialisatie in de regio (Aalst), maar zorgen tevens voor de uitbreiding van de bebouwing in Denderleeuw. Het station (met opsplitsing van beide lijnen) ligt buiten de kern van Denderleeuw. De huidige De Nayerstraat en de brug over Dender worden aangelegd vanuit het station.

2.3. Bestaande ruimtelijke structuur rond 1930

Het spoorwegnetwerk is verder uitgebreid met een directe verbinding van Gent naar Brussel en een verbinding richting Zottegem. Ook Welle en Iddergem (in Huissegem) hebben een opstapplaats.

Voorals in Denderleeuw is de bebouwing sterk uitgebreid. Leeuwbrug is van een gehucht sterk uitgebreid naar de stationsomgeving. De bebouwing in Iddergem wordt dener aangegeven dan in Welle waar de centrale weg in de 'green' verbeterd is en aangevuld is met bebouwing langs de straat (huidige Regentiestraat).

In Leeuwbrug is nijverheid aanwezig nabij het station en in de omgeving van het huidige Rendac, palend aan de Dender.

2.4. Evolutie bestaande ruimtelijke structuur rond 1978

Na de tweede wereldoorlog wordt Denderleeuw steeds sterker ontwikkeld tot een pendelgemeente. Verschillende nieuwe verkavelingen komen tot stand, zowel in Denderleeuw als in de deelgemeenten.. Dit is in belangrijke mate merkbaar in Welle. De verkavelingen Hemelrijk, Steenveld en Populieren zorgen voor het morfologisch aaneensluiten van de kern Welle met Denderleeuw. Ook Iddergem breidt uit met verkavelingen, waarvan de vrij recente verkaveling Braamland de meest opvallende is. De uitbreiding van de bevolking en de toename aan recreatieve tijdsbestedingen geven aanleiding tot de uitbreiding van de recreatieve infrastructuur. De oorspronkelijke recreatieve pool aan Denderleeuw-Dorp verhuist grotendeels naar het gemeentelijke sportpark met het nieuwe stadion.

In de oostelijke uithoek van de gemeente, tussen spoorberm, Dender en De Nayerstraat is de bedrijvigheid uitgebreid. De toename van de automobiliteit zorgt voor een verdere ontwikkeling van de bebouwing langs Steenweg. In Kasteelstraat krijgt men de vrij recente invulling met commerciële bedrijven.

E40 is aangelegd in het noorden van de gemeente. De aanleg van deze infrastructuur die de Dendervallei doorkruist ging gepaard met de aanleg van een zandwinningput in Wellemeersen.

Enige jaren geleden is een nieuwe verbinding Aalst - Ninove tot stand gekomen. Deze kaarsrechte verbinding doorkruist loodrecht de beekvalleien en het open koutergebied tussen

Denderleeuw en Denderhoutem. De oude verbinding Aalst - Ninove langs Steenweg verliest aan belang als verbinding tussen deze Dendersteden.

3. Deelstructuren in Denderleeuw

3.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

3.1.1. Definitie

De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten in de gemeente met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor natuur. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (bodemgroepen, reliëfvergangen) maar ook biotische elementen als boscomplexen of heidegebieden. Aan deze ruimten zijn allerlei activiteiten - ook menselijke zoals recreatie, bedrijvigheid enz. - verbonden.

3.1.2. Bronnen en profiel

kaart 9: biologische waardering

Basisgegevens voor de analyse van de ruimtelijk-natuurlijke structuur treft men onder andere aan op de biologische waarderingskaart. Ter illustratie geeft kaart 9 de belangrijkste conclusies van dit onderzoek weer. Hierbij mag men niet vergeten dat deze kaart is opgemaakt vanuit een ecologische invalshoek. Zij is naast andere kaarten slechts een bron bij het opstellen van de ruimtelijk-natuurlijke structuur. Een andere bron wordt gevormd door het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) Denderleeuw. Dit onderzoek geeft een inzicht in de ruimtelijk-ecologische samenhang binnen het studiegebied. Dit wordt opgebouwd vanuit de planningscontext, het fysisch systeem en de actuele en potentiële natuurwaarden.

3.1.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 10: bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur.

- **Structuurbepalende rivier- en beekvalleien** zijn de Dendervallei met daarin verschillende delen als grotere entiteiten enerzijds en de grote, beboste beekvalleien van de Molenbeek-Kipsteekbeek en de Molenbeek/Wildebeek anderzijds. Hierbij worden de rivier zelf, het alluvium en daaraan verbonden natuurlijke gebieden beschouwd.
- De **rivierdoorgangen** van de Dendervallei aan Leeuwbrug, Dorp en Huissegem zijn min of meer natuurlijke ruimten bepaald door het fysisch systeem. Deze ruimten zijn sterk

bepalend voor het functioneren van het gebied. Nog steeds zijn bedrijventerreinen verbonden met de rivier en vormt de rivier een harde barrière.

- **Natuurlijke gebieden gekoppeld aan het waternetwerk** zijn: de Wellemeersen en Kapellemeersen als gebieden met een hoge betekenis voor natuur en met momenteel ook een beperkte recreatieve betekenis (visvijvers), het gebied Molenbeekmeersen aan de monding van Molenbeek/Kipsteekbeek. Het gebied ten zuiden van N208-knoop en Rendac behoort tot het mondingsgebied van Bellebeek. Het gebied ten zuiden van Dorp vormt een andere snipper.
- Als **hoogtepunt** worden aangeduid: de kouter tussen Welle en Iddergem, structuurbepalend door haar open karakter.
- De verschillende rivier- en beekvalleien kunnen worden beschouwd als natte **natuurlijke verbindingen**. Droge natuurlijke verbindingen worden op dit niveau niet geselecteerd.

3.2. Bestaande nederzettingsstructuur

3.2.1. Definitie

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen in het onderzoeksgebied. Nederzettingen zijn ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er sterk verweven in een dicht bebouwd gebied¹⁶. Hieronder worden de verschillende soorten nederzettingen gedefinieerd. Zij komen terug als legende-elementen op de kaart van de bestaande nederzettingsstructuur van Denderleeuw.

3.2.2. Bronnen en profiel

kaart 11: bevolkingsdichtheid per statistische sector

Basisgegevens voor de analyse van de nederzettingsstructuur vindt men onder andere in de woningbehoefstudies voor Denderleeuw¹⁷. Hieruit werd ter illustratie de kaart met de bevolkingsdichtheid per statistische sector overgenomen (kaart 11). Bij toepassing van de woondichtheid per statistische sector binnen de woongebieden komt men aan kaart 12. Een selectie van de bebouwde elementen van het bodemgebruik binnen de biologische kartering levert kaart 13 op. Ook kaart 14 levert bijkomende gegevens voor het bepalen van de legende van de bestaande nederzettingsstructuur. Tenslotte zijn luchtfoto's, topografische kaarten en historische kaarten noodzakelijk basismateriaal.

kaart 12: bestaande bruto woondichtheid per statistische sector

¹⁶ Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, deelonderzoek naar de nederzettingsstructuur, p2, 1998.

¹⁷ Studiegroep Omgeving, Woningbehoefstudies, 1998.

kaart 13: bestaande bebouwing

De bebouwing in Denderleeuw kan men beschrijven als volgt. Het betreft dichte residentiële bebouwing, morfologisch vergroeide kernen, kleine kernen, woonlinten enz.

- Zowat al de bebouwing van Denderleeuw is met elkaar verbonden, scheidingen door infrastructuren (spoor) niet inbegrepen. Het centrum van Denderleeuw is het grootste bebouwd gebied. Het bestaat uit de delen Leeuwbrug, Dorp en Veldstraat/Kouterbaan. De industriële bebouwing langs de Dender is in zekere zin verbonden met Leeuwbrug.
- Er bestaat een belangrijke verlinting langs Steenweg met verschillende bebouwingsdichtheden en met zowel residentiële als industriële bebouwing. Het bebouwde gebied Veldstraat-Kouterbaan bestaat in belangrijke mate uit een soort linten die het gebied met Steenweg verbinden. Ten noorden van Welle vormt Steenweg een lintvormige uitloper met beperkte dichtheid.
- Iddergem en Welle zijn twee andere kernen. Volgens het bodemgebruik opgetekend binnen het kader van de biologische kartering heeft men een dichtere bebouwing in Iddergem dan in Welle. De woondichtheid is echter analoog.

kaart 14: woonlinten en woninggroepen

Een aantal bebouwde linten verstoren in mindere of meerdere mate het zicht op de open ruimte. Bovendien zijn aan dergelijke linten en geïsoleerde woninggroepen een aantal bijkomende kosten verbonden. Behalve de woonlinten buiten woongebied of landelijk woongebied en de zonevreemde woninggroepen zijn op kaart 14 ook de landelijke woongebieden volgens het gewestplan weergegeven.

Naast een aantal woonlinten is ook een grote groep verspreide woningen zonevremd. Na onderzoek blijkt dat de meeste zonevreemde woningen (in totaal 114 woningen) zich bevinden in of aan de rand van beek- en riviervalleien. In Wildebeekstraat bevindt zich de belangrijkste groep zonevreemde woningen (28 woningen). In de Dendervallei zijn er de woningen in de Wellemeersenstraat (1 woning), in de buurt van het lint Rodestraat aan de rand van de Wellemeersen (21 woningen) en de concentratie rond Kaaistraat en Kasteelstraat (16 woningen). Aan de rand van de kern van Denderleeuw zijn er verder de woningen aan de rand van de Molenbeekmeersen in Fazantenlaan (5), Scherpstraat (2), Landuitstraat (1) en Molenbeekstraat (1). In Iddergem zijn er de molen in de Molenbeekvallei in Eenestraat en een grotere groep woningen in de open ruimte langs Hoogstraat (11 woningen).

tabel 3: zonevreemde woonlinten

Nr.	deelgemeente	Straatnaam	huidige bestemming op gewestplan	Opmerkingen
1	Denderleeuw	Wellemeersenstr	natuurgebied	1 woning, in overstromingsgebied
2		Berkenlaan en Rodestraat	reservaatgebied	2 conciërgewoningen bij zonevremd bedrijven, centraal in Wellemeersen
3		Bordeleenstraat, Arendtsveld, Rodestraat en Zavelputstraat	natuurgebied	21 woningen, aan rand van Wellemeersen en spoorwegberm, naast woonlint Rodestraat (woonzone met landelijk karakter)

4		Dendereilandje	natuurgebied	4 woningen, op eilandje tussen Dender-armen, in een van de twee mogelijke openruimteverbindingen rond de bebouwing van Kasteelstraat
5		Kaaistraat-noord	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	6 woningen, aan rand van Dender-arm en op rand van gebied dat voorzien is voor uitbouw van een nieuwe meersen / zeer beperkte perceelsoppervlakten
6		Kaaistraat-zuid	natuurgebied	5 woningen, aan rand van Dender-arm en langsheen een van de twee mogelijke openruimteverbindingen rond bebouwing Kasteelstraat, waarop ze direct aansluiten
7		Kasteelstraat-zuid	natuurgebied	1 woning, achteringelegen temidden het laaggelegen valleigebied van de Dender
8		Fazantenlaan	reservaatgebied	5 woningen, rand Molenbeekmeersen en direct aansluitend aan toekomstige bebouwing in woonzone
9		Landuitstraat	natuurgebied	1 woning, naast spoorweg en in omgeving van bestaande bebouwing in woonzone
10		Scherpstraat	natuurgebied	1 woning en 1 woning deels in Molenbeekmeersen maar direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone
11	Welle	Wildebeekstraat/ Kerkstraat	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	27 woningen (waaronder ook 2 hoeven), gelegen langs verbindingsstraat Welle-Haaltert, in de overgangshelling tussen de Wildebeekvallei en de open kouter
12		Wildebeekstraat	natuurgebied	1 woning, gelegen in de vallei van de Wildebeek
13		Korte Broekstraat	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1 woning naast hoeve
14		Priester Daenslaan	parkzone	2 woningen in doorlopende verkaveling in een hoek van het parkgebied
15		Terjodenstraat/ IJzerenwegstraat	natuurgebied	2 woningen, aansluitend bij woningrijtje (woonzone) op rand van Molenbeekvallei
16		Steenweg-noord	groengebied (buffer?)	1 woning en 1 woning deels tussen twee spoorbermen
17		Steenweg-noord	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1 woning in tweede bouwrij (in bosje aan Molenbeek)
18	Iddergem	Hoogstraat	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	11 woningen, in verbindende corridor tussen delen van de open kouter
19		Eenestraat	parkzone	Eenemolen (historisch en karaktervol pand) in Molenbeekvallei
20		Roelandbaan	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1 recente woning naast de woonzone
21		Molenbeekstraat	natuurgebied	1 woning aan rand van beek maar direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone
22		Steenweg-zuid	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	11 woningen, gelegen langs verbindingsweg Aalst-Ninove, een doorlopend lint tussen gedeelten met woonbestemming; doorkijken minder belangrijk (naar ingesloten randdeel van de open kouter)
	verspreid	Abeelstrt, Eene-strrt, Drieselken, Steenweg-zuid	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	4 woningen deels in woonzone, deels in agrar. Gebied

		Spoorweglaan	kmo-zone	4 woningen naast Paris-Still/Samtex
		Fabriekstraat	industriezone	5 woningen naast Dender
		Raaplandstraat	openbaar nut	1 woning naast spoorberm aan Rodestraat
		De Nayerstraat/ Thontlaan	openbaar nut	5 woningen in straatwanden (naast Belgacom)
		Kouterbaan	openbaar nut	8 woningen 'boven' het spoorwegemplacement
		Zandplaatstraat (Parkske Pots)	openbaar nut	2 woningen naast huidig parkje, voorzien voor bebouwing (en uitbouw meer volwaardig plein aan overzijde van straat)
		Vrijheidsstraat	groengebied (buffer?)	2 woningen, achteringelegd aansluitend bij naastgelegen woonzone / in toekomstig park
		Veldstraat	kmo-zone	1 woning aan containerbedrijf

Drie linten zijn specifiek op kaart weergegeven. Het betreft drie linten langs straten die volledig met nutsvoorzieningen zijn uitgerust : Wildebeekstraat/Kerkstraat, Hoogstraat en Steenweg-zuid (kaarten 14 bis, ter en quater):

- Wildebeekstraat is een lint dat de historische verbinding tussen Welle en Denderhoutem vormt en waarvan een belangrijk deel van de gebouwen reeds aanwezig is op de Ferraris kaart (zie kaart 8). Typerend is de éézijdige situering van het lint met aan aantal boerderijen aan de kant van de kouter, beneden de steilrand ervan. De natuurverbinding Wildebeek is nagenoeg gevrijwaard, met uitzondering van één enkele woning die in natuurgebied is gelegen en dan ook als specifieke woning in de bovenstaande tabel is aangegeven. De bebouwing langsheen de oostelijke straatzijde, voor de steilrand naar de open kouter, is doorheen de jaren verder ontwikkeld. Vanaf de kouter zijn alleen de dieper in gelegen en hogere gebouwdelen zichtbaar. Enkele doorkijken van op de straat op het talud naar de open kouter zijn nog aanwezig; sommige daarvan bieden een aantrekkelijk beeld (bijv. op het begin van een holle weg of in de perspectiefas van een tegenovergelegen veldweg); voor andere meer ingesloten doorkijken is dit veel minder het geval. De lengte langsheen de straat van de onbebouwde niet-verkavelde percelen buiten woonzone in dit lint bedraagt 200 m; dit betekent een aandeel van 18% in de gehele lengte van het lint aan de betrokken straatzijde ¹⁸.
- Hoogstraat Iddergem vormt een uitloper van het dorp naar N45 en Denderhoutem; de gehele Hoogstraat is van rioleringen en nutsleidingen voorzien. Het westelijke gedeelte tegen N45 is als woonzone bestemd. Tussen dit lintje en de dorpskern zijn kleine concentraties van hoofdzakelijk woningen in een vrij open gebied aanwezig, nagenoeg alle aan de zuidzijde van Hoogstraat. Tussen deze woninggroepen zijn twee duidelijke verbindingen naar en doorkijken op het landbouwgebied van de open kouter en de achterliggende Molenbeekvallei aanwezig. De lengte langsheen de straat van de onbebouwde niet-verkavelde percelen buiten woonzone in dit lint bedraagt 300 m; dit betekent een aandeel van 39% in de gehele lengte van het lint aan de betrokken straatzijde

¹⁸ Gehele straatzijde tussen de gemeentegrens en de grens van de landelijke woonzone aan Kerkstraat.

- ¹⁹. Aan de noordzijde van de straat is de doorkijk op het landbouwgebied van de open kouter veel bredere en prominenter aanwezig; zij zorgt daar voor een van de mooiste inkomsten van de gemeente.
- Steenweg-zuid is een lint met woonbestemming dat hoofdzakelijk na 1930 is tot stand gekomen, in eerste instantie rond het kruispunt van Steenweg met de toegangsstraat tot Okegem, op de historische verbinding tussen Aalst en Ninove. Het lint aan de noordzijde van Steenweg (op grondgebied van Denderleeuw) is grotendeels, maar niet helemaal in een woonzone opgenomen. De enkele nog aanwezige open percelen zijn klein van omvang en geven door de reliëfwerking ook geen doorkijk op het achterinliggende gebied, een kleine, door bebouwing ingesloten uitloper van een kouter (Bakergem). De lengte langsheen de straat van de onbebouwde niet-verkavelde percelen buiten woonzone in dit lint bedraagt 60 m; dit betekent een aandeel van 7,5% in de gehele lengte van het lint aan de betrokken straatzijde ²⁰. Ten zuiden van de steenweg is het lint beperkt gebleven tot de omgeving van de toegangsstraat tot Okegem en is voor de rest vanaf Steenweg een brede doorkijk op het landbouwgebied richting Okegem aanwezig.

kaart 15: (boven)lokale openbare voorzieningen

Voor de evaluatie van de centrumfuncties werd beroep gedaan op het onderzoek inzake de actualisering van het structuurplan Denderleeuw ²¹. De centrumfuncties komen verspreid over de gemeente voor. De belangrijkste onderwijsinstellingen zijn gesitueerd in het centrum van Denderleeuw (Collegestraat) en langs de belangrijkste invalswegen (Kouterbaan en De Nayerstraat). De gemeentescholen in de Welle en Iddergem vormen belangrijk polen in de deelgemeenten. Andere instellingen (basisonderwijs) zijn deze in Landuitstraat, Kruisstraat, Leeuwbrug, Kouterbaan en Steenveld. De culturele mogelijkheden in de gemeente zijn sterk beperkt. Dit neemt niet weg dat er tal van kleine zalen met een beperkte accommodatie zijn. Het cultureel centrum boven het brandweersarsenaal heeft een beperkte uitstraling. Jeugdlokalen zijn verspreid over de gemeente. Het gemeentehuis bevindt zich in het dorpscentrum van Denderleeuw, de politie in dit van Welle en het OCMW ligt langs Kouterbaan. Het station van Denderleeuw is een bovenlokale functie. Daarnaast zijn er de opstapplaatsen Welle en Iddergem. Ook het sportstadion vormt een belangrijke voorziening.

3.2.3. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

kaart 16: bestaande nederzettingsstructuur

Volgende elementen maken deel uit van de nederzettingsstructuur ²². Zij worden besproken in afnemende orde van stedelijkheid.

- Het **stadsgebied** Aalst loopt tot aan de grens. Een aantal bedrijven op het grondgebied Denderleeuw horen hier nog net bij.

¹⁹ Gehele straatzijde tussen N45 en de rand van de dubbelzijdige woonzone, nieuwe rand van het woonuitbreidingsgebied aan De Biesten.

²⁰ Gehele straatzijde vanaf de eerste woning aan de gemeentegrens tot aan de scherpe bocht in Steenweg, tevens de rand van de dubbelzijdige woonzone.

²¹ Mens en Ruimte, Structuurplan Denderleeuw, 1996.

²² Voor de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar: Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Eerste concept voorontwerp en deelonderzoek naar de nederzettingsstructuur, 1998.

- De **randstedelijke ruimte** van Denderleeuw bestaat uit verschillende wijken met een aantal centrale activiteiten. Het geheel is beperkt stedelijk. Volgende types zijn te onderscheiden:
 - . de randstedelijke kern: Centrum, Leeuwbrug/Stationswijk;
 - . de randstedelijke residentiële wijken (Hemelrijk, Populieren, Steenveldlaan, Ringlaan, Braamlandstraat);
 - . de versnipperde Steenweg;
 - . de steenweg-aantakkingen (woonlinten) Landuit-Wolfsgracht, Molenbeek, Hertstraat.
- De **dorpen** Iddergem en Welle. Iddergem is verbonden met Denderleeuw via Landuitstraat-Iddergemstraat. Welle hangt morfologisch sterk samen met de randstedelijke ruimte door de verschillende verkavelingen.
- Verder zijn ook de **linten** Wildebeekstraat, Hoogstraat, Rodestraat en Kasteelstraat meer omvangrijke woninggroepen.

Een belangrijk deel van Denderleeuw, en met name de randstedelijke ruimte, behoort tot een gebied dat uitgroeit tot een stedelijk **conglomeraat** van in het noorden van Aalst tot het zuiden van Liedekerke met Dender als centrale as, doorkruist door E40 en de verschillende spoorwegen.

3.2.4. Bestaande ruimtelijke structuur van enkele kernen

De drie kerngebieden van de gemeente worden meer in detail bekeken. Het betreft Denderleeuw-Dorp/Leeuwbrug, Welle en Iddergem. (nog aan te vullen)

kaart 17: bestaande ruimtelijke structuur van Denderleeuw-Dorp/Leeuwbrug

Denderleeuw bestaat uit twee kernen: Denderleeuw-Dorp en Leeuwbrug. Ze worden van elkaar gescheiden door spoor en station.

Denderleeuw-Dorp zelf wordt afgebakend door spoorlijnen en Dender. Het gros van de belangrijke lokale voorzieningen van gemeentelijk niveau (bibliotheek, veiligheidsdiensten, scholen) zijn in dit deel van Denderleeuw gesitueerd. Hoewel dit deel van Denderleeuw-Dorp zich dicht bebouwd toont, is dit niet echt het geval. Dit komt vooral door de uitsmering van de bebouwing in een plat vlak (van grote oppervlakte) langsheen smalle straten. De eigenlijke kern bevindt zich in het noordoosten met het dorpsplein, het gemeentehuisplein. Binnen deze kern bevindt zich een kleinhandelsconcentratie en de gemeentelijke diensten. Beperkte recreatieve infrastructuur zijn aanwezig onder de vorm van het park Hof te Leeuwe en jeugdlokalen ten noorden van de kerk. Pleinen met een ruimere dan een uitsluitend parkeerfunctie zijn beperkt aanwezig (Dorpsplein (met de markt), Vrijheidsstraat/Veldekensweg, Cochezstraat, Lichtenhoekstraat).

De bebouwing van Denderleeuw-Dorp is ten westen van de spoorlijn naar Ninove sterk versnipperd. Landuit en de woonwijken Ringlaan en Populieren vormen hier de kleinere aan te duiden fragmenten. Tussen de linten richting Steenweg bevinden zich verschillende grotere open binnengebieden. Een van deze nagenoeg onbebouwde binnengebieden wordt

gedeeltelijk gebruikt door de recreatieve structuur gekoppeld aan het sportstadion. Nabij het station Denderleeuw wordt een belangrijke ruimte ingenomen ten behoeve van het parkeren. Steenweg zelf wordt gekenmerkt door haar versnipperd beeld. De bebouwing bestaat uit een opeenvolging van woningen, ambachtelijke bedrijven, kleinhandelsbedrijven en achterliggende gedeelten van woonwijken. Deze verschillende fragmenten worden door kleinere open ruimten van elkaar gescheiden.

Leeuwbrug, in beperkte mate met Denderleeuw-Dorp verbonden, ligt geprangd tussen de spoorlijnen enerzijds en industrie van een regionaal niveau ten oosten van de groenbuffer aan De Nayerstraat anderzijds. De woonkern kent de meest verdichte bebouwing van gemeente. Het aandeel tuinen en garages is er het kleinst. Pleinen zijn zeer beperkt aanwezig. Nabij station en kerk en worden zij voornamelijk als parkeergelegenheid gebruikt. Het kasteelpark vormt een uitzonderlijk groenelement. Een echt centrum is, behoudens de beperkte ontwikkelingen aan het stationsplein, afwezig.

kaart 18: bestaande ruimtelijke structuur van Welle

Welle bestaat uit twee delen: de dorpskern en de recentere verkavelingen ten zuidoosten. De oude dorpskern bestaat uit drie nagenoeg parallelle wegen samenkomend aan Steenweg in het oosten en Kerkstraat in het westen. Rond het dorpsplein zijn een aantal lokale voorzieningen aanwezig (scholen, ontmoetingscentrum, politie). Ten noorden wordt de dorpskern begrensd door de spoorweg. De opstapplaats ligt nabij de dorpskern aan Hertstraat, tevens drager van een busverbinding. In het westen vormt de Molenbeek de grens. Ten zuiden sluiten een aantal linten Broekstraat, Kerkstraat aan op de dorpskern. Wildebeekstraat vormt hierop een uitloper naar het zuiden met vrij open bebouwing waaronder verschillende hoeves. Ten oosten van Steenweg vormen spoor en een groenmassa een andere duidelijke aflijning van de bebouwing.

De verschillende woonwijken zijn in het zuiden gelegen tussen de dorpskern en Steenweg. Zij zijn hierop aangetakt langs Steenveldlaan, Drieselken en Elf dagwand. De woonwijken hebben in de eerste plaats een residentiële functie. Tussen woonwijken en dorpskern is een ruim open binnengebied met in hoofdzaak weiland aanwezig. Door de beperkte bebouwing langs Kattestraat sluit het binnengebied tussen Kattestraat en Kerkstraat hierop aan.

kaart 19: bestaande ruimtelijke structuur van Iddergem

De bestaande ruimtelijke structuur van Iddergem wordt bepaald door Hoogstraat en Molenbeek. Parochiestraat en Bakerveldlaan zijn andere parallelle wegen. De bebouwing heeft een vrij langgerekte vorm. De hoofdkern situeert zich tussen Parochiestraat en Hoogstraat, nabij de kerk. Slechts een beperkt aantal, echt lokale voorzieningen zijn hier aanwezig (school en ontmoetingscentrum). Het kaatsplein vormt het westelijke uiteinde van het dorp. Langs Hoogstraat is de kern verbonden met de lintbebouwing van Steenweg in het oosten. In het westen is de bebouwing langs Hoogstraat meer uitgesmeerd vanaf Rabatten en zijn Wellekouter en de open ruimte ten zuiden van Hoogstraat met elkaar verbonden door een vrij brede corridor. Braamlanden vormt een nieuwe wijk als uitbreiding van de dorpskern. Iddergem wordt door Molenbeek en de verschillende hiermee verbonden groenelementen (bosjes, bomenrijen,..) doorsneden. Ten zuidwesten van de dorpskern liggen een aantal recreatieve elementen, waaronder een voetbalveld en een visvijver langs en binnen deze groene strook.

3.3. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

3.3.1. Definitie

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden in de gemeente die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

3.3.2. Bronnen en profiel

Basisgegevens voor de analyse van de ruimtelijk-economische structuur vindt men in het betreffend deelonderzoek (zie als voorbeeld kaart 20)²³. Ook het bedrijvenonderzoek uit het afbakeningsproces voor Aalst levert gegevens²⁴. Als bijkomende bron geldt het deelonderzoek naar de agrarische structuur.

kaart 20: bestaande bedrijventerreinen volgens het gewestplan

In Denderleeuw kunnen twee types economische gebieden met een verschillende functionele structuur worden onderscheiden. Het gaat om:

- de bedrijventerreinen gericht op de bestaande wegeninfrastructuur (langs Steenweg en langs N208);
- de bedrijven verweven in de dorpskernen.

kaart 21: situering bedrijvigheid

In Denderleeuw is gestart met een lijst van de gemeentelijke ontvanger in functie van de gemeentelijke belastingen. Op basis van de eigen kennis van de bedrijfswereld in de gemeente werd deze lijst geïnterpreteerd door de dienst Ruimtelijke Ordening. De bedrijven met vijf werknemers of meer en alle kleinere bedrijven met productie-activiteiten of uit de horeca werden geselecteerd. Voor de 106 weerhouden bedrijven werden de juridische bestemmingen onderzocht. Op kaart 21 wordt een beeld gegeven van het aantal bedrijven in industriegebied- of K.M.O.-zone, in woongebied of woongebied met landelijk karakter en de bedrijven in agrarisch gebied.

Een duidelijke verweving in delen van Denderleeuw is merkbaar. Dit is met name het geval voor Denderleeuw- ten oosten van Kouterbaan en in Leeuwbrug. Daarnaast zijn er de bedrijven langs Steenweg en Landuitstraat-Kasteelstraat en in Iddergem. In Welle is de aanwezigheid van dergelijke bedrijven minder prominent.

kaart 22: grote aaneengesloten bouwvrije ruimte

²³ Studiegroep Omgeving, Structuurplan Denderleeuw, deelstudie bedrijvigheid - eindrapport, december 1999.

²⁴ Studiegroep Omgeving, I.S.R.O. K.U.Leuven, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Ruimtelijk-economische component.

In de zones met aaneengesloten bouwvrije ruimten liggen landbouwgronden van variërende kwaliteit. Volgende landbouweenheden zijn in Denderleeuw aanwezig:

- de westelijke kouters rond Welle en Iddergem;
- de vochtige weilanden (met wateroverlast) van de Dendervallei (aaneensluitend in het gebied tussen Denderleeuw en Liedekerke, verspreid en versnipperd in Wellemeersen en Molenbeekmeersen);
- de geïsoleerde plekken met weiden in Wolfsgracht, aan Anjelierenlaan en in Kattenhof/Drevensveld.

De kleinhandel in de gemeente is geconcentreerd aan het station, langsheen G. Gezellestraat en A. De Cockstraat in Denderleeuw, op Welleplein en in een stukje Regentiestraat in Welle, in Parochiestraat en een deel van Hoogstraat in Iddergem. G. Gezellestraat vormt de belangrijkste concentratie, maar is geen doorlopende winkelstraat. De handelszaken zijn er geconcentreerd in de omgevingen van Koopwarenstraat en van Kiekenborrestraat/Dorp. Kasteelstraat, met zijn meer grootschalige kleinhandel, vervult een bovenlokale functie voor Denderleeuw en Liedekerke. Het gedeelte van Steenweg tussen de spoorbermen en Vinkenstraat herbergt een aantal middelgrote handelszaken met lokale uitstraling.

3.3.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur

kaart 23: bestaande ruimtelijk-economische structuur

Verschillende types van economische gebieden met een eigen functionele structuur kunnen in Denderleeuw worden onderscheiden. Zij komen als legende-elementen voor op de kaart van de bestaande ruimtelijk-economische structuur.

- De verschillende dorpskernen in Denderleeuw zijn gemengde gebieden met daarin verweven economische activiteiten. In dergelijke **gemengde economische gebieden** zijn naast kleinhandelszaken ook een aantal kleine en middelgrote productiebedrijven, over het algemeen goed verweven tussen het wonen, aanwezig. Dit is zowel in Denderleeuw-Dorp, Iddergem en Leeuwbrug en in mindere mate in Welle het geval.
- **Concentraties van kleinschalige detailhandel** functioneren in functie van de verschillende kernen. In Denderleeuw bevindt de concentratie zich in Gezellestraat - De Cockstraat, in Leeuwbrug in Stationstraat en Stationsplein, in Huissegem in Kasteelstraat met een beperkte uitloper in Huissegemstraat, te Welle rond Welleplein en beperkte uitlopers Kerkstraat, Broekstraat en Regentiestraat.
- **Concentraties van middelgrote en grootschalige detailhandel** liggen buiten deze kernen en zijn in belangrijke mate gericht op het autoverkeer. Zij zijn terug te vinden aan Kasteelstraat en in mindere mate Steenweg/Vinkenstraat.
- Het **bedrijvensysteem gekoppeld aan Steenweg** omvat een drietal zones waar zich productiebedrijven van kleinere en grotere omvang hebben gevestigd, veelal historisch gegroeid of na een vroegere herlocatie vanuit de dorpskern. Zij worden ontsloten langs Steenweg. In deze zones, maar ook elders verspreid langs Steenweg zijn een aantal handelszaken aanwezig.
- Het **bedrijvensysteem gekoppeld aan N 208** omvat naast het grote destructiebedrijf Rendac momenteel alleen het gemeentelijk containerpark. N 208 zorgt hier sinds enkele

jaren voor een goede ontsluiting; koppelingsmogelijkheid met het spoor of de Dender wordt niet benut.

- Het **samenhangend landbouwgebied** op de westelijke kouter tussen Welle en Iddergem kent een menging van akkers en weiden. De meeste landbouwbedrijven zijn rond deze kouter gevestigd (langs Steenweg, Wildebeekstraat en in de kernen Iddergem en Welle).
- Het **kleiner landbouwgebied** ten westen van Welle is gescheiden van dit samenhangend landbouwgebied door Wildebeek en van Haaltert door N45;

3.4. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

3.4.1. Definitie

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur van Denderleeuw is de samenhang tussen alle ruimten in Denderleeuw die min of meer gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren.

3.4.2. Bronnen en profiel

kaart 24: bestaande infrastructuren

Naast de bestaande infrastructuren zijn basisgegevens voor de analyse van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur de categorisering van wegen, waterwegen en spoorwegen volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en volgens de provinciale structuurplannen van Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Daarnaast beschikt Denderleeuw over een opbouw van het mobiliteitsplan²⁵.

3.4.3. Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

kaart 25: bestaande verkeers- en vervoersstructuur

Volgende elementen maken deel uit van de verkeers- en vervoersstructuur. Het betreft verschillende soorten **verbindingen, knooppunten en gebieden**.

- E40 en de spoorlijn 50a vormen samen een **bundel** van infrastructuren **van Vlaams niveau**.
- De spoorlijnen 50 naar Aalst – Gent en Brussel-noord, 89 naar Zottegem, Oudenaarde en 90 naar Ninove – Geraardsbergen zijn **unimodale verbindende trajecten** die hieraan aantakken. Lijn 50 wordt naast het personenvervoer tevens voor goederenvervoer gebruikt.
- N45 is een **verzamelweg op Vlaams niveau** voor het verkeer vanuit Ninove naar E40.
- **Multimodale trajecten** zijn drager van verschillende verkeersmodi. In Denderleeuw is dit de busverbinding 33-35 Aalst-Denderhoutem/Ninove lopende over Steenweg, langs Welledorp, langs Spoorweglaan naar Denderleeuw-Dorp en van in Iddergem langs dorpsstraat.

²⁵ Iris Consulting, Mobiliteitsplan Denderleeuw, opbouw plan na audit, januari 2001

- N405 (Steenweg) is de centrale **(boven)lokale verdeelweg** die Denderleeuw ontsluit vanuit Aalst en die aantakt aan E40 (afrit 19) enerzijds en aan N28 in Ninove anderzijds. Ook Hoogstraat-Iddergemstraat-Landuitstraat tussen Liedekerke en N45 vervult de functie van bovenlokale verdeelweg. Wildebeekstraat vervult deze functie in beperktere mate. N208 verbindt Denderleeuw met E40 (afrit 19a).
- Met uitzondering van N405 functioneren deze verdeelwegen tevens als **lokale verbindingsweg** tot de verschillende kernen van Denderleeuw. Kouterbaan (Station), Wellestraat-noordelijk deel Rodenbachstraat (Leeuwenbrug), Regentiestraat (Welle), Toekomststraat-Nieuwstraat (Centrum) en Veldstraat-Geallieerdenstraat vullen ze aan als **wijkverdeelstraten**.
- Het station Denderleeuw is een **multimodaal knooppunt met aansluiting van spoor- en wegvervoer van bovenlokaal niveau**. Het station wordt in even belangrijke mate gebruikt vanuit Ninove en Haaltert als vanuit Denderleeuw zelf.
- De opstapplaatsen Welle en Iddergem(Huissegem) zijn **multimodale knooppunten met aansluiting van spoor- en wegvervoer van lokaal niveau**.
- De stationsomgeving van Denderleeuw kent een **hoge bereikbaarheid voor het openbaar vervoer**, zowel naar Aalst als naar Brussel toe.

3.5. Bestaande ruimtelijk-recreatieve structuur

3.5.1. Definitie

De ruimtelijk-recreatieve structuur van Denderleeuw is de samenhang van ruimten die in belangrijke mate voor recreatieve doeleinden gebruikt worden. Dit neemt niet weg dat ook andere functies binnen deze ruimten kunnen verweven zijn met deze recreatieve en toeristische activiteiten.

3.5.2. Bronnen en profiel

Basisgegevens voor de analyse van de ruimtelijk-recreatieve structuur vindt men in het betreffend deelonderzoek (zie als voorbeeld kaart 20) ²⁶. Als bijkomende bron geldt de deelstudie beeld en massa ²⁷.

kaart 26 sport- en jeugdinfrastructuren

Op kaart wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende infrastructuren: voetbalterreinen, andere sportterreinen (visvijvers, tennisterreinen, kaatsterrein...), sportplein of -park, sportzalen en jeugdlokalen. Twee belangrijke concentraties zijn terug te vinden: één aan het sportcentrum Denderleeuw, een andere rond de Denderweg ('Dorp'). In Iddergem liggen een

²⁶ Studiegroep Omgeving, Structuurplan Denderleeuw, deelstudie sport en recreatie – oktober / december 1999.

²⁷ Studiegroep Omgeving, Structuurplanning Denderleeuw, deelstudie beeld en massa – eindnota, januari 2001

aantal infrastructuur in elkaars nabijheid rond Spechtbaan. Andere infrastructuur liggen verspreid. In Leeuwbrug en nabij de nieuwe verkavelingen zijn geen elementen aanwezig.

3.5.3. Elementen van de bestaande ruimtelijk-recreatieve structuur

kaart 27 bestaande ruimtelijk-recreatieve structuur

Verschillende types van recreatieve elementen met een eigen invulling kunnen in Denderleeuw worden onderscheiden. Zij komen als legende-elementen voor op de kaart van de bestaande ruimtelijk-recreatieve structuur.

- **Sportinfrastructuur van gemeentelijk niveau** bestaat uit de sportinfrastructuur en het aansluitend park Stadionlaan evenals de sportinfrastructuur aan Dorp.
- **Sportinfrastructuur van lokaal niveau** zijn onder andere de concentratie aan voorzieningen en het kaatsplein in Iddergem, maar ook de verschillende voetbal- en andere sportvelden en visvijvers verspreid over de rest gemeente.
- Daarnaast zijn er de **lokale jeugdvoorzieningen** of jeugdlokalen. Zij kennen een lokaal gebruik maar zijn ruimtelijk minder structurerend.
- Denderleeuw heeft een aantal belangrijke **centrumpleinen**. Vooral het plein van Welle en het Dorpsplein van Denderleeuw zijn attractief. Zij worden echter in de eerste plaats als parkeerruimte benut. Recreatief worden zij nauwelijks gebruikt (kermissen). Enkel het kaatsplein Iddergem kent, als eindpunt van het dorp een recreatieve invulling op een aantal tijdstippen.
- Daarnaast zijn er de verschillende **recreatieve wijkpleinen** die in een aantal wijken bepalend zijn. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de speelpleintjes, die vooral in de nieuwe wijken voorkomen en de buurtpleintjes die hier en daar beeldbepalend zijn. Pleintjes in gebruik als speelplein zijn Braamlanden, Steenveld, pleintje 'parkske Pots' Zandplaatstraat. Andere pleintjes met een beperkte recreatieve invulling (zitplaatsen, buurtpleintje) zijn Cochezstraat, Vrijheidsstraat-Veldekensweg en stationsplein (noord, plantsoen).
- In de gemeente zijn verschillende parkgebieden aanwezig. Deze **parken** zijn niet allemaal even toegankelijk. In Welle is er de aanzet van het Broekpark. In Iddergem zijn de Molenbeekparken versnipperd en behoudens een visvijver in het meest westelijke deel niet in gebruik. In Denderleeuw-Dorp is een gebied als speelplein ingericht van een niveau dat de wijk overstijgt. Het is beperkt toegankelijk. In Leeuwbrug is er het kleine Kasteelpark
- **Visvijvers** zijn op verschillende plaatsen in de gemeente aanwezig. Als werkelijk recreatieve visvijvers in gebruik worden deze te Iddergem en Bakergem evenals de vijvers Zavelputstraat/Mannekensput aangeduid.
- **Open ruimte gebieden** zijn tenslotte ook als recreatieve gebieden te aanschouwen. Hier is voornamelijk passieve recreatie mogelijk (fietsen, wandelen,...). Zowel Wellekouter als Wellemeersen-Kapellemeersen in de Dendervallei kunnen hier worden aangeduid.

3.6. Bestaande landschappelijke structuur

3.6.1. Definitie

De landschappelijke structuur van Denderleeuw is de samenhang tussen landschappen²⁸, als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn daarbij ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm. De landschappelijke structuur wordt dus een volwaardige deelstructuur en niet alleen onderdeel van het buitengebied.

3.6.2. Bronnen en profiel

Basisgegevens voor de analyse van de bestaande landschappelijke structuur vindt men onder andere in een van de deelonderzoeken in het kader van het afbakeningsproces van het stedelijk gebied Aalst²⁹. Dit onderzoek baseert zich op de juridische toestand (beschermd landschappen en landschappelijk waardevolle gebieden), relictten van de traditionele landschappen en een morfologische afbakening van open gebieden. Ook vanuit de deelstudie beeld en massa wordt informatie aangereikt³⁰.

kaart 28: bakens, markante gebouwen(groepen), bomen(groepen)

Bij de studie van het beeld en de massa kan een onderscheid worden gemaakt tussen de beeldbepalende elementen (bakens en accenten, zichtassen en logische loop- en rijroutes, de zichten op de kernen en de zichten vanuit de kernen) en de elementen van dichtheid en openheid binnen de dorpskernen (dichtheden, pleinvorming, straatruimten,...). Markante gebouwen zijn in de gemeente zeer weinig aanwezig en dan nog vooral in Dorp en Leeuwbrug. Het zelfde geldt voor de bomenrijen. Voor Denderleeuw zijn vooral de spoorwegbermen, -lijnen en bruggen kenmerkend.

kaart 29: traditionele landschappen

In 1997 werd op initiatief van het Vlaams gewest gestart met de opmaak van een landschapsatlas van de provincie Oost-Vlaanderen. Deze 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Oost-Vlaanderen' werd afgewerkt in 1998³¹. De atlas geeft een overzicht van relictzones, lijn- en puntrelictten en ankerplaatsen. Opmerkelijk is dat de Dendervallei op het grondgebied van Denderleeuw geen relictzone vormt. Dit is nog wel het geval stroomopwaarts in de gemeente Denderleeuw, waar de rivier nog niet zo sterk gekanaliseerd is.

²⁸ Ook wel landschapseenheden, categorieën of elementen van de landschappelijke structuur genoemd. Een landschap wordt in dit geval een *soort* ruimte, zoals ook een nederzetting een soort ruimte is.

²⁹ Studiegroep Omgeving, Ground for Gis - K.U.Leuven R&D, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, grensbepaling vanuit de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur, Onderdeel: grenzen vanuit de landschappelijke structuur.

³⁰ Studiegroep Omgeving, deelstudie beeld en massa – eindnota, januari 2001.

³¹ (Antrop et al).

Volgende gebieden zijn als **relictzones** opgenomen in de Atlas.

- De vallei van de Dender wordt gekenmerkt door haar asymmetrie als gevolg van de ongelijke dikte van de niveo-eolische zandleem- en leemafzettingen, dik op de NW helling en dun op de ZO gelegen steile valleiwand. In de vallei zijn nu kleine percelen bos (populierenaanplantingen) en bomenrijen aanwezig. Wellemeersen is kenmerkend element en wordt hier als **ankerplaats** aangeduid. Het is het laatste intacte overstromingsgebied van de Dender. De natuurlijke grens van de Wellemeersen is een talud van 2 meter hoog. Het gebied omvat een erosiewal, de ondoorlaatbare kleikom en de oeverwal. Op de oeverwal zijn stukken broekbos aanwezig en hooilanden. Daarnaast zijn een aantal kleine en grotere wateroppervlakten aanwezig.
- Zowel Kouter als de drie westelijke beken (Wildebeek, Molenbeek-Kipsteekbeek en Molenbeek (grens Aalst) zijn relictzones van het gebied Nederhasselt - Steenhuize-Wijnhuize, een langgerekt en zachtgolvend laagland, leemlandschap, ontstaan gedurende laatste ijstijden. Het maakt deel uit van het traditionele landschap van het land van Zottegem. De beekvalleien zijn duidelijk herkenbaar door oevers die beplant zijn met bomenrijen en kleine percelen bos. Vooral Wildebeek is herkenbaar als historisch landschap. Het percelerings- en wegenpatroon is ongewijzigd ten opzichte van Ferraris.

De Dender zelf wordt als **lijnrelict** aangeduid. Hoger vermelde beken (Wildebeek, Molenbeek en Kipsteekbeek zijn dit ook.

Langs Wildebeek zijn een aantal onbenoemde **puntrelicten** aanwezig. Verder worden de Sint-Amanduskerken van Iddergem en van Denderleeuw aangeduid. Ook de oude dorpskern van Denderleeuw (met haar plein) is relevant als puntrelict.

3.6.3. Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

kaart 30: bestaande landschappelijke structuur

Volgende elementen maken deel uit van de landschappelijke structuur³².

- **Structurerende reliëfcomponenten** in de omgeving van Denderleeuw zijn de hellingen, globaal aflopend van 35 tot 40 m in het zuidwesten (kouter) naar 10 m in het oosten en het noordoosten (Dender) en naar 15 tot 20 m in het zuiden (Molenbeek-Kipsteekbeek), het westen en het noorden (Wildebeek/Molenbeek). De hellingen naar de beken vanuit de kouters in de omliggende gemeenten is tevens structurerend voor Denderleeuw.
- Dender, Molenbeek/Wildebeek en Molenbeek/Kipsteekbeek fungeren als **structurerende hydrografische elementen** in Denderleeuw.
- **Gave landschappen** zijn 'landschappen waarvan de samenhangende landschappelijke structuur slechts in een beperkte mate geschonden en versnipperd is door grootschalige ingrepen.' Gave landschappen in de omgeving van Denderleeuw komen reeds naar voor in de bestaande ruimtelijke structuur van de regio. Deze kunnen op schaal van de gemeente verder worden gedifferentieerd. Het hoger gelegen **open kouterlandschap** tussen Welle en Iddergem is ondanks het doorkruisen van een hoogspanningsleiding als dergelijk landschap aan te duiden. Daarnaast zijn er de meer gesloten **valleilandschappen**. De Dendervallei ten

³² Voor de gehanteerde begrippen zie ook: Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Eerste concept voorontwerp en deelonderzoek naar de landschappelijke structuur, 1998.

westen van Denderleeuw met bijbehorende bos- en watercomplexen van de twee meersen (Welle/ Kapelle in het noorden en Molenbeek in het zuiden) is een dergelijke gaaf landschap. Ook de beboste valleien van Molenbeek/Wildebeek en Molenbeek/Kipsteekbeek zijn structurerend.

- Ook **nieuwe landschappen** zijn onderdeel van de bestaande landschappelijke structuur van Denderleeuw. Dit zijn landschappen die sedert de tweede wereldoorlog de bestaande structuren vervangen en/of versnijden. Kenmerkend is de grootschalige aanpak. **Lijnvormige nieuwe landschappen** versnijden het oorspronkelijke landschap. Lijninfrastructuren fungeren als dragers: de autosnelweg E40 en N45 buiten de gemeente, Steenweg en de spoorlijnen zijn dergelijke nieuwe landschappen. Daarnaast zijn er **bebouwde nieuwe landschappen**. Het gaat hier om de inplanting van nieuwe infrastructuur, wijken. Voorbeelden zijn zowel de wijken Hemelrijk-Populieren, Ringlaan en Braamland als het nieuwe sportcentrum. Op een andere schaal vormen ook de industriële 'wijken' in de Dendervallei (Wellemeersenstraat, N208-knoop) dergelijke stempels.
- Tenslotte vormen de **bebouwingskernen**, die in de loop van de tijd langs de verschillende wegen soms lintvormig zijn uitgebreid, ook landschappelijke gehelen.
- **Bakens** zijn blikvangers en fungeren als oriënteringspunten in het landschap. Zij verhogen de leesbaarheid van het landschap en structureren de open ruimte. In Denderleeuw zijn dergelijke bakens beperkt aanwezig. Het zijn de –niet specifieke- 3 kerktorens van Welle, Iddergem en Dorp enerzijds en anderzijds de watertoren aan Steenweg, de watertoren en Belgacom-mast aan station en de schouw van het Globus aan Omlooplaan. 's Avonds worden andere bakens gevormd door de lichtmasten. Het betreft deze van SK Welle, sportpark, terreinen Thontlaan en (in mindere mate) het spoorwegcomplex.
- **Open ruimte verbindingen** zijn niet of weinig bebouwde ruimten binnen, doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Zij vrijwaren de continuïteit van de open ruimte structuren en -functies en de identiteit van bebouwde gebieden. In Denderleeuw wordt enkel de openruimte ten westen van Iddergem, langs Hoogstraat als dusdanig aangeduid. Ook een aantal stroken van Dender kunnen worden aangeduid (Huissegem, Dorp, N208-knoop). Hier is het echter vooral de Dender zelf die als lijnelement de corridorfunctie waarneemt. In het noorden vormt de openruimte langs Molenbeek een dergelijke open ruimte verbinding dwars op Steenweg.

4. Tien deelgebieden

Als vierde stap in de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur worden in Denderleeuw een aantal deelgebieden aangeduid. Dit zijn complexe ruimten (ook wel ruimtelijke systemen genoemd) waarvan de ruimtelijke structuur wordt bepaald door de specifieke interactie van elementen van de zes besproken deelstructuren. Zij zijn 'vensters' van waaruit naar het gebied wordt gekeken. Elk deelgebied heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Het vervult een bepaalde rol in de ruimtelijke structuur van Denderleeuw. De keuze van deelgebieden is niet waardenvrij. Zij vormt een aanloop naar de gewenste ruimtelijke

structuur en de keuzes die daarin worden gemaakt ³³. De genoemde deelgebieden worden in het richtinggevend gedeelte vertaald naar *deelruimten* als beleidsbegrip.

Volgende deelgebieden beschrijven de bestaande ruimtelijke structuur van Denderleeuw (zie ook kaart 31).

- De **Dendervallei** met haar meersen en zijbeekvalleien wordt in belangrijke mate bepaald door de wisselwerking tussen de natuurlijke en landschappelijke elementen van het gebied. Molenbeek/Kipsteekbeek en Molenbeek/Wildebeek worden landschappelijk geaccentueerd door het bosrijke karakter en de lagere ligging. In de Dendervallei vormen Molenbeekmeersen en Wellemeersen de grotere natuurlijke gehelen op het grondgebied van de gemeente.
- De **Rendacsite** ligt morfologisch gescheiden van Leeuwbrug. Het is een morfologisch op zich staande economische ruimte afgescheiden van de rest van de gemeente door de bufferzone langs De Nayerstraat, Dender en Spoorlijn. N208 zorgt hier sedert enkele jaren voor een goede ontsluiting. Koppelingsmogelijkheid met het spoor of de Dender wordt niet benut.
- **Leeuwbrug** maakt deel uit van de kern Denderleeuw, maar is op een dusdanige manier van de rest van de kern gescheiden dat zij een apart deelgebied vormt. Er is in de eerste plaats de sterke bereikbaarheid van het gebied met het openbaar vervoer door de aanwezigheid van het station. Daarnaast is ook een zekere aanwezigheid van productiebedrijven kenmerkend. Tenslotte dient ook de zeer beperkte aanwezigheid van pleinen en groene en recreatieve elementen aangestipt.
- **Dorp en Huissegem** situeert zich tussen Dender, spoorweg en Steenweg en wordt doorsneden door het spoor richting Ninove. De eigenlijke kern bevindt zich ten oosten van deze spoorweg. Een aantal belangrijker en dikwijls recentere uitbreidingen bevinden zich ten westen en noorden van deze spoorlijn (Sportstadion, station, Ringlaan) en vormen de aansluiting met steenweg. Het gebied wordt gekenmerkt door haar randstedelijk karakter. Andere kernfuncties zijn nog sterker met de bewoning verweven ten oosten (scholen, gemeentehuis, OCMW, brandweer, oorspronkelijk recreatiedomein...). Productiebedrijven zijn in beperktere mate aanwezig dan in Leeuwbrug.
- **Kasteelstraat** vormt, door haar geïsoleerde ligging, een entiteit op zich. Het vormt een scharnier tussen Denderleeuw en Liedekerke, temidden in de Dendervallei. De kleine concentratie aan middelgroot- en grootwinkelbedrijven is gericht op beide kernen nabij de bovenlokale verdeelweg N405.
- **Het systeem van Steenweg** wordt bepaald door de bovenlokale verbindende en verdelende functie die Steenweg vervult. Landschappelijk heeft men langs steenweg een versnipperd beeld, zowel naar inrichting van de verkeersruimte als naar variatie van de

³³ Zie ook: Van den Broeck, P., Ruimtelijke structuur - een systematische aanpak bij het opmaken van structuurschetsen, Niet gepubliceerd eindwerk, september 1997; Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Eerste concept voorontwerp, december 1998; Universiteit Gent, K.U.Leuven, Studiegroep Omgeving, Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, Startnota, maart 1998.

verkeersomgeving. Behalve de open gaten in dit lint zijn er villa's en bedrijven (o.a. de commerciële snippers aan Vinkenstraat) die variëren in afstand tot de weg. Het systeem staat op zichzelf. De uitbreiding van de kernen Welle, Denderleeuw en Iddergem zijn naar dit systeem gericht.

- De **residentiële wijken Steenveld, Hemelrijk en Populieren** zijn morfologisch als drie verschillende wijken te onderscheiden. Op grotere schaal zorgen deze wijken voor de morfologische aansluiting van de kern Welle bij het randstedelijk gebied van Denderleeuw. Tegelijk bakenen zij de kouter af. Op gemeentelijke schaal zijn deze verkavelingen als aparte deelgebieden te onderscheiden. Elk van de wijken staat in belangrijke mate op zich. Steenveld is hier de meest recente wijk. Een belangrijke onbebouwde binnenruimte tussen Welle en Steenveld is aanwezig. Populieren en Hemelrijk zijn, meer dan Steenweg, geënt op het systeem Steenweg. In Hemelrijk is vrij groot speelplein en een basisschool aanwezig. Populieren is vrijwel zuiver residentieel.
- **Welle** is één van de eerder besproken kernen binnen het kader van de nederzettingsstructuur. Een beperkt aantal voorzieningen, met in begrip van het politiekantoor zijn aanwezig. Morfologisch is de kern sterk met de randstedelijke gebieden van Denderleeuw verbonden. Kenmerkend zijn het Welleplein en de parallelle straten richting steenweg met vrij dichte bebouwing, de vrij belangrijke aanwezigheid van kleinhandel in de buurt van het plein en de drie parallelle straten naar het zuiden met een minder dichte bebouwing.
- **Iddergem** staat morfologische lossers als kern dan Welle. Verkavelingen zijn (met uitzondering van Braamlandstraat) sterk geïntegreerd in de structuur van het dorp met Hoogstraat en vooral Parochiestraat als centrale straten. Zij liggen parallel met Molenbeek die als groene ruimte door het dorp loopt. Ten zuiden hiervan vormt Bakergemstraat een andere parallelle structuur. De voorzieningengraad van deze kern is beperkter dan Welle. Aan de beekvallei (Spechtstraat-Eenestraat) zijn in het zuidwesten van het dorp een aantal recreatieve voorzieningen verbonden.
- **De open kouter** is het grotere aaneengesloten landbouwgebied gekenmerkt door haar open ruimte en haar hogere ligging. De zesstralige wegenstructuur (Beukelstraat, Abeelstraat, Veldstraat) is opvallend. De randen zijn landschappelijk weinig afgewerkt. Door bebouwing langs Wildebeekstraat en Wildebeek zelf is het gebied van het landbouwgebied ten noorden gescheiden. Een openruimte verbinding aan Hoogstraat zorgt voor de aansluiting van deze kouter met Molenbeek/Wildebeek.

5. Synthese

kaart 31: synthese bestaande ruimtelijke structuur

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving van Denderleeuw komt het beeld naar voor van een noordwest - zuidoost gericht verstedelijkt gebied gelegen in de Dendervallei, aansluitend bij de stad Aalst, aan de rand van een grootschalige open ruimte ten westen en een meer versnipperde open ruimte in het zuidoosten, richting Brussel met een bundel van infrastructuren (E40 en spoorlijn) die ontwikkelingen naar zich toe trekt. Hierdoor kantelt de oorspronkelijke gerichtheid van het gebied op de nederzettingen langs Dender (noord-zuid) steeds verder naar een gerichtheid op het oosten (infrastructuren) en zuidoosten (Brussel).

De belangrijkste structuurbepalende elementen in Denderleeuw zijn:

- de valleien van de Dender en van de verschillende beken;
- enkele belangrijke groenvolumes zoals Kapelle- en Wellemeersen en het mondingsgebied Molenbeek-Kipsteekbeek (Molenbeekmeersen);
- Steenweg als (boven)lokale verdeelweg met kleinhandelszones;
- Wellekouter als open gebied en aaneengesloten landbouwzone in het westen van Denderleeuw;
- de kern van Denderleeuw met de stationsomgeving en de uitlopers van bebouwing naar Steenweg enerzijds en Welle die als de kern hier met de verschillende residentiële wijken morfologisch bij aansluit anderzijds.
- Iddergem als nog enigszins morfologisch losstaande de kern in het landelijk gebied;
- de industriezones in het noorden aansluitend bij de stad Aalst en in Leeuwbrug aan de Dender;
- de linten Wildebeek en Hoogstraat;
- de verschillende spoorlijnen;
- het belangrijke station van Denderleeuw en de kleinere van Welle en Iddergem/Huissegem;
- het sportstadion in Denderleeuw;
- N45 als versnijdende infrastructuur en verzamelweg op Vlaams niveau in het westen.

IV. Knelpunten, kwaliteiten en potenties

Op basis van zowel de elementen aangereikt in het ontwerp structuurplan Denderleeuw (1996) als op basis van gesprekken met bevoorrechte getuigen, eigen waarneming, geschreven bronnen en deelstudies werden de knelpunten, kwaliteiten en potenties voor Denderleeuw verzameld. Onderstaand overzicht neemt hiervan enkel de essentie over. Het betreft de knelpunten, kwaliteiten en potenties die leiden naar beleidsuitspraken in het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw.

ruimte	ruimtelijke structuur
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - De verschuiving van bebouwing en functies (commercieel en residentieel) uit de verschillende kernen maakt van Denderleeuw één geagglomereerd geheel. - Ruimtelijke barrières (en met name de spoorweginfrastructuur) scheiden woongebieden. - Ontwikkelingen ten westen van Steenweg tasten de scheiding tussen open en bebouwde ruimte aan.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Denderleeuw kent een gedifferentieerde structuur waarvan de oude dorpskernen een intacte structuur en nieuwe woonwijken een uitgesproken identiteit bezitten. - Denderleeuw bezit nog voelbare open ruimtes en waardevolle natuur.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - De ligging aan de rand van de Vlaamse ruit biedt kansen voor toekomstige ontwikkelingen. - Kansen voor natuurontwikkeling, recreatie en bedrijvigheid kunnen zich aanbieden in een nieuwe ontwikkeling als deel van het regionaalstedelijk gebied Aalst aan Dender en met een belangrijk station.

ruimte	verschijningsvorm
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - De bebouwde kernen hebben een doorsnee tot banaal uitzicht en bovendien een verwarde, moeilijk afleesbare structuur. - Het karakter van de dorpen en van het omliggend landschap wordt visueel aangetast.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Het landschap op grondgebied van Denderleeuw blijft aantrekkelijk en gevarieerd door het reliëf, de open kouter, de beboste beekvalleien en de bos- en watercomplexen van de meersen. - Het net van kronkelende en verspringende straten biedt op een aantal plaatsen een pittoresk, kleinschalig en intiem beeld.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - Bepaalde plekken in de bebouwde omgeving bieden kansen voor het realiseren van een aantrekkelijke verschijningsvorm: de verschillende pleinen (vb. stationsparking, Dorpsplein Dorp, plein voor kerk Leeuwbrug,...) en binnengebieden (Zandplaatstraat).

sector	productie en distributie
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - Een verarming van het stedelijk weefsel en van het dorpsweefsel treedt op doordat zonevreemde ambachtelijke bedrijven meer en meer uit de bebouwde omgeving (moeten) verhuizen. - Er wordt een tekort aan vestigingsplaatsen voor K.M.O.'s vastgesteld in verband met: <ul style="list-style-type: none"> . herlokalisatie van zonevreemde bedrijven; . herlokalisatie van gemeentelijke diensten (gemeentelijke werkplaatsen, brandweer); . enkele bedrijven met groei problemen. - Een belangrijk deel van de niet benutte percelen op bestaande bedrijventerreinen zijn niet uitgerust en niet ontsloten en zijn zelfs moeilijk te ontsluiten. - Voor minstens vijf, mogelijk voor zes bedrijven moet een oplossing worden geboden voor herlokalisatie binnen de gemeentegrenzen.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Het bestaande goed ontsloten bedrijventerrein aan N208 vormt de grootste kwaliteit. - In de dorpskernen (Denderleeuw-Dorp, Iddergem en Leeuwbrug) zijn naast kleinhandelzaken ook een aantal kleine en middelgrote productiebedrijven, over het algemeen goed verweven tussen het wonen aanwezig.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden bestaan om de juridisch aanwezige bedrijventerreinen aan

	<p>Steenweg/Veldstraat/Vinkenstraat te ontwikkelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden bestaan om bijkomende bedrijventerreinen te creëren aansluitend bij bestaande terreinen: omgeving Rendac, omgeving Dekaply, sportvelden Thontlaan, zones ten westen van de spoorwegbundel aan Wellestraat en ten oosten van de spoorwegbundel aan Rodestraat; - Denderleeuw heeft de geografische potentie (zowel naar ligging als naar bereikbaarheid) om administratieve en tertiaire functies aan te trekken.

sector	handel
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - De ontwikkeling van baanwinkels heeft een uitholling van het handelsapparaat in de kernen tot gevolg. - In de deelgemeenten en in de buurtcentra gaat de handelsfunctie meer en meer achteruit.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - De G.Gezellestraat en de A. De Cockstraat vormen samen met het dorp de commerciële pool van Denderleeuw.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - Een aangepast parkeerbeleid, gericht op winkelen, kan de toegankelijkheid van het handelsapparaat verbeteren. - Nieuwe ontwikkelingen in de stationsomgeving (Stationsstraat, kruispunt Stationsplein/De Nayerstraat) kunnen een nieuwe impuls vormen voor Leeuwbrug. - Het ontstaan van geconcentreerde handelszaken samen met een aangepaste inrichting van de omgeving kunnen voor Huissegem, Iddergem en Welle de aanzet vormen voor een lokale commerciële pool.

sector	natuur
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - Recreatiedruk, onaangepast beheer, vertuining en bedrijvigheid en bewoning bedreigen in mindere of meerdere mate de belangrijke natuurlijke waarden in de Dendervallei, in beekvalleien, langs oude spoorwegbermen en in natuurgebieden. - Verschillende gebieden met belangrijke natuur bezitten een onaangepaste juridische bestemming: <ul style="list-style-type: none"> . Wellemeersen ten westen van spoorweg (tot Wellemeersenstraat): agrarisch gebied; . Beide-dendermeersen met inbegrip van 'eilandje': agrarisch gebied met landschappelijke waarde; . Molenbeek tussen Steenweg en spoorweg: agrarisch gebied met landschappelijke waarde, woongebied met landelijk karakter en industriezone; . delen binnengebieden Broekstraat-Kappellestraat: woongebied; . Molenbeek aan Oude Molen: gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid; . zuidzijde dorpspark de Specht: recreatiegebied; . Bakergemmolenstraatje (onbebouwd deel): woongebied; . zones tussen spoorbermen omgeving Hertstraat-Steenweg: bufferzone.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Vrij intacte beken (naar structuurkenmerken) zijn aanwezig. - Vele grote gebieden bepalen voor een groot deel de natuurlijke structuur. Daarbij zijn de Wellemeersen, het bos aan samenvloeiing Molenbeek-Wildebeek, Molenbeekvalleien, Wildebeekvallei, Kipsteekbeekvallei, Molenbeekmeersen.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - De Dendervallei en de verschillende beekvalleien bieden kansen voor (verdere) natuurontwikkeling. - Het plaatselijk verlaten van de landbouwfunctie op nattere gronden kan kansen scheppen voor natuurontwikkeling. - De kansrijke overgangszone tussen leemplateau en alluviale vlakte biedt kansen voor de ontwikkeling van specifieke natuurgradiënten.

sector	verkeer en mobiliteit
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - Verkeersdrukte situeert zich vooral langs Steenweg (N405). Het aantal snelheidsovertredingen is zeer hoog. Er gebeuren heel wat ongevallen. De oversteekbaarheid aan verschillende kruispunten is onvoldoende (Veldstraat, Kouterbaan, Steenveldstraat/Wellestraat, Opgeëistenlaan, Anjelierenlaan/Leeuwerikenlaan, Iddergemstraat/Landuitstraat, Parochiestraat. - De bedieningsfrequentie van lijn 33 is onvoldoende hoog en de route is onaangepast (onvoldoende aangepast aan scholenroutes, geen halte in Denderleeuw-Dorp); - Het fietspadennetwerk is onvoldoende uitgebouwd. - Sluipverkeer op parallelle invalswegen en door de kernen van Denderleeuw en Leeuwbrug

	<p>richting N208 zorgt voor toenemende onveiligheid en overbelasting in woongebieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De doortochten van verbindingswegen doorheen de dorpen blijven onaangepast aan zowel de menging van activiteiten in de kernen als de eigenlijke functie van de straten. - Op verschillende plaatsen wordt een tekort aan parkeerplaatsen vastgesteld vooral door de aanwezigheid van langparkeerders (met name de pendelparking aan het station). - Stationsplein en stationsomgeving zijn onattractief en niet functioneel ingericht. De stationsomgeving mist daarenboven complementaire activiteiten die de stationsfunctie kunnen versterken.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Denderleeuw is een regionaal hoofdstation, daarnaast heeft Denderleeuw nog twee kleinere opstapplaatsen. - De koppeling van de pendelparking met het station biedt een belangrijke meerwaarde op vlak van mobiliteit. - Kwaliteitsvolle herinrichtingen in het stadshart verhogen de leefbaarheid.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - De auto-treinfaciliteiten worden verder uitgebreid en de uitbouw van de stationsomgeving is opgenomen als strategisch project in het voorstel van afbakening van het regionaal stedelijk gebied (in het ontwerp-RUP weliswaar niet). - Een goede herinrichting van de straten kan bijdragen tot het beeld (voorbeeld Kerkstraat Welle).

sector	landbouw
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - De ruimtelijke versnippering van het landbouwgebied is groot als gevolg van talrijke niet-landbouwfuncties in het landelijk gebied. - De externe landbouwers die in Denderleeuw actief zijn haken de laatste tijd meer en meer af en kan tot versnippering van de landbouwgronden leiden. - De bedrijfsonzekerheid is groot (bijvoorbeeld EU-landbouwbeleid vergunningenbeleid, wetgeving).
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - De typische familiale gemengde rundvee-akkerbouwbedrijven zorgen voor het behoud van het gevarieerd Denderleeuws landschap. - Er gaat een relatieve economische kracht uit van de vermenging van akkerbouw en weiden/veeteelt(gemengde bedrijven) en van beroeps- en gelegenheidsbedrijven. - Vruchtbare zandleem- en leemgronden zijn ruimschoots aanwezig.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - De toekomstmogelijkheden (door schaalvergroting en een tamelijk opvallende stabilisering onder de Denderleeuwse bedrijven) zijn vrij positief te noemen. De grote percelen op de kouter spelen hier zeker een rol. - Binnen het landelijk gebied zijn volop mogelijkheden aanwezig voor een gedifferentieerde uitbouw van de land- en tuinbouw. - Grote afnemers van tuinbouw (Vlaams Ruit) liggen in de nabijheid, maar zijn tot nog toe afwezig gebleven als spelers in het economisch gebeuren.

sector	huisvesting
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - Meer dan één woning op zes in Denderleeuw beschikt niet over klein comfort (stromend water, toilet met spoeling, een bad of stortbad). Eén op acht woningen dient verbeterd of vervangen te worden. De problematiek situeert zich voornamelijk in de vier grotere woonbuurten Centrum, Leeuwbrug/Stationswijk, Iddergem-kern en Welle-kern-oost. - Er is een tekort aan sociale huurwoningen. - Nieuwbouwprojecten situeren zich aan de rand van de dorpen, terwijl de renovatie in de kernen achterwege blijft.
kwaliteiten	<ul style="list-style-type: none"> - Het aantal leegstaande woningen is beperkt. - Er is een behoorlijke aanwezigheid van sociale koopwoningen.
kansen	<ul style="list-style-type: none"> - In de dorpen en in het stedelijk gebied bestaan nog mogelijkheden om de bebouwing te verdichten en op lange termijn de inwijking op te vangen.

sector	recreatie, sport en vrije tijd
knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> - In de stedelijke wijken is er een tekort aan groen en aan speelpleinen. - Lokale sportmogelijkheden zijn beperkt en worden bedreigd door andere bestemmingen. - Er is nood aan een jeugdlokaal in Iddergem; - Er bestaat een behoefte aan een cultuurzaal op gemeentelijk niveau voor in principe 150 à 200 personen. - De recreatiestructuur vormt een geheel van geïsoleerde infrastructuren met geen of beperkte bindingen met het omliggende gebied. - Recreatieve fiets- en wandelroutes zijn nauwelijks aanwezig, informatieve recreatieve ruimten als bindend element (o.a. onder de vorm van attractieve pleinen) evenmin.

	- Het aantal toegankelijke parken en groene openbare ruimten is beperkt.
kwaliteiten	- Het centrale sportcomplex is vrij goed uitgebouwd.
kansen	- Er zijn een aantal binnengebieden aanwezig die tot park kunnen uitgebouwd worden, al dan niet in combinatie met lokale sportvoorzieningen. - Verschillende pleinen kunnen mits heraanleg en een andere dan loutere invulling als parkeerplaats opnieuw als leef- en (informele) recreatieruimte worden ingericht.

sector	Leefmilieu
knelpunten	- Zowel spoor als enkele bedrijven in het centrum geven geluidsoverlast. - Er is geurhinder van het vilbeluik, alhoewel beduidend minder dan vroeger. - Er is toename van sluikestort langs een aantal wegen en spoorwegbeddingen. - De waterkwaliteit van de verschillende beken en van de Dender is laag.
kwaliteiten	- De kouter biedt een beleefbaar gevoel van open ruimte. - De beboste natuurgebieden verbonden met de Dendervallei fungeren als groene long.
kansen	- Denderleeuw maakt deel uit van het Denderbekken waarbij getracht wordt werk te maken van een integraal waterbeheer.

V. Taakstellingen en ruimtebehoeften

1. Behoeftte aan bijkomende woningen

1.1. Juridische voorraad

Op basis van het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten en op basis van de feitelijke toestand van alle percelen werd voor de referentiedatum 1 januari 1996 een overzicht van de beschikbare gronden opgemaakt (zie tabel 4)³⁴. Alle gronden waarvan thans juridisch een nieuwe bouwkavel kan worden gemaakt, zijn opgenomen. Niet al deze potentiële kavels zullen ooit worden bebouwd. In principe kan dit wel voor elk van hen gebeuren. De inventaris verdeelt de beschikbare gronden in vijf categorieën. Voor elk van die categorieën wordt het aantal bouwmogelijkheden aangegeven in de veronderstelling dat er alleen eengezinshuizen worden gebouwd volgens de typologie in de onmiddellijke omgeving.

tabel 4: onbebouwde percelen per 1 januari 1996³⁵

	in woongebieden			in verkavelingen			in woonuitbreid.geb.		totaal
	uitgeruste wegen (1)	zonder riolering (2)	in binnen-gebieden (4)	woon-geb. (3)	uitbr.-geb. (3)	andere (°) (3)	langs wegen (5)	in binnen-gebieden (5)	
Denderleeuw	484	26+82*	417	407	9	-	-	18	1.443
Welle	260	0+67*	30	145	2	-	15	-	519
Iddergem	94	22+0*	7	76	-	6	5	122	332
totaal	838	48+149*	454	628	11	6	20	140	2.294

° Verkavelingen in andere gewestplanzones zijn gelegen in natuureservaat, parkgebied en agrarisch gebied.

* Juridische bouwmogelijkheden in de BPA's Stationswijk, Wolfsgracht en Drevensveld.

Bron: Gemeentebestuur Denderleeuw, Dienst Urbanisatie. Eigen verwerking.

Niet alle 1.680 (838 + 48 + 149 + 628 + 11 + 6) juridisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk beschikbaar zijn. De 149 mogelijkheden in BPA's liggen juridisch welvast maar zijn in de praktijk door de versnipperde eigendom en het ontbreken van infrastructuur nagenoeg niet ontwikkelbaar. Dit brengt het aantal vastliggende

³⁴ Eigen berekening op basis van de gegevens van het gemeentebestuur van Denderleeuw.

³⁵ Studiegroep Omgeving, Wonen in Denderleeuw, situatie, visie en voorstellen, aangepast rapport woningbehoeftenstudie, maart 1998.

bouwmogelijkheden op 1483. Daarnaast wordt de uitsluiting van 42 woningen vooropgesteld omdat ze beter niet bebouwd worden ³⁶.

Deze 1.441 juridisch beschikbare bouwgronden zullen de eerstvolgende jaren niet allemaal daadwerkelijk op de markt komen. Daarom wordt aangenomen dat in de volgende tien jaar van de kavels in woongebied en in B.P.A.'s ongeveer 30% op de markt komt. Dit aandeel kan door het gemeentebestuur met een actief stimuleringsbeleid worden opgedreven tot 50 % ³⁷. Voor Denderleeuw zou dit de komende tien jaar neerkomen op 432 tot 721 kavels. Aan de huidige trend zijn dit er 666. In de onderstelling dat langs de straten en in de woongebieden eenzelfde aandeel eengezinshuizen worden gebouwd als er thans in de gemeente aanwezig zijn en elk meergezinsgebouw twee appartementen bevat kan op het totale aantal kavels een correctiefactor van 1,055 worden toegepast.

tabel 5: vrijkomend juridisch aanbod

	theoretisch aanbod	totaal juridisch vastliggend ³⁸	vrijkomend 10 jaar ³⁹
Denderleeuw	1.443	940	411 à 470
Welle	519	401	175 à 201
Iddergem	332	179	79 à 89
totaal	2.294	1.520	666 à 760

Ook de overtollige leegstand wordt beschouwd als een aanbod voor het invullen van de woningbehoefte. Basis voor een schatting vormt de globale telling door de gemeentelijke diensten geeft eind juni '96. Zij geeft 191 leegstaande huizen en 27 lege appartementen aan, hetzij 218 woningen in totaal of 3,3 % van de voorraad. Er wordt aangenomen ⁴⁰ dat in de streek een leegstand van 2,5 tot 2,75 % noodzakelijk is om vlot te kunnen verhuizen. Bijgevolg zouden er ca. 45 woningen overtollig leegstaan.

1.2. Taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Als uitgangspunt geldt de taakstelling voor bijkomende woningen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen voor het stedelijk gebied. Zij wordt in het voorstel van afbakening ⁴¹ voor het regionaalstedelijk gebied Aalst doorberekend. Zij bedraagt 3.995 bijkomend te realiseren woningen voor heel het regionaalstedelijk gebied.

³⁶ Studiegroep omgeving, Wonen in Denderleeuw, situatie, visie en voorstellen, aangepast eindrapport woningbehoefte studie, maart 1998.

³⁷ Bestuur Ruimtelijke Ordening, Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg, Brussel, 1992.

³⁸ Hier wordt rekening gehouden met de versnippering van eigendom in de B.P.A.'s, het ontbreken van infrastructuur en de vooropstelling van 42 niet te bebouwen kavels.

³⁹ Het betreft: (de som van het aanbod in woongebieden (geen binnengebieden) en in B.P.A.'s x 30%) + de mogelijkheden in verkavelingen x 0,76).

⁴⁰ Bestuur voor Huisvesting, Woonbehoeften in Vlaanderen 1990-1995, 1995-2000, Brussel 1989. Volgens deze studie is een frictieleegstand van 2,0 % noodzakelijk in het arrondissement Aalst en 3,5 % in Halle-Vilvoorde.

⁴¹ Studiegroep Omgeving, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Voorstel van afbakening, A.R.O.H.M. afdeling ruimtelijke planning, mei 2000.

tabel 6: taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst⁴²

taakstelling (termijn 15 jaar)	gerealiseerd van 1991 tot 1997	nog te realiseren
5.541	1.546	3.995

De taakstelling voor het regionaalstedelijk gebied wordt door het Vlaams gewest niet expliciet verdeeld over de gemeenten van het stedelijk gebied (voornamelijk Aalst en Denderleeuw).

Volgens het aantal inwoners in 1998 zou Denderleeuw 869 van de 3.995 woningen voor zijn rekening moeten nemen. Volgens het aantal woningen in 1998 is dat 840 woningen. Uit het afbakeningsproces voor het stedelijk gebied zijn ook de potenties van de juridische voorraad, de leegstand en de onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden bekend (1999). Volgens deze verhouding geldt voor de gemeente Denderleeuw een taakstelling van 969 woningen. Deze kan over de deelgemeenten Welle en Denderleeuw worden verdeeld zoals in tabel 7. Deze verdeling wordt voor de verdere verwerking gehanteerd. De deelgemeenten Denderleeuw en Welle worden als onderdeel van het stedelijk gebied beschouwd.

tabel 7: taakstelling voor het stedelijk deel van de gemeente Denderleeuw volgens potenties⁴³

deelgemeente	taakstelling Denderleeuw volgens potenties ⁴⁴	taakstelling Denderleeuw op nieuwe gronden
Denderleeuw	712	
Welle	257	
Totaal	969	228

Een belangrijk deel van deze taakstelling kan in de leegstand en in vrijkomende kavels uit de juridische voorraad worden gerealiseerd. In verhouding tot het totale aanbod aan nieuwe gronden in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in het regionaalstedelijk gebied betekent dit voor Denderleeuw een nood aan te ontwikkelen nieuwe gronden voor 228 woningen voor 2007.

1.3. Potenties buiten woongebied

Potenties buiten het woongebied zijn een aparte categorie. Om deze op de markt te brengen zijn herbestemmingen en specifieke acties noodzakelijk. Het betreft een gebiedje in Centrum (ruil voor ontwikkeling van een volwaardig plein) en twee gebieden in Welle, die direct aansluiten bij de kern. Deze laatste twee gebieden kunnen eventueel als ruil dienen voor delen van de minder goed gelegen locaties ten noorden van de spoorweg.

⁴² Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Voorontwerp van afbakeningsvoorstel, mei 1999

⁴³ Studiegroep Omgeving, Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, Voorontwerp 2 van afbakeningsvoorstel, A.R.O.H.M. afdeling ruimtelijke planning, augustus 1999.

⁴⁴ Het betreft voor de deelgemeenten een raming volgens hun aandeel de totale juridische voorraad + onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden behorend tot het stedelijk gebied. Voor de deelgemeenten werd de leegstand niet ingecalculerd.

tabel 8: potenties buiten woongebied

gebied nummer	gebied	Adres	opp.	bouwmogelijkheden
17	recreatie	Kortestraat (Welle)	1,8 ha	45
26	gemeenschapsvoorz.	Parkse Pots, Zandplaatstraat (Centrum)	0,1 ha	3
29	bufferzone.	Hertstraat-Kapellestraat (Welle)	2,0 ha	50
totaal				98

1.4. Gesloten bevolkingsprognose

Op basis van de leeftijds piramide van de gemeente kan een vrij nauwkeurige gesloten raming die rekening houdt met de bevolkingsdynamiek van de huidige bevolking worden gemaakt. Op basis van de gemiddelde sterftcijfers per leeftijdscategorie⁴⁵ en het te verwachten aantal geboorten in de gemeente⁴⁶ kan worden berekend dat het huidige aantal inwoners (16.615 begin 1991) louter op demografische gronden zal evolueren naar 17.125 tien jaar later. Indien wordt verondersteld dat de daling van de gezinsgrootte in de gemeente zich in dezelfde trend verder zet als gemiddeld in Vlaanderen mate zal doorzetten⁴⁷, dan zal de gezinsgrootte in diezelfde periode dalen van 2,65 naar 2,51. Combinatie van deze twee gegevens maakt dat er begin 2001 naar schatting 6.823 gezinnen in de gemeente zullen zijn, hetzij een toename met 553 op tien jaar tijd. Met een 2%-reserve voor vlotte verhuizen ingerekend, komt dit neer op een totale aangroei van 567 woningen of **van 57 woningen per jaar**.

Veiligheidshalve wordt daarom voor het vervolg van de redenering **een jaarlijkse aangroei van 57 bijkomende woningen tijdens de komende tien jaar** aangenomen. Daarmee zou het aantal benodigde woningen toenemen van 6.525 eind '95 naar 7.092 eind 2005. Deze totale behoefte aan **570 bijkomende woningen** kan verondersteld worden evenredig verdeeld te zijn over de drie deelgemeenten, met andere woorden 367 bijkomende woningen in Denderleeuw, 135 in Welle en 65 bijkomende woningen in Iddergem.

Het is echter aanbevolen een specifieke bevolkingsprognose voor Iddergem aan te maken. In het ontwerp van afbakenings-RUP valt deze kern buiten het regionaal stedelijk gebied. Volgende tabel geeft een overzicht van de gesloten bevolkingsprognose voor deze kern.

⁴⁵ N.I.S., Bevolkingsstatistieken 1993, nr. 3.

⁴⁶ Hierbij wordt er van uitgegaan dat het aantal kinderen in de leeftijdsgroep 0 – 9 jaar binnen tien jaar het zelfde zal zijn als nu. Dit is te verantwoorden daar enerzijds het aantal geboorten in de gemeente de laatste jaren licht is gestegen (tot 200 per jaar), maar anderzijds het aantal jonge vrouwen in de gemeente de komende periode zal dalen (in 1991 bevinden zich immers 1.423 vrouwen in de leeftijdsgroep 25 – 34 jaar en slechts 1.137 in de leeftijdsgroep 15 – 24 jaar).

⁴⁷ NIS, Bevolkingsvooruitzichten 1992-2050, Brussel 1993. Deze studie houdt zowel rekening met de natuurlijke evolutie als met de te verwachten binnen- en buitenlandse migratie. Voor het arrondissement Aalst geeft zij een toename van de bevolking aan tot 2010, nadien volgt een periode van stabilisatie en lichte daling en na 2030 een sterke afname. Halle-Vilvoorde volgt dezelfde trend, maar de toename tot 2010 ligt hier hoger.

tabel 9: gesloten bevolkingsprognose Iddergem

leeftijd		MANNEN		VROUWEN		MET KINDEREN	
in 2006	in 1996	in 1996	in 2006	in 1996	in 2006	in 1996	in 2006
tot 14	tot 4	65	65	86	86	151	151
19	9	59	59	74	74	133	133
24	14	73	73	72	72	145	144
29	19	84	83	72	72	156	155
34	24	79	78	60	60	139	138
39	29	76	75	81	81	157	156
44	34	96	95	110	109	206	204
49	39	118	116	104	103	222	218
54	44	107	104	85	83	192	187
59	49	87	86	76	75	163	161
64	54	57	56	57	56	114	112
69	59	47	41	48	45	95	86
74	64	46	37	50	45	96	82
79	69	50	35	47	39	97	74
84	74	37	20	43	30	80	50
89	79	20	6	28	15	48	21
94	84	10	2	24	7	34	8
99	89	3	0	6	1	9	1
104	94	1	0	1	0	2	0
105+	95+	1	0	0	0	1	0
0 tot 10							263
						2240	2344

In de onderstelling dat de daling van de gezinsgrootte zich op een gelijkaardige manier verder zet als gemiddeld in Denderleeuw dan krijgt men een toename van 89 gezinnen tussen 1996 en 2006:

- 1996: 2240 inwoners met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,65 = 845 gezinnen;
- 2006: 2344 inwoners met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,51 = 934 gezinnen.

Indien men een frictie van 2% neemt ziet men een behoefte van 91 woningen in de komende tien jaar of ca. 9 woningen per jaar.

1.5. Mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

kaart 32: onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

In onderstaande tabellen wordt voor de gebieden behorend tot het stedelijk gebied (vette aanduiding nummering) in principe met een ‘stedelijke’ dichtheid van gemiddeld 25 woningen per ha gerekend⁴⁸. Voor de mogelijkheden in het buitengebied wordt de dichtheid van 15 woningen per ha aangehouden. Technisch moeilijk te realiseren gebieden (341 mogelijkheden) worden aangeduid met een asterisk (*).

⁴⁸ Een aantal uitzonderingen zijn aanwezig in functie van lokale elementen (garage-erf, ...)

tabel 10: mogelijk te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

deelgemeente	gebied nummer	woonuitbreidingsgebied of binnengebied	adres	opp.	bouwmogelijkheden
Denderleew	1	binnengebied	Rodestraat / Rodenbachstraat (Leeuwbrug)	0,3 ha	8
	2	binnengebied	Rodestraat (Leeuwbrug)	0,15 ha	4
	3*	binnengebied	Koopwarenstraat - Dwarsstraat, Dorp (Leeuwenkouter, centrum)	0,3 ha	8
	4*	binnengebied	Zonnestraat, Fazantenlaan (Huissegem)	0,4 ha	10
	5	binnengebied	Hazelaarstraat (westelijke rand Hemelrijk)	4,8 ha	120
	6*	binnengebied	Schoolstraat, Rodenbachstraat (Arentsveld, Leeuwbrug)	1,05 ha	26
	7	binnengebied	Papestraat, Van Lierdestraat (Leeuwbrug)	0,5 ha	13
	8*	binnengebied	B.P.A. Stationswijk (Leeuwbrug)	3 ha	45
	9	binnengebied	Kouterbaan, Anjelierenlaan (Kouterbaan)	5,9 ha	148
	10*	binnengebied	Collegestraat (Dorp), met garage-erfje	1 ha	10
	11	woonuitbreidingsgebied	B.P.A. Wolfsgracht (Landuit)	10 ha	250
	12	woonuitbreidingsgebied	Wolfsgracht (Landuit)	1,8 ha	45
	13	binnengebied	J. Verhavertstraat, Visserstraat (Leeuwbrug)	0,3 ha	8
	14	binnengebied	Boriaustra, Landuitstraat (Huissegem)	0,6 ha	15
	15 ()	binnengebied	Wijngaardstraat (Huissegem) () : vraag gemeente opname stedelijk gebied	0,5 ha	12
	24	binnengebied	Rodenbachstraat-Spoorweglaan (Leeuwbrug), met garage-erf	0,4 ha	6
	25	binnengebied	G.Gezellestraat-spoorweg (Centrum), garage-erf met evt. ambachtelijke bedrijvigheid	2,3 ha	58
	27	binnengebied	Kerkhofstraat-De Brabanterstraat (Huissegem), met garage-erf	0,8 ha	10
30	binnengebied	Populierenlaan, smalle, uiterst westelijke strook	0,2 ha	5	
31*	binnengebied	Hageveldstraat-Patrijzenlaan (Huissegem)	1,1 ha	28	
totaal					829

Welle	18a	w.u.g. B.P.A. wonen	B.P.A. Drevensveld, noordelijk deel	1 ha	25
	18b	w.u.g. B.P.A. wonen	B.P.A. Drevensveld, zuidelijk deel	4 ha	100
	19*	binnengebied	Roeveld	0,5 ha	12
	28	binnengebied	Groeneweg (Hertstraat), landelijk woongebied	0,8 ha	20
	32	binnengebied	Kerkstraat-Broekstraat (Welle)	0,8 ha	20
	33	binnengebied	Broekstraat-Kapellestraat (Welle)	0,9 ha	22
totaal					199

Iddergem	16	binnengebied	Iddergemstraat-Sijpestraat (Landuit)	1 ha	15
	20	woonuitbreidingsgebied	Groeibel	1,5 ha	22
	21a	woonuitbreidingsgebied	De Bieste, oostelijk deel	2 ha	30
	21b	woonuitbreidingsgebied	De Bieste, westelijk deel	2,4 ha	36
	22	woonuitbreidingsgebied	Braamlanden-oost	2,2 ha	33
	23	woonuitbreidingsgebied	Braamlanden-noord	2,1 ha	32
totaal					168

1.6. Vergelijking van aanbod, behoeften en potenties

tabel 11: vergelijking aanbod en behoeften bijkomende woningen

	juridisch vastliggend ⁴⁹	vrijkomend eerste 10 jaar	leegstand (excl. frictie)	taakstelling en gesloten prognose 10 j. (excl. frictie)	tekort / overschot ⁵⁰	potenties ⁵¹	behoefte lange termijn ⁵²
stedelijk gebied							
Denderleeuw	940	411 à 470		712	301 à 242 ⁵³	832	ca. 815 à 980
Welle	401	175 à 201		257	82 à 56	294	ca. 200
totaal	1341	586 à 671	ca. 40	969 ⁵⁴	383 à 298	1126	1015 à 1080
buitengebied							
Iddergem	179	79 à 89	ca. 5	89	5 à -5	168	ca. 100
algemeen totaal	1.520	666 à 760	45	1034	* ⁵⁵	*	*

Voor tabel 11 gelden volgende besluiten.

- Uit de vergelijking van taakstelling met de juridische voorraad (inclusief leegstand) in het stedelijk deel van Denderleeuw blijkt een tekort aan mogelijkheden voor 298 à 383 woningen. Aansnijden van binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden is noodzakelijk. Inclusief de leegstaande woningen (40) komt men aan een tekort van 258 à 343 woningen.
- In het stedelijk deel van Denderleeuw overtreft de reserve in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in ruime mate het geraamd tekort. Een fasering van aan te snijden gebieden is bijgevolg noodzakelijk. Deze fasering hoeft niet te strikt te worden afgestemd op het tekort. Het stedelijk beleid vraagt immers om een ruim aanbod aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied, niet alle gebieden komen even gemakkelijk op de markt, in een aantal gebieden zijn ook gemeenschapsfuncties noodzakelijk, een aantal gebieden zijn technisch moeilijk te ontwikkelen en de leegstand wordt mogelijk niet volledig benut binnen de planperiode. Dit pleit voor het aanduiden van een voldoende grote reserve van prioritair te ontwikkelen binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden.
- Uit de vergelijking van de gesloten bevolkingsprognose met de juridische voorraad (inclusief leegstand) in het totaal van het buitengebied van Denderleeuw blijkt, bij incalculeren van de 5 leegstaande woningen een tekort aan mogelijkheden voor 9 à 19 woningen. Dit betekent dat buiten het stedelijk deel van Denderleeuw een beperkt aantal binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden kunnen worden aangesneden.
- De waarde van een behoeftenberekening op lange termijn is gering. Deze kan wel aanduiden of het al dan niet noodzakelijk is gebieden te reserveren buiten woongebied of

⁴⁹ Het betreft het totaal vastliggend aanbod aan bouw mogelijkheden voor woningen in woongebied (geen binnengebieden), B.P.A.'s en verkavelingen.

⁵⁰ Een positief getal betekent een tekort, een negatief getal betekent een overschot.

⁵¹ binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden, inclusief de 99 technisch moeilijk te realiseren mogelijkheden en de 98 potenties buiten woongebied.

⁵² Berekend op basis van bevolkingsvooruitzichten van het N.I.S. 1992-2000 en een inschatting van de evolutie van de gezinsgrootte en verdeeld volgens de huidige omvang van de deelgemeenten, inclusief de lange termijn taakstelling. Dit deel is vooral ten informatieve titel.

⁵³ (taakstelling ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) - (vrijkomend gedurende de eerste tien jaren)

⁵⁴ Aandeel van Denderleeuw in de taakstelling voor het stedelijk gebied.

⁵⁵ * = geen betekenis

woonuitbreidingsgebieden. Dit blijkt niet het geval. Voor de lange termijn behoefte volstaan in heel de gemeente de juridische voorraad, de leegstand en de reserve in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden.

- Het te verwachten aanbod in Iddergem voldoet maar zeer nipt voor de invulling van de kortetermijnbehoefte. Door invulling van de leegstaand en één sociaal huisvestingsproject kan echter aan de behoefte tegemoet gekomen worden. De juridisch vastliggende voorraad volstaat om de behoefte voor de lange termijn op te vangen; er dient bijgevolg voorzichtig omgesprongen met de kortetermijnontwikkelingen.

2. Renovatiebehoefte

Toepassing van onderzoek naar de woningkwaliteit in Vlaanderen op Denderleeuw leert dat ongeveer 12.5% of 820 woningen in Denderleeuw sterk moeten worden gerenoveerd of vervangen. Indien men als beleidsdoelstelling weerhoudt dat al deze woningen met lage kwaliteit (met gebreken en met meerdere zware gebreken) tijdens de komende tien jaar moeten worden gesaneerd, dan ligt de stads- en dorpsvernieuwingsbehoefte op ongeveer 82 woningen per jaar.

Binnen de voorstel van afbakening van het regionaalstedelijk gebied wordt de omgeving van de kerk in Denderleeuw centrum als mogelijk specifiek project voor stadsvernieuwing aangeduid.

3. Behoefte aan woningen voor specifieke groepen

Het huidig aanbod (1996) aan sociale woningen (huurwoningen en koopwoningen) in Denderleeuw bedraagt gemiddeld 15,9%. Deze behoorlijke aanwezigheid van volkshuisvesting (het Vlaams gemiddelde bedraagt 8,5%) is volgens hun omvang min of meer verspreid over de drie deelgemeenten. Het overwicht van deze woningen zijn koopwoningen, waarvan bijna de helft in één wijk (Welle) zijn geconcentreerd. Ook de huurwoningen zijn in zeer grote mate in één wijk geconcentreerd (in de deelgemeente Denderleeuw, buiten het centrum op de rand met Welle). Denderleeuw heeft inzake sociale kavels geen achterstand t.o.v. het Vlaamse Gewest.

Het O.C.M.W. en de drie sociale huisvestingsmaatschappijen bereiden (1996) concrete projecten voor met in totaal 200 tot 210 woningen in de sfeer van de volkshuisvesting, iets meer huur- dan koopwoningen. De verschillende projecten zijn weergegeven in tabel 2.

In totaal kan de behoefte aan woningen in de sfeer van de sociale huisvesting voor de periode 1996-2006 geschat worden op 281 woningen (170 huur, 50 koop, 30 kavels, 31 serviceflats en bejaardenwoningen en 10 aangepaste woningen voor mindervaliden waarvan enkele in volkshuisvesting).

Voortbouwend op de toename van de totale woningvoorraad in de komende decennia, kan ook een indicatie van de noden inzake volkshuisvesting voor de langere termijn worden gegeven. Hierbij kan worden uitgegaan van de prognoses vanuit de lokale behoeften en vanuit de te verwachten taakstellingen vanwege de hogere overheden. Hierbij komt men aan een benaderend totaal van 475 woningen, waaronder 50 kavels.

Deze behoefte aan volkshuisvesting is een onderdeel van de globale behoefte zoals die in vorig punt werd beschreven.

tabel 12: vergelijking volkshuisvestingsbehoefte en aanbod

(huurwoningen, service-flats en bejaardenwoningen / koopwoningen)

	aanwezig	voorzien projecten	behoefte eerste 10 jaar	bijkomende behoefte na de eerste 10 jaar	tekort (t.o.v. projecten) eerste 10 jaar	tekort na de eerste 10 jaar
huurwoningen ^{oo}						
Denderleeuw	288 + 65	101 à 111	72+10	ca. 102 + 15	0+10	ca. 68+15
Welle	2+0	0	64+14	ca. 19+3	64+14	ca. 19+3
Iddergem	0+0	10	34+7	ca. 9+1	24+7	ca. 9+1
totaal	290+65	111 à 121	170+31	ca. 130+19	54+31	ca. 130+19
koopwoningen						
Denderleeuw	336	38	50	ca. 22	12	ca. 22
Welle	284	38	-	-	-	-
Iddergem	92	42	-	ca. 3	-	-
totaal	712	118	50	ca. 25	0	0

^o Verdeling van de behoeften aan koopwoningen en bejaardenwoningen over de deelgemeenten er van uitgaande dat in elke deelgemeente eenzelfde aandeel in de totale woningvoorraad wordt nagestreefd (dus evenredig met hun grootte). Verdeling van de behoeften aan huurwoningen over de deelgemeenten er van uitgaande dat in Denderleeuw (grosso modo het stedelijk deel van de gemeente) een twee maal zo groot aandeel in de totale woningvoorraad wordt nagestreefd als in Welle en Iddergem.

^{oo} Serviceflats en bejaardenwoningen zijn inbegrepen maar apart aangeduid.

Bron: Studiegroep Omgeving, Woningbehoeftenstudie, maart 1996

De verdeling van de behoeften over de deelgemeenten steunt op volgende veronderstellingen. Verdeling van de behoeften aan koopwoningen over de deelgemeenten er van uitgaande dat in elke deelgemeente eenzelfde aandeel in de totale woningvoorraad wordt nagestreefd (dus evenredig met hun grootte). Verdeling van de behoeften aan huurwoningen over de deelgemeenten er van uitgaande dat in Denderleeuw (grosso modo het stedelijk deel van de gemeente) een twee maal zo groot aandeel in de totale woningvoorraad wordt nagestreefd als in Welle en Iddergem.

Uit deze vergelijking kunnen volgende conclusies worden getrokken:

- Voor de gemeente als geheel volstaan de voorliggende projecten om de behoefte aan sociale koopwoningen de eerstkomende tien jaar op te vangen; wat betreft sociale huurwoningen en specifieke bejaardenwoningen zijn bijkomende projecten voor respectievelijk ca. 54 en 31 woningen nodig. Het totale pakket aan voorliggende projecten voor koopwoningen is, in combinatie met het reeds aanwezige aanbod, veel groter dan de behoefte terzake.

- Vooral bij de projecten voor huurwoningen zijn er nog heel wat onzekere situaties waar onderhandelingen over verwerving nog lopende zijn. Zekerheid is er slechts voor drie projecten met ca. 40 huurwoningen. Indien wordt aangenomen dat de helft van de onzekere projecten niet doorgaat, dienen veiligheidshalve de eerstkomende tien jaar bijkomende projecten voor ca. 92 sociale huurwoningen te worden voorbereid. Dit kan door de sociale verhuur-maatschappijen en het O.C.M.W., maar eventueel ook door de sociale koopmaatschappij die woningen (ver)bouwt en ze doorverkoopt aan de andere partners. Voor de periode na 2005 zijn nieuwe projecten te ontwikkelen voor in totaal ca. 137 huur-, koop- en specifieke bejaardenwoningen (verdeling 96/22/19).

Deze woningen kunnen voor een deel in nieuwbouw gerealiseerd worden, maar evengoed voor een deel door verwerving en eventueel renovatie of vervanging van bestaande woningen. Met dit laatste kan de openbare sector een effectief aandeel in de bestrijding van de lage woningkwaliteit op zich nemen.

Voor het opvangen van de behoeften per deelgemeente en dus voor de locatie van projecten, is de situatie complexer:

- Bijkomende sociale huurwoningen dienen, zelfs met het gehanteerde hogere aandeel, de eerstkomende tien jaar niet meer in de deelgemeente Denderleeuw te worden voorzien; in de periode nadien is dit zeker wel het geval (voor 68 woningen). In de deelgemeenten Iddergem (buitengebied) en vooral Welle (stedelijk gebied) daarentegen is de ontwikkeling van nieuwe projecten op korte en op langere termijn noodzakelijk (voor respectievelijk 33 en 83 woningen).
- Bijkomende sociale koopwoningen dienen enkel in de deelgemeente Denderleeuw te worden voorzien. Op termijn dienen daar bovenop de voorliggende projecten nieuwe projecten voor ca. 34 woningen te worden ontwikkeld.
- Projecten voor (bijkomende) specifieke bejaardenwoningen zijn in elk van de drie deelgemeenten noodzakelijk, zowel op korte als op lange termijn.
- Dit veronderstelt een zekere heroriëntatie van de voorliggende projecten voor huur- en koopwoningen. Meest aangewezen hiervoor is dat in Welle en Iddergem in elk van de in voorbereiding zijnde projecten van sociale koopwoningen een gedeelte van deze woningen worden doorverkocht aan het O.C.M.W. of aan de sociale verhuur-maatschappijen voor verhuring en dat bij de in voorbereiding zijnde projecten van sociale huurwoningen in Denderleeuw omgekeerd een gedeelte van de grond wordt doorverkocht aan een sociale koopmaatschappij om er sociale koopwoningen te realiseren. Dit laatste is een eenvoudige manier om snel meer huurwoningen in Welle en meer koopwoningen in Denderleeuw te bekomen. Tenslotte kan ook het feit dat sommige projecten uit tabel 2, met name een aantal projecten voor sociale huurwoningen in Denderleeuw, nog onzeker zijn deze heroriëntatie beïnvloeden.

Bejaardenhuisvesting

Naast de serviceflats en bejaardenwoningen zijn in de Denderleeuwse rusthuizen ook niet-zelfstandige woonvormen voor bejaarden aanwezig. Het betreft twee instellingen: Sint-Rafaël op de grens met Liedekerke aan Kasteelstraat en Ter Bake met vestigingen in het zuidelijk deel van Steenweg en in Rodenbachstraat (Leeuwbrug).

Gelet op de verderschrijdende vergrijzing is, binnen de desbetreffende normen van de Vlaamse Gemeenschap, een verdere uitbouw van de rusthuisopvang in Denderleeuw zinvol. Daarbij zal, met de toenemende verwachtingen van de bejaarden (bijv. geen vraag meer naar meerpersoonskamers), de oppervlakte per rustoordbewoner alsmaar toenemen (thans reeds 65 m²/inwoner) en zal de trend naar differentiëren van de soorten opvang (naast de klassieke rusthuiskamers ook dagopvang, kortverblijf, serviceflats), die andere gebouwen vragen, zich verder doorzetten.

4. Behoeften in de woonomgeving en het openbaar domein

4.1. Behoeft aan pleinen en erven

Pleinen structureren de ruimtelijke structuur. Het zijn attractiepunten en kunnen groen bieden en de aanzet zijn voor beter zichtbare, beeldbepalende wanden in dicht bebouwde gebieden. Denderleeuw bezit in potentie redelijk veel pleinen, maar zij zijn meestal redelijk klein en veelal slecht aangelegd (eenzijdig verhard voor verkeer en parkeren). Een overzicht van de aanwezige pleinen wordt weergegeven in tabel 13. De pleinen die het beeld momenteel het sterkst positief bepalen zijn in vet weergegeven.

tabel 13: pleinen en erven

beschrijving	opmerkingen	quotering actuele kwaliteit
Iddergem		
Dorpsplein Iddergem	centraal in dorp, loutere asfaltvlakte, versnipperd, geen groen, zwakke wanden / belangrijk om op te waarderen	-
Kaatsplein Iddergem	groot maar louter asfalt, duidelijke vorm ('eindpunt van het dorp'), geen groen, doorsnee wanden / potentie	+/-
pleintje Braamlanden	groen speelplein, achterin gelegen allemaal wanden achterkanten	+/-
Welle		
pleintje Steenveld	groen speelplein, tussen straten, alle wanden zijkanten	+/-
dorpsplein Welle	centraal in dorp, groot, duidelijke vorm, stenig, met reliëf, mooie wanden in kerkomgeving	+/- tot +
pleintje Drieselken-Kattestraat	klein, plantsoentje als rond punt in asfaltvlakte, versnipperde wanden	-
pleintje einde Roeveld	plantsoentje als middenberm in asfaltvlakte, normale wanden en een uitkijk op open binnengebied	+/-
pleintje Steenweg-Regentiestraat	langs hoofdstraat (en belangrijke inkom van het dorp), loutere asfaltvlakte/kruispunt, banale wanden	-
Denderleeuw		
pleintje / erf OCMW Kouterbaan	volledig achterin gelegen, versnipperd in groenstrook en rijweg, doorsnee wanden	-
pleintje Hofstr-Ringlaan	centraal in de buurt, gedeeltelijk groen buurtpleintje met doorsnee wanden en verkleinbare rijweg	+/-
pleintje Ponselelaan	langs belangrijke straat, klein, plantsoentje als rond punt op kruispunt, doorsnee wanden	-
pleintje De Cleynlaan-	langs belangrijke straat, versnipperd, mooi groen plantsoen tussen	+/-

Verrieststraat Stadionparking	rijwegen, behoorlijke wanden, duidelijke vorm achteringelegen, asfaltvlakte op bomenrij na, louter parking, banale wanden (achterkant, stadionreclame)	-
Seghersplein	asfaltvlakte, louter parking, alleen bomenrij langs spoor, één banale en twee doorsnee wanden / potentie	-
plein Landuitstraat- Vrijheidstraat	grasveld met parkeerstrook, open, groen, maar banaal	+/-
pleintje Vrijheidstr- Veldekensweg	klein, ingericht pleintje, met zwakke, blinde zijgevel	+/- tot +
parking supermarkt Kasteelstraat	louter asfaltvlakte en parking, geen groen, aan inkom van gemeente	-
pleintje 'parkske Pots' Zandplaatstr	klein groen plantsoen met speeltuigen en twee hoogstammige bomen, wand van achterkanten	+/-
pleintje Cochezstraat	klein, ingericht pleintje met monument, zitgelegenheid en groen, duidelijke vorm, tamelijk mooie wanden, aan belangrijke straat	+
pleintje Lichtenhoekstraat	zeer klein pleintje, karaktervol gekasseid, zonder groen en met slechts zeer geringe autodruk, achteringelegen	+
dorpsplein Dorp	stenig plein, centraal in de dorpskern, met marktactiviteiten en parking, geen groen, doorsnee wanden, behalve de hele kerkomgeving die een waardevolle wand vormt / uiterst belangrijk om op te waarderen	+
gemeentehuisplein Dorp	zand- en grindvlakte, geen groen, louter parking, doorsnee wanden (en kaalslagwand) / uiterst belangrijk om op te waarderen	-
parkeerplein Middenstraat	stenig plein met kijkplantsoen met hoogstammen, in belangrijke mate louter parking, doorsnee tot zwakke wanden	-
stationsplein (zuid, voor het station)	relatief klein en door rijwegen versnipperd heringericht plein, levendig, geen groen, doorsnee tot betere wanden, versnipperde vorm / potentie	+/-
stationsplein (noord, plantsoen)	gazonperk met enkele bomen, in gebruik als speelplein, zwakke wanden, achteringelegen / potentie	+/-
pleintje Rodenbachstr- Leeuwbrugstraat	zeer klein pleintje met boom op kruispunt, met een mooie en andere banale wanden / potentie mits forse uitbreiding	-
plein voor kerk Leeuwbrug	zand- en grindvlakte, met groenschermen afgeschermd van beide naastgelegen straten, louter parking, een doorsnee wand (kerk) en een zwakke / potentie	-

Vooraf in de dichtst bebouwde buurten (Denderleeuw-Dorp, Huissegem, Kouterbaan en Leeuwbrug) is er nood aan pleinen. Hiervoor kan zowel gebruik gemaakt worden van zowel de bestaande als de potentiële pleinen. Naast de vijftien bestaande pleinen komen in deze vier buurten ook tien potentiële pleinen voor. Hierna worden zij met potentiële oppervlakte tussen de gevels of voortuinen en met een beoordeling volgens hun (potentieel) bruikbare ruimte weergegeven. Degene met de meeste potentie voor open ruimte zijn in vet aangeduid.

Beschrijving	opmerkingen/oppervlakte	quotering potentie
stationsparking	thans: langs belangrijke straat, volledig stenig, geen groen, eenzijdig gebruik als parking, onduidelijke en versnipperde wanden (aan alle zijden, ook over de straat), inkom spoortunnel met luifel is beeldbepalend ca. 8.000 m ² , potenties voor kwaliteit verminderen bij volledige overbouw	+ of -
inkom gemeenschapsschool	thans: versnipperd met toegangszone en gazon, niet publiek, één aantrekkelijke wand	+/-
Kouterbaan plein G. Gezellestraat	ca. 1.000 m ² , blijvend te combineren met schoolingang nieuw plein in globaal aanpak handelsas ca. 3.600 m ²	++
parking bib	thans: afgesloten, louter stenig en parking, meestal doorsnee wanden,	+/- tot +

kerkhofrand	geen groen ca. 2.400 m ² thans: alleen toegankelijk langs Toekomststraat, bepaalt met weide en bomengroep het beeld	++
inkom college	ca. 18.000 m ² , potentie als buurtpark voor Huissegem thans: groene ruimte, met dominerende wand, niet publiek	+/- tot +
voetbalveld 'vrij' in de woonzone	aanleg tot plein met randbebouwing, na herlocatie voetbalveld max. ca. 3.500 m ²	+ tot ++
driehoekig buurtplein Geallieerdenstraat-Bouchtstraat 'Belgacomplein'	onderdeel van globale aanpak centrum-omgeving ca. 1.500 m ²	+/-
plein voor kerk Leeuwbrug	thans: aan inkom van de gemeente gelegen, smalle strook naast rond punt, stenig, louter als parking en voor zendmast gebruikt / ca. 500 m ² ca. 1.800 m ²	- +

De potentiële pleinen bieden ruimere en interessantere mogelijkheden voor pleinvorming dan de bestaande in deze buurten.

4.2. Straatbreedten en rooilijnen

Waar de pleinen zorgen voor openheid en grotere (gebruiks)ruimten die de kernen en buurten structureren, hebben de straten vooral een verbindende rol. Deze varieert in belang naargelang de rol die de straat in het geheel van het weefsel opneemt (nu en in de toekomst). De wenselijke breedte van de straat is hierin aangepast.

Deze analyse van de (gewenste) straatruimten wordt niet alleen voor de vier dichtst bebouwde buurten doorgevoerd, maar ook voor een aantal straten in andere delen en kernen van de gemeente die een belangrijke verkeersfunctie (kunnen) vervullen, namelijk Veldstraat, Landuitstraat, Hoogstraat en Iddergemstraat⁵⁶. Deze laatste worden evenwel steeds afzonderlijk behandeld.

De aanwezige straatbreedten buiten de (potentiële) pleinen variëren van 3,5 m tot 13 m. In Leeuwbrug zijn de straatbreedten zeer wisselend: aan de randen van de wijk overwegend vrij breed, de meeste 'dwarsstraten' zijn zeer smal, de twee hoofdstraten zijn in verhouding smal. De recentere woonstraten (met beperkte verkeersfunctie) zijn er dikwijls én breed én hebben voortuinen. In Dorp en Huissegem zijn een aantal grotere assen geheel of gedeeltelijk zeer smal; de tussenliggende straten zijn veelal breder en voldoende breed. De breedte is hier zeer wisselend per straat; voortuinen komen nauwelijks voor. In Kouterbaan zijn de straten overwegend tamelijk breed, behoudens Rottierstraat en een helft van Verrieststraat; behalve in deze straten en Kouterbaan zijn voortuinen de regel.

De straten met rooilijnplannen in de vier buurten (25 ter beschikking gestelde plannen voor 38 straten) worden in volgende tabel beschreven volgens de voorziene straatbreedte (te

⁵⁶ Ook deze vier straten worden door nog niet volledig uitgevoerde rooilijnplannen gevat. In Welle zijn er geen dergelijke straten. In Iddergem is ook Aststraat door een rooilijn gevat (actueel 14 gevatte panden), maar deze woonstraat heeft alleen een lokale verkeersfunctie.

vergelijken met de actuele), het actuele aantal panden dat erdoor gevat wordt, de graad van realisatie van de plannen (over het geheel van de straat of het straatdeel bekeken), het actuele beeld van de straat en de verspringen en de kwaliteit van de gevatte panden. Dit gebeurt op basis van analyse van de plannen, de kadasterplannen en terreinbezoek. De panden die qua straatbeeld en uitzicht van de verspringing ernstige problemen geven of die van slechte kwaliteit zijn, zijn in vet aangeduid.

In totaal worden thans, na de gemeenteraadsbeslissing van 23/6/98, in de vier buurten samen nog 309 panden door een rooilijn gevat: 130 in Leeuwbrug, 133 in Dorp, 45 in Huissegem en 10 in Kouterbaan.

De actuele rooilijnplannen vatten nog ongeveer één pand op acht in de betrokken buurten. Veelal zijn deze panden verspreid in de respectievelijke straten, zijn zij in goede staat en storen de verspringen en hun zijgevels niet in het straatbeeld.

Van de gevatte panden zullen er zeven tot tien, waaronder twee problematische op vlak van uitzicht of kwaliteit, op korte termijn worden gesloopt (door particulier of de gemeente).

Voor zestien panden (5 % van alle gevatte panden, met andere woorden een zeer klein deel) is de verspringing in het straatbeeld of de afwerking van de zijgevel thans storend; van 21 panden (6 % van alle gevatte panden) is de kwaliteit zo slecht dat afbraak waarschijnlijk toch nodig is.

Buiten de vier voornoemde buurten vatten de actuele rooilijnplannen nog ongeveer één pand op vijf in de betrokken straten. Vooral in Hoogstraat en Veldstraat zijn gevatte huizen(rijen) aanwezig. Veelal zijn deze panden in goede staat en storen de verspringen en hun zijgevels niet of nauwelijks in het straatbeeld.

Voor drie panden (4 % van alle gevatte panden, met andere woorden een zeer klein deel) is de verspringing in het straatbeeld of de afwerking van de zijgevel thans storend; van 1 pand is de kwaliteit zo slecht dat afbraak waarschijnlijk toch nodig is.

5. Behoeftte aan bijkomende bedrijventerreinen

5.1. Theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen

De gemeente beschikt in totaal over ca. 40 ha zone voor economische activiteiten aangeduid in bestemmingsplannen. Daarvan zijn anderhalve ha op het gewestplan aangeduid industriegebied en een achttiental ha aangeduid als K.M.O.-zone nog beschikbaar als (her-)vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. De onbenutte gedeelten van de bedrijventerreinen zijn grotendeels in de Dendervallei of op de open landbouwkouter gelegen. Een belangrijk deel van de niet benutte percelen zijn niet uitgerust en niet ontsloten en zijn zelfs moeilijk te ontsluiten.

tabel 14: theoretisch aanbod op bestaande bedrijventerreinen (situatie 1999)

naam	bestemming	opp. ⁵⁷	bezet	opmerkingen
Industriegebied N208 / Fabriekstraat	industrie	10,1 ha	8,5 ha	afvalverwerkingsbedrijf Rendac en gemeentelijk containerpark; enkel uitgerust deel bezet.
Industriegebied N208 / Liedekerke	industrie	1,2 ha	1,2 ha	aansluitend bij industriegebied Liedekerke
Industriegebied Fabriekstraat	industrie	1,7ha	1,7 ha	deels onderbenut
Industriegebied Wellemeersenstraat	industrie	2,1 ha	2,1 ha	aansluitend bij industriegebied Aalst; houtbewerkingsbedrijf.
K.M.O.-zone Fabriekstraat	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	0,4 ha	0,4 ha	aansluitend aan het gelijknamige industriegebied;
K.M.O.-zone Rodenbachstraat	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	0,3 ha	0,3 ha	natuursteenverwerkingsbedrijf textielbedrijven
K.M.O.-zone Raaplandstraat	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	2,2 ha	2,0 ha	nagenoeg volledig in gebruik als tractiestation door N.M.B.S.
K.M.O.-zone Hertstraat	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	0,75 ha	0,75 ha	bedrijf van verwarmingstoestellen
K.M.O.-zone Steenweg /Vinkenstraat	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	13,8 ha	1,3 ha	drie snippers bezet vanaf Steenweg (V.D.A.B. en twee bedrijven); Onbezet gedeelte niet uitgerust of ontsloten
K.M.O.-zone Strokapelleke	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	5,5 ha	0,5 ha	onbezet gedeelte niet uitgerust of ontsloten
K.M.O.-zone Veldstraat	ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	1,1 ha	1,1 ha	containerbedrijf
Zone Kasteelstraat	dienstverlening	0,4 ha	0,4 ha	voedingsgrootwinkelbedrijf B.P.A. Kasteelstraat
Totaal		39,5 ha	20,2ha	

5.2. Taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt de behoefte in Vlaanderen (verdeeld over de provincies) aan bedrijventerreinen. Het betreft een behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen buiten de reeds bestaande volgens het gewestplan. De behoefte aan bedrijventerreinen in Denderleeuw wordt bijgevolg volledig bepaald door de taakstelling. Het aanbod op bestaande bedrijventerreinen heeft hierop in principe geen invloed.

tabel 15: taakstelling bedrijventerreinen regionaalstedelijk gebied Aalst volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

provinciale verhouding	82/18 (basis 85%)	77/23 (basis 80%)
af te bakenen bedrijventerreinen	69 ha	60 ha
reservebedrijventerreinen	77 ha	81 ha

⁵⁷ De oppervlakten zijn benaderend weergegeven

De provincie bepaalt binnen de marges uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de exacte verdeling tussen stedelijk gebied en buitengebied. In het onderzoek in het afbakeningsproces is de verhouding 82% stedelijk gebied, 18% buitengebied gehanteerd. Dat betekent dat in het geheel van het regionaalstedelijk gebied Aalst in totaal 146 ha bedrijventerreinen moeten worden aangeduid buiten de bestaande bedrijventerreinen op het gewestplan. Recent (najaar 2001) heeft de provincie te kennen gegeven te opteren voor de verhouding 77/23 waardoor het pakket bijkomend te realiseren bedrijventerreinen in het regionaalstedelijk gebied Aalst licht zal dalen (141 ha).

In principe wordt a priori geen verdeling gemaakt over de gemeenten van het stedelijk gebied (Aalst en Denderleeuw). De mogelijkheden op het terrein bepalen de onderlinge verhouding. Als aanknopingspunt kan toch de verdeling volgens de huidige werkgelegenheidscijfers⁵⁸ worden gehanteerd :

- Aalst 91,7% (63,3 ha korte termijn en 70,6 ha reserve, totaal 134 ha);
- Denderleeuw 8,3 % (5,7 ha korte termijn en 6,4 ha reserve).

5.3. Lokale behoeftenramingen

5.3.1. Voorstellen vanuit het ontwerp afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst

Binnen het onderzoek voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied wordt gesteld dat ook voldoende lokale bedrijven moeten worden aangeduid⁵⁹.

Voor lokale bedrijventerreinen buiten het stedelijk gebied wordt 11 ha voorzien. De totale behoefte aan lokale bedrijventerreinen voor de gemeenten behorend tot het regionaalstedelijk gebied wordt geschat op 40 ha, hetgeen betekent dat van de totale behoefte binnen het regionaalstedelijk gebied 29 ha zou moeten voorzien worden (bovenop de realisatie van de reeds bestemde terreinen). Bij het aangeven van de te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen in stedelijk gebied wordt hier in het voorstel tot afbakening niet strikt aan gehouden. Slechts 23 ha worden voor lokale bedrijvigheid aangeduid, waarvan 4 ha in Denderleeuw (voetbalvelden naast N208).

De eventuele bijkomende oppervlakte aan industrieterreinen als gevolg van sectorale B.P.A.'s voor zonevreemde bedrijven wordt geschat op 20 ha voor de gemeenten in het regionaalstedelijk gebied. Daarvoor wordt een apart deel van de taakstelling voorbehouden.

⁵⁸ Studiegroep Omgeving, Structuurplan Denderleeuw, economische deelstudie, mei 1999. Deze doorrekening is louter informatief, maar wel wordt weergegeven om te kunnen beoordelen of Denderleeuw naargelang zijn mogelijkheden een voldoende groot deel van de globale taakstelling voor zijn rekening neemt.

⁵⁹ Studiegroep Omgeving, afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, voorstel van afbakening, mei 2000.

5.3.2. Zonevreemde en probleembedrijven

Uit de lijst van 107 bedrijven aangeduid op kaart 21 werden de bedrijven eerst op bestemming (industriegebied, K.M.O.-zone en woongebied) en daarna op strikt verweefbare activiteit bedrijven verwijderd. De resterende lijst is vervolgens verder aangevuld met de bedrijven waarvoor problemen werden gesignaleerd.

tabel 16: zonevreemde en probleembedrijven

wijk/dorp/deelgebied	activiteit	bestemming	bestemming achterzone
1 Welle	verwarmingstoestellen	K.M.O.-zone	I. w. agrarisch geb.
2 Huissegem	verkoop voeding	land. woongeb.	natuurgebied
3 Landuit	schrijnwerkerij	woonzone	natuurgebied
4 Steenweg (A)	verdelen vezelplaten	industriegebied	I. w. agrarisch geb.
5 Steenweg	frituurbenodigdheden	woonzone	I. w. agrarisch geb.
6 Iddergem	meubels op maat	woonzone	parkgebied
7 Steenweg	schrijnwerkerij	I.w. agrarisch geb.	
8 Steenweg	ijzerconstructies	land. woongeb.	I. w. agrarisch geb.
9 Steenweg	houthandel	land. woongeb.	I. w. agrarisch geb.
10 Denderleeuw-dorp	bouwonderneming	woonzone	
11 Huissegem	schrijnwerkerij	woonzone	
12 Steenweg	containerbedrijf	k.m.o.-zone	woonzone
13 Denderleeuw-dorp	productie lingerie	woonzone	
14 Landuit	alu ramen en deuren	woonzone	natuurgebied
15 Iddergem	verkoop+installatie cv's	woonzone	I. w. agrarisch geb.
16 Leeuwbrug, Dender	bouwmat. (vloerder)	R-natuurgebied	
17 Denderleeuw-dorp	schrijnwerkerij	woonzone / plein	
18 Iddergem	vleeswaren	woonzone	bufferstrook / K.M.O.
19 Leeuwbrug, Dender	bouwmaterialen	R-natuurgebied	
20 Steenveld	groenten en fruit	I. w. agrarisch geb.	
21 Steenweg	metaalconstructies	land. woongeb.	I. w. agrarisch geb.
22 Steenweg	garage, autowerkplaats	land. woongeb.	I. w. agrarisch geb.
23 Leeuwbrug, Dender	thans louter opslag	R-natuurgebied	

Deze bedrijven werden in vijf categorieën onderverdeeld ⁶⁰. Deze onderverdeling geeft de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de betrokken bedrijven aan.

Categorie 1: te herlokaliseren bedrijven

Deze bedrijven kunnen ruimtelijk niet blijven bestaan. Zij kunnen op milieuvlak dus wel volledig in orde zijn, doch het is niet te verantwoorden om binnen een goede ruimtelijke ontwikkeling de activiteiten nog langer te laten plaatsvinden. In de praktijk zal de verplichte herlokalisatie niet gemakkelijk af te dwingen zijn. De bouwonderneming en de schrijnwerkerij in Denderleeuw-Dorp, de bouwmaterialenhandel en het opslagbedrijf in Leeuwbrug, Dender en de loods voor groenten en fruit in Steenveld behoren tot deze categorie. Mits verwijdering van de autowrakken, een betere organisatie en visuele afscherming van bouw materiaal kan de bouwonderneming bij categorie 3 worden ondergebracht. Op de locatie van de schrijnwerkerij is in het ontwikkelingsconcept voor G. Gezellestraat een nieuw plein voorzien. De andere bedrijven zijn ruimtelijk niet in te passen in het omliggende gebied.

⁶⁰ Studiegroep Omgeving, Structuurplan Denderleeuw, deelstudie bedrijvigheid – eindrapport, december 1999.

Categorie 2: geen uitbreiding, geen nieuwe activiteiten

Hier toe behoren bedrijven die kunnen blijven bestaan en niet kunnen uitbreiden. Er kunnen ook geen nieuwe activiteiten plaatsvinden. Tot deze categorie behoort in Denderleeuw een bedrijf: de vloerder (bouwmaterialen) in Leeuwbrug, Dender. Het bedrijf op zich heeft een zeer lage intensiteit (in het betrokken woonhuis worden geen activiteiten uitgevoerd) en is op de huidige schaal functioneel inpasbaar in de woninggroep. Deze woninggroep als geheel is echter in, aan de rand van het natuurgebied van de Wellemeersen gelegen. Omwille van het belang van dit natuurgebied is een uitdovingsbeleid aangewezen. Uitbreiding van het bedrijf, of nieuwe activiteiten na stopzetting van de huidige is dan ook niet gewenst.

Categorie 3: huidige of nieuwe activiteiten mogelijk, uitbreiding niet

De bedrijven uit deze categorie kunnen blijven bestaan en er kunnen nieuwe activiteiten plaatsvinden die overeenstemmen met de bestemming van het gebied. Zij kunnen wel niet meer uitbreiden. In Denderleeuw zijn volgende bedrijven bij deze categorie onderverdeeld:

- de voedingszaak in Huissegem grotendeels gelegen in landelijk woongebied, centraal tussen de kernen van Denderleeuw en Liedekerke, maar ook deels in natuurgebied. Er is geen probleem om deze of andere verweefbare activiteit hier verder uit te oefenen; de achterin gelegen parking kan in dit (door bosjes) omsloten en hogergelegen binnengebied beter worden ingepast door inbreng van een aantal sterke hoogstammige bomen.
- het bedrijf met beperkte productie en verkoop van frituurbenodigdheden, bedrijfsgebouw grotendeels gelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar in een ingesloten, versnipperde hoek in Steenweg. In de huidige vorm is deze activiteit verweefbaar. Uitbreidingen zijn niet gewenst omdat dan de schaal te groot wordt voor de locatie.
- een middelgrote schrijnwerkerij en meubellakkerij in de dorpskern van Iddergem, voor een klein deel gelegen in een parkgebied / beekvallei (tot aan de kleine steilrand van de vallei). Het bedrijf wenst uitbreiding. In de huidige vorm is deze activiteit van middelhoge intensiteit, mits milieuvergunning voor de verfinstallatie, verweefbaar. Er is geen probleem om deze of andere verweefbare activiteit hier verder uit te oefenen. Uitbreiding op het perceel zelf is niet gewenst omdat dan te diep in de beekvallei wordt doorgedrongen; (mede)gebruik van opslagruimte in de omgeving kan mogelijk een oplossing bieden, zoniet zal met herlokalisatie rekening moeten worden gehouden.
- het bedrijf met als activiteit ijzerconstructies in Steenweg, gelegen in landelijk woongebied en achterin in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is geen probleem om deze of andere verweefbare activiteit hier verder uit te oefenen mits het achterin gelegen bedrijfsgebouw door het aanwezige bosje verder afgeschermd blijft en mits het uitzicht aan de straatzijde wordt opgewaardeerd.
- de bouwonderneming in Denderleeuw-Dorp, gelegen in woonzone. Het bedrijf op zich heeft een lage intensiteit en is op de huidige schaal functioneel inpasbaar in de woonkern. Uitbreiding is echter in deze smalle, rustige woonstraat niet gewenst. Er is geen probleem om een andere, beter verweefbare activiteit hier verder uit te oefenen. Er is wel een probleem wat het feitelijk gebruik van het perceel (goed zichtbaar vanaf de openbare weg) als opslagruimte voor autowrakken en –in beperkte mate- bouw materieel. Verwijdering van de autowrakken en betere organisatie en visuele afscherming van het bouw materieel zijn hier noodzakelijk. Zo dit niet gebeurt, is herlocatie wenselijk (zie categorie 1).

- de kleine schrijnwerkerij in Huissegem, best verweefbaar in woonzone, maar de ruimte is fysisch te beperkt voor uitbreiding. Vermits het bedrijf daar naar toe werkt, is herlokalisatie noodzakelijk. Er is geen probleem om hier een andere verweefbare activiteit verder uit te oefenen.
- het container- en afvalophalingsbedrijf in Steenweg in k.m.o.-zone temidden het woongebied, volledig omrand met gesloten muren. Het bedrijf wenst uit te breiden. Door de hoge intensiteit en de lage functionele inpassing in de omgeving, is uitbreiding naar de omliggende woningen toe zeker niet wenselijk. Het bedrijf kan op zijn huidige plaats en oppervlakte blijven functioneren, maar maatregelen om met name geluidshinder naar omwonenden nog verder te beperken zijn wenselijk. Een herlocatie van het bedrijf naar een meer afgescheiden bedrijventerrein is zinvol; in functie van de gewenste uitbreiding is herlokalisatie noodzakelijk.

Wanneer het bedrijf zou herlokaliseren, is er geen probleem om hier een andere verweefbare activiteit verder uit te oefenen (ambacht, handel, recreatie, gemeenschapsvoorziening). In dat geval is een verschuiving in de richting van Steenweg mogelijk en zinvol, mits de toegang van de activiteit daar wordt gelegd met een architecturaal behoorlijk gebouw (ontlasting van Veldstraat) en de zone aan Veldstraat wordt opgewaardeerd en afgewerkt tot woonzone. Deze verschuiving is geen must, maar past in de rol die Steenweg in de verkeersstructuur voor het stedelijk gebied krijgt, namelijk een binnenstedelijke verdeelweg (louter een lokale weg voor verbinding tussen de naastgelegen wijken en dorpen en naar het centrum van Aalst), hetgeen vanuit de huidige situatie met de vele toegangen tot woningen en bedrijven niet meer dan logisch is.
- de vleeswarenfabrikant in Iddergem, gelegen in woonzone, bufferzone en K.M.O.-zone. Het bedrijf op zich heeft een gemiddelde intensiteit en is op de huidige schaal functioneel nog net inpasbaar in de woonkern. Wel dient de achterkant (naar de open kouter toe) beter afgewerkt en moet de vrachtwageninrit beter worden georganiseerd. Uitbreiding is niet meer gewenst (hogere verkeersdruk in de smalle straat, ruimte op eigen terrein voor vrachtwagenbewegingen vrij houden, afstand houden van naastgelegen woonwijk, niet dieper in de open kouter indringen). Wanneer de K.M.O.-zone als geheel zou worden ontwikkeld, is er wel een uitbreidingsmogelijkheid, op voorwaarde dat het bedrijf voor vrachtwagens niet meer langs Iddergemstraat maar vanuit de bedrijvenzone wordt ontsloten. Daar het bedrijf geen uitbreidings- of verbouwingsplannen heeft, is het niet noodzakelijk de situatie in de bufferzone aan te passen in een sectoraal B.P.A.
- het bedrijf voor metaalconstructies in Steenweg, gelegen met de ingang in landelijk woongebied en het merendeel van de bedrijfsgebouwen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is geen probleem om deze of andere verweefbare activiteit op deze plaats verder uit te oefenen mits het bedrijfsgebouw door een degelijke groenaanplanting in het landschap en naar de aanpalende woningen wordt ingepast en mits de verkeersdruk de huidige niet overschrijdt (en bij voorkeur vermindert) of de toegang wordt verlegd naar Steenweg zelf. Uitbreiding op het perceel zelf is niet gewenst omdat dan te diep in het binnengebied naar de natuurwaarden van de Wellemeersen wordt doorgedrongen; bij eventuele verdere groei zal met herlokalisatie rekening moeten worden gehouden.

Categorie 4: uitbreiding mogelijk, mits individuele beoordeling en randvoorwaarden; geen nieuwe gelijkaardige of gelijkschalige activiteiten mogelijk

In deze categorie komen bedrijven voor die kunnen blijven bestaan en uitbreiden, doch waar in de toekomst geen gelijkaardige of gelijkschalige activiteiten meer kunnen plaatsvinden. De grootte en aard van de uitbreidingen moeten individueel worden beoordeeld. Volgend bedrijf komt hiervoor in aanmerking:

- de houthandel in Steenweg gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied die het gebied naast de Kipsteekbeekvallei versnipperd en die vooral door het banale en verkommerde uiterlijk van de gebouwen een claim legt op de woonkwaliteit in de rand van Iddergem. Het bedrijf wenst te vernieuwen om ook in de toekomst te kunnen blijven bestaan. Mits reorganisatie (verwijdering van al de achterste gebouwen en loodsen –in sterk verkommerde toestand-, concentratie van gebouwen en installaties in het middendeel van het perceel, aanbrengen van een volwaardig groenscherm in de richting van Iddergem achter de gebouwen en eventuele open luchtstockage en aanbrengen van een architecturaal behoorlijke voorgevel of degelijk groenscherm naar de straatzijde en de voorliggende woonpercelen) kan het bedrijf volledig operationeel blijven en op het huidige perceel –in westelijke richting, in het lager gelegen deel- uitbreiden. Op deze locatie is bij het verdwijnen van de houthandel evenwel geen grootschalig bedrijf meer mogelijk.

Categorie 5: verdere ontwikkeling mogelijk mits aangegeven voorwaarden

Een bedrijf dat tot deze categorie behoort, heeft –binnen de aangegeven voorwaarden- alle mogelijkheden. Het kan blijven functioneren, uitbreiden en er kunnen andere (verweefbare) activiteiten ontstaan die eigen zijn aan de bestemming. Dit is zo voor volgende bedrijven:

- het productiebedrijf van verwarmingstoestellen in Welle, deels gelegen in k.m.o.-zone, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied naast de Molenbeek. Dit historisch gegroeid bedrijf voorziet uitbreiding. Deze is ruimtelijk en functioneel mogelijk, op voorwaarde dat ze wordt aangegrepen om het bedrijf beter in het landschap van de beekvallei in te passen. In een eerste fase kan dit op de bestaande percelen (voor de zijbouw, achter de parking) gebeuren, mits het oostelijke groenscherm versterkt wordt en dichter naar de beek wordt doorgetrokken. In latere fasen is een uitbreiding in de richting van de spoorwegberm mogelijk mits verwijdering van het achterste gebouw vlak bij de beek, een hoogwaardige afwerking van de zichtbare gevels en een goede groene buffer naar de voorliggende bouwpercelen.
- het kleine schrijnwerkerij in Landuit, gelegen in woonzone, met achterste deel van het perceel met bestemming natuurgebied en in praktijk onderdeel van een rij tuinen met een duidelijke rand ten opzichte van het achtergelegen en lagerliggend bebost natuurgebied. Dit bedrijf kan blijven bestaan en uitbreiden indien nodig, ook in het achterste deel van het perceel mits aandacht voor het uitzicht en de geluidsisolatie van de constructies en mits op de totaliteit van het perceel de nodige open ruimte, bij voorkeur met een hoogstammige boom, ten behoeve van de woonkwaliteit van de boven- en buurbewoners aanwezig blijft/wordt ingebracht.
- een gedeelte van een verdelingsbedrijf voor vezelplaten met hoofdgebouw en toegang op het grondgebied van Aalst (Erembodegem), gelegen deels in industriezone en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied vlak naast de Molenbeek. Tussen hoofdgebouw en Denderleeuwse gebouwen is op Aalsters grondgebied nog een

(blus)vijver en bosje langsheen de beek aanwezig; op Denderleeuws grondgebied loopt verharding tot tegen het talud van de beekoever door en zijn een pyloon van Electrabel, de (recuperatie)verbrandingsinstallatie, de aanvoerinstallatie voor de brandbeveiliging en een opslagloods tot dicht bij de beek uitgebouwd. Dit bedrijf, met zijn hoge intensiteit en druk op de beekvallei en in minder mate ook op de nabijgelegen woonbebouwing, wenst uit te breiden met een inpakafdeling voor pakketmeubelen en bijhorende opslagruimte. Dit bedrijf kan blijven bestaan en indien nodig met de nieuwe afdeling uitbreiden richting Steenweg. Op het lagergelegen graslandperceel naast de bestaande loodsen en op de beboomde percelen ten noorden ervan kunnen bijkomende bedrijfsgebouwen worden ingeplant, mits een strook van 25 à 30 m langsheen de beek een natuurlijke ontwikkeling krijgt en behoudt en mits de uitbouw van een doorlopende, degelijke en natuurlijk beheerde groenbuffer ten opzichte van de woonbebouwing langs Steenweg en Wellemeersenstraat (minstens de breedte van perceel 409). Het grote perceel aan Steenweg zelf wordt bij deze eventuele uitbreiding gebruikt voor het doortrekken van de groenbuffer vanaf de straatzijde (onderdeel van de niet-bebouwde openruimtecorridor langs Steenweg tussen Denderleeuw en Aalst) tot aan de achterinliggende groenbuffer, en kan verder worden benut voor een groene personenwagenparking (parkeren onder hoogstammige bomen), voor een kantoorgebouw langsheen de straat aansluitend bij de zuidelijke woningrij en voor een nieuwe toegang vanaf Steenweg (bij voorkeur uitgebouwd als een toegangsdreef die aansluit bij de doorlopende groenbuffer). Ter gelegenheid van deze uitbreiding dient de doortocht van de Molenbeek door het bestaande bedrijvencomplex in de mate van het mogelijke een groter natuurlijk karakter te krijgen, met name door het verwijderen van overtollige verharding en de aanplant van een doorlopende (potentieel sterke) bomenrij langs de beekoever. Deze natuurlijke verbinding blijft beperkt, maar wordt in belangrijke mate ondersteund door de nieuwe verbinding tussen Molenbeekvallei en Wellemeersen langs de nieuwe groenbuffer. In elk geval dienen materiaal/kleur van de bijkomende en bestaande bedrijfsgebouwen wordt aangepast om minder (negatief) op te vallen in het landschap. Voor verschillende aspecten is tussenkomst en ingrijpen vanwege de gemeente noodzakelijk.

- een garage en autowerkplaats in Steenweg, gelegen in landelijk woongebied, met achterste deel van het perceel met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit op deze plek historisch gegroeid bedrijf heeft een gemiddelde intensiteit en is functioneel relatief goed ingepast. Het past in een perspectief van dit deel van Steenweg als straat voor een aantal handelszaken die meer ruimte behoeven. Het bedrijf beschikt over meerdere aansluitende percelen die voor ca. 40% zijn bebouwd. Het bedrijf wenst op deze percelen uit te breiden; deze uitbreiding is beperkt in oppervlakte en tast de openheid van het landbouwgebied niet aan: het betreft een ingesloten strook landbouwgebied tussen de woningen van Steenweg, de spoorberm en de bebouwing van Wellemeersen en er is reeds bebouwing op de verschillende grenzen van het perceel aanwezig zodat dit als een vorm van inbreiding kan worden aanzien. Dit bedrijf kan blijven bestaan en uitbreiden op eigen percelen indien nodig, ook in het achterste deel van deze percelen tussen de bestaande gebouwen mits aandacht voor het uitzicht (zowel naar Wellemeersen als de burenen) en een beperkte bouwhoogte naar de buur.
- een kleine schrijnwerkerij in Steenweg, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat in de praktijk een nagenoeg aaneensluitend woonlint is. Dit bedrijf met lage intensiteit kan blijven bestaan en uitbreiden indien nodig op het eigen of aangekochte

- perceel, mits bijkomende gebouwen niet diep in het achtergebied doordringen en mits aandacht voor het uitzicht en de geluidsisolatie van de constructies.
- het productiebedrijf van lingerie in Denderleeuw-Dorp, gelegen in de woonzone van de dorpskern. Dit historisch ingegroeid bedrijf met vrij lage intensiteit kan in principe blijven bestaan en beperkt op het eigen perceel uitbreiden indien nodig, mits aandacht voor het uitzicht van de constructies en mits op de totaliteit van het perceel de nodige open ruimte, bij voorkeur met een of meerdere hoogstammige boom/bomen, ten behoeve van de woonkwaliteit van de boven- en buurbewoners aanwezig blijft/wordt ingebracht. Recent gemelde grotere uitbreidingsplannen kunnen niet op de huidige locatie worden gerealiseerd en zullen het bedrijf noodzaken te herlokaliseren.
 - de kleine metaalschrijnwerkerij in Landuit gelegen in woonzone, met achterste deel van het perceel met bestemming natuurgebied en in praktijk onderdeel van een rij tuinen met een duidelijke rand ten opzichte van het achtergelegen en lagerliggend bebost natuurgebied. Dit bedrijf kan blijven bestaan en uitbreiden indien nodig, ook in het achterste deel van het perceel mits aandacht voor het uitzicht (ook aan de straat, met opwaardering van de banale reclamepoort) en de geluidsisolatie van de constructies en mits op de totaliteit van het perceel de nodige open ruimte, bij voorkeur met een hoogstammige boom, ten behoeve van de woonkwaliteit van de boven- en buurbewoners aanwezig blijft/wordt ingebracht.
 - het bedrijf met verkoop en installatie van huishoudtoestellen en verwarmingsinstallaties in Iddergem, gelegen in woonzone, met achterste deel van het perceel met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit bedrijf heeft een gemiddelde intensiteit en is functioneel relatief goed ingepast. Het bedrijf wenst op eigen perceel uit te breiden; deze uitbreiding is beperkt in oppervlakte en tast de openheid van het landbouwgebied niet fundamenteel aan (de zichtbare grens van het landbouwgebied wordt gevormd door de achterste perceelsgrens van de tuinen en percelen langs Hoogstraat tot waar ook verschillende bosjes en bomengroepen voorkomen). Dit bedrijf kan blijven bestaan en uitbreiden indien nodig, ook in het achterste deel van het perceel mits aandacht voor het uitzicht (zowel naar N 45 als naar het open landbouwgebied, zowel van de bestaande en de nieuwe gebouwen als van de parking en de buitenstockage) en een beperkte bouwhoogte naar de buur. Daar de uitbreidingsbehoefte slechts beperkt is en het perceel nog bijna een verdubbeling toelaat, is het zinvol en wenselijk in de achterzijde van het perceel een dichte beplanting (uitbreiding van het naastgelegen bosje) als afwerkrand te realiseren. Dit bedrijf wordt best in een sectoraal B.P.A. opgenomen.

5.3.3. Herlokalisatie van gemeentelijke diensten

De gemeentelijke werkplaatsen zijn thans gevestigd in het dorpscentrum van Denderleeuw aan Moreelstraat. Deze locatie is beperkt in oppervlakte (ca. 0,24 ha), grotendeels bebouwd, relatief moeilijk bereikbaar met vrachtwagens en excentrisch in de gemeente gelegen. Uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse zijn niet aanwezig. Op termijn wil het gemeentebestuur de gemeentelijke werkplaatsen herlokaliseren, bij voorkeur naar een bedrijvzone, voldoende ruim (ook voor opslag van materialen) en bereikbaar en meer centraal gelegen.

De gemeentelijke brandweer is thans gevestigd in het dorpscentrum van Denderleeuw aan De Brabanterstraat. Deze locatie is beperkt in oppervlakte (ca. 0,2 ha), relatief moeilijk

bereikbaar met vrachtwagens en excentrisch in de gemeente gelegen. Onder voorbehoud van een toekomstige meer regionale organisatie van de brandweer en consequenties die hieruit voortvloeien, wil het gemeentebestuur op termijn de brandweer herlokaliseren, bij voorkeur naar een bedrijvenzone of zone voor gemeenschapsvoorzieningen, voldoende ruim en vooral bereikbaar en meer centraal gelegen. Een koppeling met de gemeentelijke werkplaatsen kan daarbij een pluspunt zijn.

5.3.4. Behoeften van de bedrijven in Denderleeuw

De behoefte-raming is opgesplitst in twee delen. In het eerste deel wordt de behoefte van bestaande bedrijven in industriegebied, op K.M.O.-zones of in het woongebied geëvalueerd. Informatie hierover is afkomstig van de enquête. Het tweede deel geeft een beeld van de behoeften van de zonevreemde bedrijven. De geselecteerde bedrijven uit de categorieën 1 en 2 zijn potentiële herlokalisatiekandidaten.

Behoeftesraming van bedrijven uit bestaande industriegebieden, K.M.O.-zones of woongebied

Er zijn in totaal drie bestaande bedrijven in dergelijke zones die melden dat zij in de gemeente willen herlokaliseren; voor een vierde bedrijf is herlokalisatie noodzakelijk om het centrale plein in G. Gezellestraat te kunnen realiseren. Voor twee andere meldende bedrijven is een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein niet noodzakelijk omdat zij ten allen tijde verweefbaar zijn. Kleine eenmansbedrijven zijn verweefbaar ook al oefenen zij een activiteit uit die bij groei naar een bedrijventerrein dient te verhuizen. Ter ondersteuning van deze bedrijven en noodzakelijk voor het bedrijf aan G. Gezellestraat (samen thans 0,6 ha groot, bij herlokalisatie met uitbreiding **ca. 1,2 ha** noodzakelijk) dient een beperkt aanbod in een K.M.O.-zone gecreëerd.

Daarnaast geven tien bedrijven in dergelijke zones op dat zij wensen uit te breiden, waarbij onderzoek uitwijst dat zij niet over de juridische mogelijkheden hiertoe beschikken. De meeste van deze bedrijven zijn in het diepteonderzoek naar de zonevreemde bedrijven bekeken. Slechts één bedrijf (meubels op maat, Iddergem) kan bij uitbreiding waarschijnlijk niet ter plaatse blijven en heeft dan herlokalisatie (thans 750 m² groot). Hiervoor dient rekening te worden gehouden met een geraamde oppervlakte van **0,3 ha** op een toekomstig bedrijventerrein (3.000 m² per bedrijf wordt als maximum aangenomen om een lokaal karakter te behouden).

Ook een tweede bedrijf (containerbedrijf Steenweg, thans 1,0 ha) is in het diepteonderzoek naar de zonevreemde bedrijven bekeken en heeft een herlokalisatie om te kunnen uitbreiden. Dit bedrijf hoort omwille van zijn grootte (benodigde oppervlakte na herlokalisatie en uitbreiding **ca. 1,5 tot 2 ha**) thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Voor een derde bedrijf (veredeling vezelplaten, Steenweg, thans ca. 3,6 ha op Denderleeuws grondgebied) is bij de besprekingen van het voorontwerp gebleken dat een ruimere uitbreidingsbehoefte (binnen een regionaal terrein, gelet op de grootte van het bedrijf) aanwezig is. Aan netto oppervlakte betreft dit een behoefte van ca. 1,3 ha aan gebouwen en

ca. 0,5 ha aan parkeer- en circulatieruimte, in totaal **ca. 1,8 ha**. Deze uitbreiding biedt mogelijkheden om tegelijk andere structuren te versterken.

Tenslotte is ook de vraag van het gemeentebestuur aanwezig om op termijn de gemeentelijke werkplaatsen en brandweer een meer geschikte locatie en ruimte te geven; deze nieuwe locatie, gezien de aard van de activiteiten bij voorkeur in een bedrijventone gelegen, heeft een oppervlakte met uitbreidingsmogelijkheden van **0,6 tot 1 ha**.

In totaal komt een netto-behoefte aan ca. 2,1 tot 2,5 ha lokaal bedrijventerrein en ca. 3,3 tot 3,8 ha regionaal bedrijventerrein naar voor, dus bruto (met inbegrip van de buffers, ontsluitingswegen, parkings en dergelijke) **ca. 3 ha lokaal bedrijventerrein en ca. 4,5 ha regionaal bedrijventerrein**.

Behoeftes van de zonevreemde bedrijven

Uit het onderzoek naar de zonevreemde bedrijvigheid komen, buiten de hoger vermelde bedrijven, nog drie bedrijven naar voor die strikt ruimtelijk gezien dienen te herlokalisieren. Voor de herlokalisatie van deze bedrijven die thans in natuurreservaatgebied en landbouwgebied zijn gelegen (bouwmaterialenhandel en opslagbedrijf Leeuwbrug, Dender en groenten en fruit Steenveld, samen thans ca. 0,85 ha groot ⁶¹) dient een beperkt aanbod van **ca. 1,5 ha** (bruto) in een **lokaal bedrijventerrein** gecreëerd.

Totale behoeften van bedrijven in Denderleeuw

In totaal komt vanuit de bedrijven in Denderleeuw een behoefte aan **ca. 4,5 ha lokaal bedrijventerrein en ca. 4,5 ha regionaal bedrijventerrein** naar voor.

5.4. Zoekzones

Het Vlaams gewest bepaalt in het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Denderleeuw de bijkomende regionale bedrijventerreinen. In het ontwerp van afbakenings-RUP worden aangeduid: Spoor-west, binnengebied Kouterbaan, Spoor-oost en N208-Dender. Het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw moet deze keuze als uitgangspunt aanvaarden.

kaart 33: zoekzones voor het realiseren van bijkomende bedrijventerreinen

tabel 17: zoekzones voor het realiseren van bijkomende bedrijventerreinen

nr.	zoekzone	geschatte bruto-oppervlakte	Opmerkingen
1	Stationsplein	1,5 ha (vloer)	Stationsomgeving met behoorlijke ontsluiting langs Steenweg-Spoorweglaan / gemengd gebied met kantoren, handel, wonen.
2	Spoor-west	2 ha (vloer)	behoorlijke ontsluiting langs N405 naar Aalst en E40. Thans zone voor openbaar nut, voor spooractiviteit niet meer nodig .
3	binnengebied Kouterbaan	1 ha (vloer)	stationsomgeving met behoorlijke ontsluiting langs Steenweg /

⁶¹ Voor het opslagbedrijf is alleen de oppervlakte van het gebouw ingeteld en niet de veel ruimere maar niet voor bedrijvigheid benutte andere delen van het perceel.

			gemengd gebied met kantoren, wonen.
4	Kouterbaan – Wellestraat II	2 ha	Net buiten de directe stationsomgeving met behoorlijke ontsluiting langs Kouterbaan-Steenweg. Zone voor openbaar nut niet langer nodig voor spooractiviteit.
5	Spoor – oost	1,5 ha (vloer)	Stationsomgeving met behoorlijke ontsluiting langs Steenweg
6	N208 – Dender	6 ha	Mogelijke benutting potenties in minder versnipperde omgeving.
7	Thontlaan	2,1 + 1,4 ha	Vrij snel ontwikkelbaar (grotendeels gemeentebezit), maar deels te benutten voor gecombineerde fuivenzaai; op termijn toevoeging huidig bos aan rond punt (1,4 ha).
8	E5-mode/VDAB	0,7 ha	Grootste deel (+ in woonzone) reeds in gebruik door VDAB-centrum met uitbreidingsbehoefte in het naastgelegen ingesloten stuk agrarisch gebied.
9	Hertstraat	0,6 ha	naastgelegen bedrijf met uitbreidingsbehoefte, gelegen aan de Molenbeek (te koppelen aan herstel van beekvallei)
10	Wellemeersenstraat	2,7 ha	naastgelegen bedrijf met uitbreidingsbehoefte, gelegen aan de Molenbeek, bruto-oppervlakte (buiten de beekoeverstrook)
totaal		22,5 ha	

Een aantal delen van bedrijventerreinen worden beter niet als bedrijventerrein ontwikkeld. Het betreft met name een deel van het terrein E5-mode/VDAB in functie van een betere landschappelijke inpassing van het terrein aan de kouterrand (ca. 1,7 ha) en delen van het terrein Hertstraat in functie van het herstel van de Molenbeekvallei (ca. 0,1 ha).

5.5. Samenvatting

tabel 18: samenvatting taakstelling, behoeften, reserve en potenties voor bijkomende bedrijventerreinen (bruto cijfers)

Categorie	mogelijkheden in hectare
bestaande bedrijventerreinen juridisch vastliggend voor 1994 gecreëerd via B.P.A. na 1994 vrije percelen of delen van percelen (zonder uitzondering moeilijk realiseerbaar)	39,5 0 19,3
behoefte taakstelling onderzoek afbakening stedelijk gebied Aalst 1998 - 2007 gecreëerd via B.P.A. na 1994 overblijvende taakstelling stedelijk gebied Aalst raming gedeelte taakstelling gemeente Denderleeuw	146 (69 ha prioritair, 77 ha reserve) 2 144 (146 - 2) 12 (8% van 144)
mogelijke verminderingen bedrijventerrein Denderleeuw	1,8
taakstelling gemeente Denderleeuw na optelling verminderingen	13,8
aangeduid door het Vlaams gewest in Denderleeuw ⁶² regionale bedrijventerreinen mogelijke lokale bedrijventerreinen in de gemeente Denderleeuw binnen het stedelijk gebied	12,5 4
in principe nog door de gemeente te herbestemmen	1,3 (13,8 - 12,5)
herlokalisatie bedrijf naar regionaal bedrijventerrein	ca 4,5
raming lokale behoeften gemeente Denderleeuw lokale bedrijventerreinen in de gemeente Denderleeuw binnen stedelijk gebied (hypothese afbakeningsproces) herlokalisaties zonevremde bedrijven uitbreiding bedrijven mits herlokalisatie nieuwe lokale bedrijven	4 ca. 1,5 ca. 3 onbekend

⁶² Voor Aalst is de verdeling 120 ha regionale bedrijventerreinen en 19 ha lokale bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied.

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van aanbod, behoefte, potenties en bedreigingen met betrekking tot bijkomende bedrijventerreinen.

- De taakstelling geldt voor het stedelijk gebied. In verhouding tot de huidige werkgelegenheidscijfers zou Denderleeuw 8 % van de taakstelling moeten opnemen. Het betreft 12 ha.
- De oppervlakte aan onbebouwde percelen of delen van percelen binnen de bestaande bedrijventerreinen komt op 19,3 ha. Aangezien het vaak delen van percelen betreft, en een belangrijk aandeel van deze percelen niet ontsloten en zijn zelfs moeilijk te ontsluiten zijn, komen deze niet op korte termijn op de markt. Het toont wel de potenties aan tot verdichting van de bestaande bedrijventerreinen. Ook de aanwezigheid van oneigenlijke activiteiten op de bedrijventerreinen kan wijzen op een latent aanwezig aanbod. Dit aanbod situeert zich echter op zeer lange termijn, aangezien het slechts vrij kan komen na herlokalisatie van specifieke ondernemingen.
- Zoekzones voor bijkomende bedrijventerreinen worden in deze fase zo ruim mogelijk ingeschat. In deze fase worden de mogelijkheden geraamd op 22,5 ha. Een selectie van de meest geschikte locaties dringt zich op. Voor de regionale bedrijventerreinen is dit gebeurd door het Vlaams gewest tijdens het afbakeningsproces van het stedelijk gebied Denderleeuw.
- Bedreigingen worden voornamelijk gevormd door bedrijvenszones waarvan de bestemming mogelijk zal worden gewijzigd. Het betreft ongeveer 1,8 ha.

6. Kleinhandel

In het afbakeningsproces is gebleken dat het niet noodzakelijk is in het regionaalstedelijk gebied Aalst extra gebieden aan te duiden voor grootschalige kleinhandel. Dit zou de kleinhandel in de binnenstad te zeer verzwakken. Beperkte uitbreidingen kunnen worden opgevangen op de bestaande concentraties. Deze concentraties bevinden zich allen op het grondgebied Aalst.

Binnen de gemeente zelf worden de verschillende handelsfuncties best verweven met de andere functies als wonen en diensten. Een specifieke bestemming van handels- of dienstzone is niet noodzakelijk. Vooral de bestaande concentratie langsheen Stationsplein – G.Gezellestraat – A. De Cockstraat dient te worden gestimuleerd (aangenaam openbaar domein, parkeermogelijkheden, diepere bouwmogelijkheden, ...) om kernversterkend te werken. Grotere handelszaken die zich op het gemeentelijke niveau richten kunnen in deze as moeilijker terecht; voor deze zaken kunnen (een beperkt aantal) mogelijkheden langsheen Steenweg worden voorzien.

7. Kantoren en diensten

Een grote behoefte aan oppervlakten voor kantoren en diensten in het regionaalstedelijk gebied Aalst kan niet worden aangetoond.

- De huidige positie van het regionaalstedelijk gebied Aalst tussen Gent en Brussel wijst niet per definitie op een ruime behoefte aan kantoren. Het gebied is op een regionale schaal relatief autonoom, heeft een brede waaier aan regionaalstedelijke voorzieningen en een beperkte specialisatie. Bovenregionale functies zijn nauwelijks aanwezig. Er zijn geen aanwijzingen voor een bijzondere rol van het regionaalstedelijk gebied Aalst op het vlak van kantoorontwikkeling. Er zijn ook geen tegenaanwijzingen. Men kan zich afvragen of de tendens tot delokalisatie van een aantal overheidsdiensten van Brussel naar Aalst en Denderleeuw past in het beeld van complementariteit voor de knooppunten in de Vlaamse ruit.
- Van de gebieden die in aanmerking komen voor nieuwe bedrijventerreinen in Denderleeuw, zijn enkele evenwel interessant voor kantoren. Het betreft de sites in de stationsomgeving van Denderleeuw.

8. Groengebieden

8.1. Aanbod groengebieden volgens gewestplan

In de gemeente Denderleeuw zijn volgens het gewestplan 270 ha als groengebieden bestemd. Hiervan is 117 ha natuurgebied, 113 ha natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat, 26 ha parkgebied en 12 ha overig groengebied.

8.2. Taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kiest ervoor om in de ruimtelijke uitvoeringsplannen 125.000 ha grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling af te bakenen en 150.000 ha natuurverwevingsgebied. Deze kwantitatieve optie is gebaseerd op de doelstelling om natuur en bos in goed gestructureerde gehelen in te bedden en gaat niet uitsluitend uit van een cijfermatige prognose of behoeftenberekening.

Daarnaast wordt voorzien in 10.000 ha nieuw bos in bijkomende bosgebieden en bosuitbreidingsgebieden. De ecologisch verantwoorde bosuitbreiding moet vooral worden gerealiseerd aansluitend bij bestaande bossen, als buffer, in functie van natuurontwikkeling en – verbinding of in de nabijheid van stedelijke gebieden.

Het doorrekenen van deze kwantitatieve opties naar een gemeentelijk niveau is met andere woorden niet aangewezen. Wel kan worden verwezen naar het belang van de Dender binnen de natuurlijke structuur op Vlaams niveau en naar de structurerende rol die de valleien van Molenbeek-Wildebeek en Molenbeek-Kipsteekbeek kunnen spelen.

8.3. Ontwerp van afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst

Binnen het ontwerp van afbakening van het regionaalstedelijk gebied worden de beleidscategorieën 'randstedelijk groengebied' en 'stedelijk natuurelement' uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen overgenomen. Deze categorieën situeren zich op het niveau van het ruimtelijk concept en hebben niet de betekenis van (gewestplan)bestemmingen noch van gebieden in de afbakening van de natuurlijke structuur. Om het beeld van dergelijke gebieden in te vullen kunnen wel bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd en berekend worden in de ruimtelijke balans volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Ook kunnen delen van deze gebieden opgenomen worden in de af te bakenen GEN en GENO.

Een onderscheid wordt gemaakt tussen randstedelijk groengebied (Oude Dender tussen Denderleeuw en Liedekerke), stedelijke natuurelementen (Kapellemeersen-Wellemeersen en Molenbeek-Wildebeek) en parkgebied (Broekpark Welle).

Ook een aantal gebieden in het buitengebied worden binnen het ontwerp van afbakening van het regionaalstedelijk als betekenisvol aanzien voor dit stedelijk gebied. Het betreft Dendervallei zuid en de kouter tussen Welle en Iddergem .

Het gebied Wellemeersen-Kapellemeersen heeft reeds in belangrijke mate een bestemming, aangepast aan het beeld van een stedelijk natuurelement gekregen. Delen van het gebied zullen zeer waarschijnlijk opgenomen worden in de afbakening van de natuurlijke structuur.

Bij de vergelijking van behoeften en aanbod aan groengebieden wordt geen rekening gehouden met de verdeling daarvan over de verschillende schaalniveaus. Uit de algemene conclusie voor het stedelijk gebied kunnen geen uitspraken worden afgeleid over het al dan niet ingevuld zijn van de behoefte aan lokale parken en pleinen. De aanwezigheid van grote groengebieden betekent niet dat voldoende lokaal groen aanwezig is.

8.4. Groennorm recreatieve ruimten

De literatuur geeft verschillende groennormenstelsels weer ⁶³, waarvan de meeste bedoeld zijn voor nieuw in te richten gebieden. Omwille van de maat en de aard van de bestaande woonomgevingen in Denderleeuw wordt geopteerd voor een normenstelsel dat realistisch en werkbaar is en dat ook voor de stedelijke wijken in Gent wordt toegepast ⁶⁴. Er wordt gewerkt met een minimum na te streven norm van 16 m² groen per inwoner die overal, in elke wijk en

⁶³ Zie o.m. de Vlaamse groennormen in 'Lange termijnplanning voor groen in Vlaanderen' en 'Lange Termijnplanning Bosbouw', de Nederlandse groennormen van de Provinciale Planologische Dienst Zuid-Holland en deze van Pannenkoek en Schipper in 'Tuinen, park en landschap'.

⁶⁴ Ruimtelijk Structuurplan Gent, informatief gedeelte, versie 2, november 2000.

buurt gehaald moet worden. Hierbij wordt slechts een onderscheid tussen twee categorieën gemaakt :

- 1 m² per inwoner woongroen of kleine groenelementen binnen een straal van 100 m van iedere woning;
- 15 m² per inwoner buurt- of wijkgroen, met een oppervlakte van 1 tot 10 ha binnen een straal van 800 m van iedere woning.

In nieuwe verkavelingen wordt de norm (1 m² voor straatbomen en dergelijke, 15 m² compact openbaar groen) best over het geheel van het project toegepast. Deze norm kan in een verkavelingsverordening opgenomen worden.

Voor het hoogste gemeentelijk niveau aan (recreatief) groen wordt geopteerd om de norm voor stadsbossen uit de Lange Termijnplanning Bosbouw Vlaanderen te hanteren, zijnde 1 hectare bos per 100 inwoners of 100 m² per inwoner. Hierin zijn open delen of ingepaste recreatieve plekken in het bos meegerekend, omdat deze bijdragen aan het recreatief gebruik van het bos.

tabel 19: minimale groennormen

Aard	oppervlakte element	maximale afstand in vogelvlucht	oppervlakte per inwoner
Woongroen	kleine groenelementen	100 m	1 m ²
Wijkgroen	1-10 ha	800 m	15 m ²
'stadsbos'	50-300 ha	5000 m	100 m ²
Totaal			116 m²

Voor het geheel van Denderleeuw (ca. 17.000 inwoners) betekent deze groennorm de aanwezigheid van een publiek toegankelijk bos van minstens 170 ha binnen de 5 km, van wijkgroen (parken, grotere groene pleinen) van minstens 25,5 ha verspreid over de verschillende wijken en minstens 17.000 m² kleine groenelementen (plantsoenen, ravothoeken, kleine groene pleinen, groene erven) verspreid over alle buurten.

Aan de behoefte aan publiek toegankelijk bos is op het grondgebied van Denderleeuw reeds voldaan met de beide bestaande meersen die elk max. op 3 km van elke woonkern zijn gelegen (Wellemeersen ca. 110 ha, Molenbeekmeersen ca. 70 ha, die beide nog aanzienlijk doorlopen in de buurgemeenten).

Op wijk- en dorpsniveau spelen de twee andere normen als volgt :

- Welle (ca. 4.200 inwoners): 6,3 ha wijkgroen en 4.200 m² woongroen;
- Leeuwbrug/Stationswijk (ca. 2.100 inwoners): 3,2 ha wijkgroen en 2.100 m² woongroen;
- Centrum (ca. 4.900 inwoners): 7,4 ha wijkgroen en 4.900 m² woongroen;
- Huissegem/Landuit (ca. 3.500 inwoners): 5,3 ha wijkgroen en 3.500 m² woongroen;
- Iddergem (ca. 2.300 inwoners): 3,5 ha wijkgroen en 2.300 m² woongroen.

9. Recreatie

9.1. Aanbod

Voor het aanbod aan recreatieve infrastructuur wordt uitgegaan van de bestaande bestemmingsplannen enerzijds en het feitelijk terreingebruik (half 1999) anderzijds ⁶⁵. Uit analyse blijkt dat de gemeente beschikt over ca. 50 ha zone voor sportieve en recreatieve activiteiten aangeduid in bestemmingsplannen: ca. 24,5 ha in gebieden voor dagrecreatie en ca. 25 ha in parkgebieden. Daarvan zijn 6 ha op het gewestplan aangeduid recreatiegebied en nagenoeg alle parkgebied (24 ha) nog beschikbaar voor sportief en recreatief gebruik. De onbenutte gedeelten van deze zones zijn uitsluitend in Welle en Iddergem, veelal in omsloten gebieden maar ook in beekvalleien, gelegen.

tabel 20: recreatiegebieden en parkzones volgens het gewestplan

Plaats	bestemming	totale opp.	opp. in gebruik	opmerkingen en problemen
Veldstraat /Lindestraat	dagrecreatie	ca. 13 ha	ca. 13 ha	gemeentelijk bezit, uitgerust en volzet met aanwezige sportieve en recreatieve infrastructuur
N 208 /spoorweg in Denderleeuw	dagrecreatie	ca. 1,5 ha	ca. 1,5 ha	gemeentelijk bezit, jaarlijks contract in afwachting van definitieve bestemmingskeuze voor dit gebied
spoorweg / Dender in Denderleeuw	dagrecreatie	ca. 1 ha	ca. 1 ha	privé-bezit uitgerust en in gebruik parkeermogelijkheid op nabijgelegen dorpsplein
spoorweg Kortestraat in Welle	dagrecreatie	ca. 2,5 ha	0 ha	privé-bezit in gebruik als landbouwgronden en tuinen van de omliggende woningen, niet uitgerust of ontsloten
Kattestraat in Welle	dagrecreatie	ca. 1 ha	0 ha	privé-bezit, vroeger voetbalveld van SK Welle, thans in gebruik als landbouwgrond, ontsloten langs de straat, maar geen parking aanwezig, niet meer uitgerust.
Spechtebaan Molenbeek in Iddergem	dagrecreatie	ca. 5,5ha	ca. 3 ha	privé-bezit, maar eigenaar is eventueel bereid een gedeelte aan de gemeente te verkopen, thans gedeeltelijk uitgerust en in gebruik met voetbalveld, kaatsterrein, visvijvers en parking, rest bestaat uit bomenrijen, en bosjes

⁶⁵ Studiegroep Omgeving, Structuurplan Denderleeuw, deelstudie sport en recreatie, eindnota december 1999.

Kattestraat /Langestraat in Welle	parkgebied	ca. 12 ha	0 ha	versnipperd privébezit, thans braak (met centraal enkele bomengroepjes) en stelselmatig aan de rand opgekocht en in gebruik genomen als tuinen voor aanpalende woningen.
Molenbeek in Iddergem	parkgebied	ca. 13 ha	ca. 1 ha	verspreid over drie delen aan de zuidzijde van het dorp aan beide zijden van Eenestraat, versnipperd privébezit, behoudens een visvijver in het meest westelijke deel, thans niet in gebruik als park, maar niet publiek toegankelijk valleigebied.
Totaal		49,5 ha	19,5 ha	

9.2. Zonevreemde recreatie

Sportieve en recreatieve infrastructuren van lokaal belang die in een woonzone aanwezig zijn worden binnen deze context niet als zonevreemd beschouwd, tenzij er ernstige indicaties zijn van onverenigbaarheid met het wonen (hoge verkeers- of parkeerdruk, regelmatige geluidshinderklachten, ...). Ook sportieve en recreatieve installaties in parkgebieden worden niet als zonevreemd beschouwd, alhoewel de hogere overheid zeer restrictief is in de vergunningsverlening voor gebouwen en constructies voor dergelijke activiteiten in deze zones. Beide categorieën zijn in het navolgende overzicht wel pro memorie vermeld.

tabel 21: zonevreemde sportieve en recreatieve infrastructuren in Denderleeuw

nr	Locatie	activiteit	huidige bestemming	bestemming achterdeel
Sportinfrastructuur				
1	SK Welle, Beukel, W	2 voetbalvelden+	l. w. agrarisch gebied	l.w. agr. geb.
2	FC Denderleeuw, Thontln,D	2 voetbalvelden	natuurgebied	natuurgebied
3	Rode Duivels, Zavelputstr,D	1 voetbalveld+k	natuurgebied	natuurgebied
4	'Vrij', Zandplaatstr, D	1 voetbalveld	woonzone	natuurgebied
5	Visvijvers Machette, Scherpstr, D	7 vijvers + k + p	natuurgebied	natuurgebied
6	Visvijvers Zavelputstr/ Mannekensput, D	2 vijvers + k + p	natuurreservaat	natuurreserv.
7	Broekpark, W	3 parcours	natuurgebied	natuurgebied
8	Aeroscouts Iddergem	modelvliegveld	agrarisch gebied	agrar. geb.
(Jeugd)recreatie-infrastr.				
Pro memorie				
	FC Den Broek, Broekstr,W	voetbal	woongebied	woongebied
	Visvijvers Iddergem, I	1 visvijver	parkgebied	parkgebied
	Sporthal IKSO, D	sporthal	woongebied	woongebied
	Speelplein Hof Ter Leeuwe, D	speeltuinen	woongebied	woongebied

Hierna wordt alleen aangegeven of de thans geconstateerde zonevreemde recreatieve elementen ruimtelijk gezien, volgens de draagkracht van de betreffende plek, aldaar aanwezig

zouden kunnen blijven, en eventueel uitbreiden, dan wel dat ze er beter verdwijnen. De infrastructuren worden hiervoor in volgende vijf categorieën onderverdeeld. Deze classificatie geeft de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de betrokken activiteiten op de huidige plek aan.

Categorie 1

Deze infrastructuren kunnen ruimtelijk niet blijven bestaan. Zij kunnen op milieuvlak dus wel volledig in orde zijn, doch het is niet te verantwoorden om binnen een goede ruimtelijke ontwikkeling de activiteiten nog langer te laten plaatsvinden. In de praktijk zal de verplichte herlokalisatie soms niet gemakkelijk af te dwingen zijn. Volgende sportinfrastructuren behoren tot deze categorie:

- B- en C-terrein FC Denderleeuw aan Thontlaan, voetbalvelden;
- Voetbalterrein Rode Duivels, Zavelputstraat;
- Voetbalterrein 'Vrij', Zandplaatstraat;

Categorie 2

Hiertoe behoren sportinfrastructuren die kunnen blijven bestaan en niet kunnen uitbreiden. Er kunnen ook geen nieuwe activiteiten plaatsvinden. Tot deze categorie behoort in Denderleeuw drie infrastructuren:

- Terreinen SK Welle, Beukel, voetbalvelden met kantine. De velden zelf kunnen worden behouden (zonder reclameborden), maar niet uitbreiden. De bestaande gebouwen kunnen niet worden behouden of geregulariseerd (grotendeels zonder vergunning). De gebouwen zijn te verplaatsen naar de dorpszijde en architecturaal goed af te werken. Bij stopzetting van deze activiteit krijgen de terreinen best opnieuw een landbouwgebruik dat het grote geheel van de landbouwkouter versterkt. Alleen onder deze strikte voorwaarden zou een infrastructuur in Beukel aanwezig kunnen blijven, maar gelet op de uitbreidingsnoden van de club is een herlokalisatie naar een beter passende plek meer aangewezen.
- Modelvliegtuigclub Aeroscouts, Iddergem, landingsweide met verplaatsbare en afgeschermd kantine. De activiteit kan op haar huidig niveau en locatie behouden blijven (minst storende plek in de gemeente), maar in geen geval meer uitbreiden (in oppervlakte of met vaste constructies). Bij stopzetting van deze activiteit krijgt de weide best opnieuw een landbouwgebruik. Een andere plaats in de gemeente is dan niet beschikbaar of aangewezen.
- Visvijvers Zavelputstraat.

Categorie 3

De infrastructuren uit deze categorie kunnen blijven bestaan en er kunnen nieuwe activiteiten plaatsvinden die overeenstemmen met de bestemming van het gebied. Zij kunnen wel niet meer uitbreiden. Ook tot deze categorie behoort in Denderleeuw een infrastructuur:

- Visvijvers Machette, Scherpstraat. Functioneel relatief goed gelegen, met relatief beperkte druk op de natuurlijke omgeving, mits autodruk, nieuwe bebouwing en overbevisning worden vermeden en geweerd. De activiteit kan op haar huidige locatie behouden blijven onder een aantal voorwaarden die de inpassing in een natuurgebied garanderen (parking

aan de ingang aan de rand van de woonzone; alleen zeer eenvoudige infrastructuren/visplatforms/wandelwegen; beperking van de horecafunctie tot het bestaande gebouw en zijn directe omgeving). Na eventuele stopzetting van de huidige uitbating kan dezelfde activiteit opnieuw worden uitgeoefend. Zo er in de bestaande vijvers in dit gebied aan Scherpstraat nog bijkomende vismogelijkheden aanwezig zijn, kan deze activiteit onder voornoemde voorwaarden uitbreiden (in dit geval valt deze infrastructuur onder categorie 5).

Categorie 4

In deze categorie komen infrastructuren voor die kunnen blijven bestaan en uitbreiden, doch waar in de toekomst geen gelijkaardige of gelijkschalige activiteiten meer kunnen plaatsvinden. In Denderleeuw is er geen dergelijke sportinfrastructuur aanwezig.

Categorie 5

Een infrastructuur die tot deze categorie behoort, heeft –binnen de aangegeven voorwaarden– alle mogelijkheden. Ze kan blijven functioneren, uitbreiden en er kunnen andere (verweefbare) activiteiten ontstaan die eigen zijn aan de bestemming :

- Broekpark, Welle. Functioneel is dit park met lichte sportparcours in de dorpsrand goed gelegen; het geeft een beperkte druk op de omgeving. De natuurlijke bestemming is mits inspanningen te realiseren, maar thans niet aanwezig. Een verdere uitbouw als park met lichte recreatieve infrastructuren en met een smalle maar sterk te ontwikkelen natuurlijke strook aan de beek is gewenst. De uitbreidingen ten behoeve van sport en recreatie dienen kleinschalig en met een lage druk op de omgeving te zijn.

Besluit

Er moet dus voor minstens drie, mogelijk voor vier sportinfrastructuren een oplossing worden geboden voor herlokalisatie binnen de gemeentegrenzen. In totaal betreft het vier tot zes voetbalvelden met enkele bijhorende kantines. De drie zeker te herlokaliseren infrastructuren betreffen deze van categorie 1; de eventuele een van categorie 2 wanneer aan de gestelde voorwaarden niet zou kunnen worden voldaan.

9.3. Behoeften

Vanuit de deelstudie komen volgende lokale recreatieve behoeften naar voor.

Als herlocaties voor sport:

- Twee vervangende voetbalvelden voor FC Denderleeuw (evenals een derde wanneer op het A-terrein aan Thontlaan een bedrijventoneel zou worden ontwikkeld);
- Een vervangend voetbalveld voor Rode Duivels;
- Een vervangend voetbalveld voor terrein 'Vrij';
- Eventueel twee vervangende voetbalvelden voor SK Welle indien aan de gestelde voorwaarden niet kan worden voldaan.

Andere geconstateerde sportbehoeften :

- Mogelijk een vervangend voetbalveld voor FC Den Broek, wegens de onzekere situatie in woongebied;
- Grotere zekerheid voor voetbalterrein Sporting Iddergem, wegens privé-terrein;
- Mogelijk een nieuw voetbalterrein voor FC De Hert;
- Een bijkomend oefenterrein (om de kwaliteit van het hoofdterrein het hele jaar door op een behoorlijk peil te kunnen houden) voor Sporting Iddergem en twee bijkomende oefenterreinen (om dezelfde reden) voor SK Welle.

Andere recreatieve behoeften:

- Nieuw pand voor jeugdhuis Riva in Iddergem (korte termijn, prioritair);
- Fuiven- en sportzaal op gemeentelijk niveau;
- Grotere lokalen voor de Chiro in Welle;
- Een cultuurzaal voor het verenigingsleven op gemeentelijk niveau.

Medegebruik van recreatieve infrastructuren, met name van voetbalvelden, kan de benodigde oppervlakte ervoor sterk drukken.

9.4. Zoekzones

Gelet op de ruime mogelijkheden die de reeds bestemde park- en recreatiezones nog bieden, kunnen voornoemde behoeften waarschijnlijk makkelijk daarbinnen worden gerealiseerd. In het licht van een gewenste recreatieve structuur met bundeling van een aantal recreatieve activiteiten, komen evenwel een aantal zoekzones voor deze bundeling naar voor. Volgende zones voor bijkomende recreatieve bestemmingen kunnen worden onderscheiden.

tabel 22: zoekzones voor recreatie

deelgemeente	plaats	huidige bestemming	Opp. te herbestemmen
Denderleeuw	centrale sportpark	woonuitbreidingsgebied en deeltje woongebied	ca. 4,3 ha
	Walleken-Wolfsgracht		
	Ter Leeuwe	woongebied, natuurgebied, recreatiegebied	ca 2,4 ha
	Vrijheidspark	groengebied	ca. 1,5 ha
	Dendereilandje	natuurgebied	ca. 0,05 ha
	Park Kasteeltje	woonzone in bestaand B.P.A.	ca. 0,2 ha
Iddergem	De Specht	recreatiegebied, parkgebied, woonzone	ca. 4,1 ha
Welle	Kattenhof	parkgebied en deels recreatiegebied	ca. 10,9 ha
	Verruimd Broekpark	landschappelijk w. agrarisch gebied, natuurgebied, woongebied	ca. 6,3 ha
Totaal bijkomend park of recreatie			13,15⁶⁶

■

⁶⁶ De betekenis van dit cijfer is beperkt. Concrete herbestemmingen zullen meer in detail en mogelijks naar meer verfijnde andere bestemmingen gebeuren.

Bijlage – stratenplan Denderleeuw