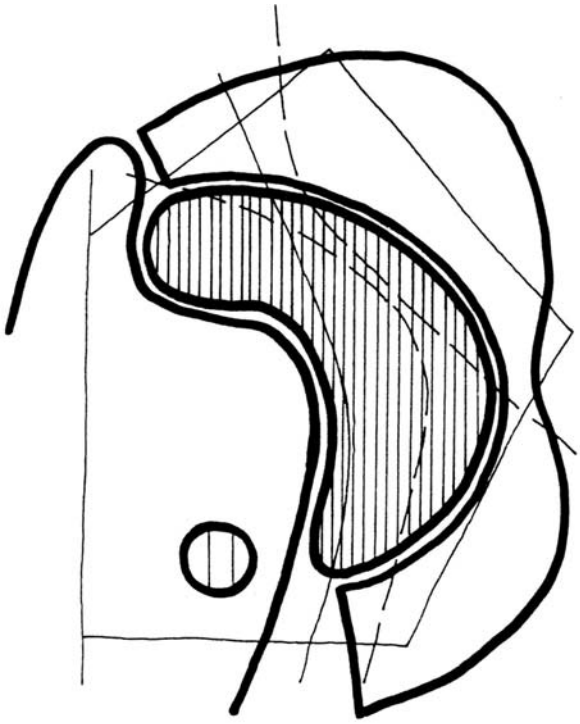
kaart 1kaart 2kaart 3kaart 4kaart 5kaart 6kaart 7kaart 8kaart 9kaart 10kaart 11kaart 12kaart 13kkakaart 14kaart 15art 16kaart 17kaart 18kaart 19kaart 20kaart 21kaart 22aart 23kaart 24kaart 25kaart 26kaart 27kaart 28kaart 29kaart 30kaart 31kaart 32kaart 33

tabel 1tabel 2tabel 3tabel 4tabel 5tabel 6tabel 7tabel 8tabel 9tabel 10tabel 11tabel 12tabel 13tabel 14tabel 15tabel 16tabel 17tabel 18tabel 19tabel 20tabel 21tabel 22



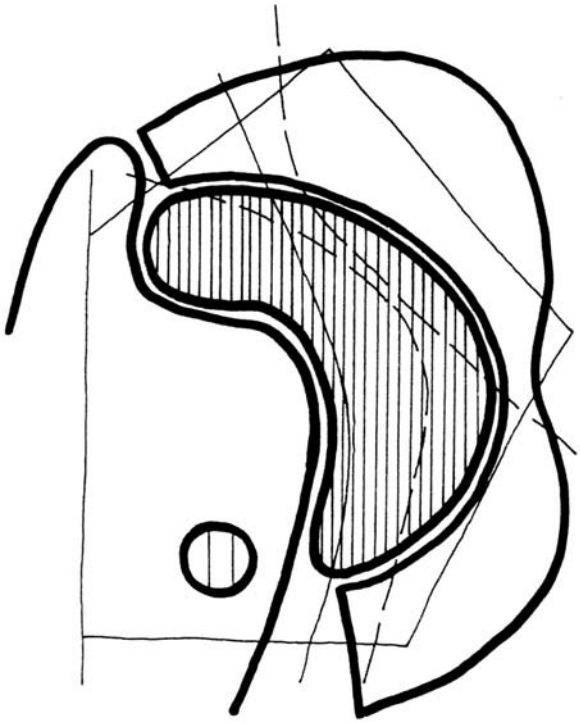
gemeente denderleeuw
juni 2003

definitief ontwerp

richtinggevend en bindend gedeelte

ruimtelijk structuurplan denderleeuw

studiegroep omgeving
architectuur
ruimtelijke planning
landmeetkunde



gemeente denderleeuw
juni 2003

definitief ontwerp

richtinggevend gedeelte

ruimtelijk structuurplan denderleeuw

studiegroep omgeving
architectuur
ruimtelijke planning
landmeetkunde

Inhoud richtinggevend gedeelte

LIJSTEN VAN KAARTEN EN TABELLEN RICHTINGGEVEND GEDEELTE XIV

I. VISIE 75

1. Algemeen uitgangspunt 75
2. Gewenste rol en positie van Denderleeuw 75
3. Beleidsdoelstellingen voor Denderleeuw 78

II. RUIMTELIJK CONCEPT VOOR DENDERLEEUW 80

1. Denderleeuw in de ruimere context 80
2. Globaal ruimtelijk concept 81
3. Acht deelruimten met een eigen ruimtelijk beleid 82
3. Principes voor zes deelstructuren 85
4. Gewenste ruimtelijke structuur 89

III. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN 90

1. Stedelijk Denderleeuw 90
2. Hemelrijk - Populieren 96
3. Steenweg 99
4. Rond het N 208-punt 102
5. Stationsomgeving 105
6. Valleien en meersen 110
7. Open kouter 112
8. Iddergem 116

IV. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DEELSTRUCTUREN 119

1. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur 119
2. Gewenste nederzettingsstructuur 125
3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur 147
4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur 163
5. Gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur 166
6. Gewenste landschappelijke structuur 180

V. PRIORITAIRE BELEIDSTHEMA'S 188

1. (Stedelijk) aanbodbeleid 191
2. Stads- en dorpsvernieuwing 191
3. Centrale handels- en voorzieningenas 192
4. Deelname aan strategische en gebiedsgerichte projecten 192
5. De open kouter 193
6. Dringende sectorale problemen 193
7. Organisatie en gemeentelijke (project)ontwikkeling 194

Lijst van kaarten richtinggevend gedeelte

I

kaart 34:	Denderleeuw in de ruimere context	80
kaart 35:	deelruimten in Denderleeuw	82
kaart 36:	ruimtelijke principes voor zes deelstructuren	85
kaart 37:	gewenste ruimtelijke structuur	89
kaart 38:	concept stedelijk Denderleeuw	90
kaart 39:	gewenste ruimtelijke structuur stedelijk Denderleeuw	91
kaart 40:	concept voor Hemelrijk - Populieren	96
kaart 41:	gewenste ruimtelijke structuur voor Hemelrijk – Populieren	97
kaart 42:	concept voor Steenweg	99
kaart 43:	gewenste ruimtelijke structuur voor Steenweg	100
kaart 44:	concept voor rond het N 208-punt	102
kaart 45:	gewenste ruimtelijke structuur omgeving N 208-punt	103
kaart 46:	concept voor de stationsomgeving	105
kaart 47:	gewenste ruimtelijke structuur voor de stationsomgeving	106
kaart 48:	concept voor valleien en meersen	110
kaart 49:	gewenste ruimtelijke structuur voor valleien en meersen	111
kaart 50:	concept voor open kouter	112
kaart 51:	gewenste ruimtelijke structuur voor open kouter	113
kaart 52:	concept voor Iddergem	116
kaart 53:	gewenste ruimtelijke structuur voor Iddergem	117
kaart 54:	gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	119
kaart 55:	gewenste nederzettingsstructuur	125
kaart 56:	gemengd stedelijke woonwijken	127
kaart 57 :	voorstel van woningprogrammatie voor Denderleeuw	128
kaart 58 :	gewenste ruimtelijk-economische structuur	147
kaart 59:	programmatie van bedrijventerreinen	148
kaart 60:	mogelijke ontwikkeling bedrijventerreinen in N 208-knoop	152
kaart 61:	mogelijke ontwikkeling bedrijventerreinen Strokapelleke en E5-mode/VDAB	153
kaart 62 :	mogelijke ontwikkeling bedrijventerrein Wellemeersenstraat en omgeving	154
kaart 63 :	aanwijzingen voor het afbakenen van de agrarische structuur	160
kaart 64:	gewenste verkeers- en vervoersstructuur	163
kaart 65:	gewenste categorisering wegen en straten	163
kaart 66 :	gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur	169
kaart 67:	verruimd Broekpark	172
kaart 68:	gewenste landschappelijke structuur	181
kaart 69:	prioriteitenkaart	191

Lijst van tabellen richtinggevend gedeelte

tIabel 23:	mogelijke herbestemmingen in functie van de gemeentelijke ecologische structuur	122
tabel 24	mogelijke herbestemmingen in functie van een bovengemeentelijke ecologische structuur	123
tabel 25:	prioritair te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied	129
tabel 26:	technisch moeilijk te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied	130
tabel 27:	reservegebieden in het stedelijk gebied	131
tabel 28:	reservegebieden in het buitengebied	131
tabel 29:	niet te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied	132
tabel 30:	niet te ontwikkelen gebieden in het buitengebied	132
tabel 31:	potenties buiten woongebied	133
tabel 32:	overzicht woonprogrammatie	133
tabel 33:	te herbestemmen woonlinten en woninggroepen	144
tabel 34:	te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen	149
tabel 35:	bijkomende regionale bedrijventerreinen	150
tabel 36:	te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied	151
tabel 37:	overzicht programmatie bedrijventerreinen	152
tabel 38:	differentiatie van reeds bestemde bedrijventerreinen	153
tabel 39	minimale groennormen	175
tabel 40:	programmatie van bijkomende recreatiegebieden	179

I. Visie

1. Algemeen uitgangspunt

Het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw gaat uit van de wil van het gemeentebestuur om Denderleeuw tot ***een aantrekkelijke en gemengde woongemeente uit te bouwen*** en de opdracht mee het stedelijk gebied Aalst te versterken. Denderleeuw mikt daarbij als woongemeente op een verscheidenheid aan woningen en woonomgevingen voor verschillende bevolkingsgroepen, waarbij wederzijdse integratie van onder meer de pendelaars ook ruimtelijk wordt ondersteund.
Denderleeuw sluit zich voor ***de versterking van het stedelijk gebied*** aan bij de visie van Aalst die de stad een vernieuwde sterke rol wil geven in het gebied Antwerpen - Brussel - Gent. Aalst moet een krachtig en volledig stedelijk gebied zijn: geen stad aan de rand van twee provincies maar een stad in het midden tussen Brussel en Gent. Daarvoor moet het Aalsterse werken aan zijn autonomie en minder afhankelijk worden van de grote steden. Een breed draagvlak van sterke functies draagt hiertoe bij.

Evident zijn de uitgangspunten van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (duurzame ruimtelijke ontwikkeling, rekening houden met de draagkracht van ruimten, mensen en milieu) ook deze van het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw.

2. Gewenste rol en positie van Denderleeuw

Uitspraken over de gewenste rol en positie van Denderleeuw zijn een tussenstap bij het opmaken van een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur. De gewenste rol wordt enerzijds bepaald door de positie van Denderleeuw in bovenlokale beleidskaders (ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, provinciaal structuurplan, afbakeningsstudie van het regionaalstedelijk gebied enz.) en anderzijds door de eigen potenties [1].

---

[1] Bronnen voor deze paragraaf zijn onder meer: Mens en Ruimte, Ontwerp gemeentelijk structuurplan Denderleeuw, 1996; Studiegroep Omgeving, Afbakening regionaalstedelijk gebied Denderleeuw – ontwerp, A.R.O.H.M. afdeling ruimtelijke planning, mei 2000; Studiegroep Omgeving, structuurplan Aalst, voorontwerp, juni 2000; Studiegroep Omgeving, woningbehoeftenstudie en meerdere deelstudies i.f.v. het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw, 1997-2000. En ook: Gedas, Conceptnota structuurplan provincie Oost-Vlaanderen, Startnota structuurplan provincie Vlaams-Brabant, AROHM/ARP, Ontwikkelingsperspectief voor de Vlaamse ruit.

2.1. Denderleeuw als aantrekkelijke woongemeente op de rand van de Vlaamse ruit

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ziet het stedelijk netwerk 'Vlaamse ruit' als een belangrijk structuurbepalend element in de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen. Het betreft een netwerk van stedelijke knooppunten dat als geheel en in zijn onderdelen op internationaal niveau functioneert.

Het toekomstbeeld voor de Vlaamse ruit is dat van een sterk verstedelijkt gebied met een concentratie van bevolking en hoogwaardige sociale, economische en culturele functies en voorzieningen. Het gebied heeft op dit vlak internationale potenties die moeten worden benut. De Vlaamse ruit moet verder worden ingevuld met hoogwaardige activiteiten. Ten eerste zijn het aanduiden van concentratiegebieden en toplocaties (stationsomgevingen, op- en afritten aan hoofdwegen, poorten enz.) en het selectief en complementair invullen daarvan essentieel. Tegenover het netwerk van knooppunten staat ten tweede een veelheid van open gebieden. Open ruimte verbindingen, aaneengesloten open ruimten, valleigebieden wisselen af met verschillende soorten concentratiegebieden. Ten derde is de bereikbaarheid van de Vlaamse ruit een fundamenteel aandachtspunt. Multimodaliteit, hiërarchie van wegen, spoorwegen en waterwegen, scheiden van bovenlokaal en lokaal verkeer en het aanduiden van knooppunten moeten dit garanderen.

Denderleeuw bevindt zich op de rand van de Vlaamse ruit en neemt in dit netwerk geen centrale rol op. De rol van de gemeente is vooral ***ondersteunend aan de belangrijkere knooppunten rondom***. De voornaamste bijdrage is gelegen in de verdere uitbouw van Denderleeuw tot een aantrekkelijke hedendaagse woongemeente met een waaier aan kwaliteitsvolle woonomgevingen en betaalbare woningen. De aanwezige troeven hiervoor bieden voldoende basis om deze rol op te nemen: de combinatie van vrij compacte kernen en nabije, relatief gave open ruimten, de zeer goede bereikbaarheid en de nabijheid van allerhande stedelijke voorzieningen.
Denderleeuw als woongemeente zorgt mee voor nabije en goed met openbaar vervoer ontsloten woonmogelijkheden voor een gedeelte van de werknemers uit de belangrijkere knooppunten van de Vlaamse ruit en voor vermindering van de verstedelijkingsdruk op meer perifere gebieden buiten dit netwerk.

2.2. Denderleeuw als dynamisch onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Aalst, met een inbreng aan kantoren, recreatie en toegang tot openbaar vervoer

Het regionaalstedelijk gebied Aalst behoort tot de Vlaamse ruit en moet daarin een rol vervullen. Het vormt één van de knooppunten in nauwe en veelvuldige relatie met de overige grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden. Ook in het Aalsterse vindt men toplocaties die selectief moeten worden ingevuld met regionale functies: regionale bedrijvigheid, verzorging, recreatie, cultuur enz. Het betreft bijvoorbeeld de stationsomgevingen en de

omgevingen van de op- en afritten van E40. Open gebieden in en rond het regionaalstedelijk gebied vervullen eveneens hun rol in de Vlaamse ruit. Voorbeelden zijn Dender- en Scheldevalleien in het midden van de Vlaamse ruit, de openruimteverbindingen tussen Aalst en Gent en tussen Aalst en Brussel en het land van Asse als uitloper van het Pajottenland in de Vlaamse ruit.
Verbindingen met de andere knooppunten van de Vlaamse ruit zijn tenslotte eveneens bepalend voor de positie in de Vlaamse ruit. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ziet het Aalsterse -door de selecties van de verschillende verbindingen- sterk verbonden met Gent en Brussel en slechts in mindere mate met Antwerpen, Mechelen en Sint-Niklaas.

Binnen het grote regionaalstedelijk gebied Aalst vervult Denderleeuw gericht ***een dynamische rol op drie vlakken***. De -op haar niveau- toplocatie van de stationsomgeving van Denderleeuw biedt mogelijkheden voor kantoren en tertiaire functies met een stedelijke, regionale en zelfs bovenregionale uitstraling. De Denderleeuwse Dender met haar meersen biedt het gehele zuidoosten van het regionaalstedelijk gebied aantrekkelijke zachte (water)recreatie-mogelijkheden. Het station van Denderleeuw, met zijn betere bediening dan dit van Aalst zelf, verzorgt met een goede inbedding in het stedelijk openbaarvervoers-netwerk, in belangrijke mate de goede openbaarvervoerstoegang van het regionaalstedelijk gebied en ontlast de stationsomgeving van Aalst van (zuid)oostelijke pendelaarsdruk.
De bijdrage van Denderleeuw aan het gehele stedelijk gebied op vlak van bedrijvigheid, handel, cultuur, onderwijs en harde recreatie blijft beperkt.

2.3. Denderleeuw deels als behoeder van een verscheiden en krachtig buitengebied

De rol van het Aalsterse als pool tussen Gent en Brussel betekent dat het wordt omgeven door verschillende vormen van buitengebied. Dit heeft ook te maken met de ligging op de rand van de Vlaamse ruit. In Denderleeuw betreft het de weinig versnipperde grote open kouter tussen Welle, Denderhoutem, Iddergem en de grens met Ninove, kleinere kouters eromheen en sterk natuurlijke delen in de valleien tussenin. Op de ***open kouters*** is landbouw de hoofdfunctie en heeft de gemengde landbouw een meer dan gemiddelde dynamiek. De ***valleien*** dragen ontwikkelingen voor natuur, bos(bouw) en zachte (water)recreatie. Deze open ruimten bieden het stedelijk gebied een duidelijke en goed afgewerkte zuidoostelijke grens. De elementen in dit buitengebied bieden een krachtig landschappelijk raamwerk voor het beeld van de gemeente.

In dit verscheiden buitengebied vindt de kleinere deelkern Iddergem zijn plaats.

2.4. Denderleeuw langs de Dender

De Dender bepaalt mee de rol van Denderleeuw. Zij benadrukt -net als in Lebbeke en Liedekerke- de tussenliggende (en ondersteunende) positie van de gemeente in de rij van Dendersteden Dendermonde, Aalst, Ninove en Geraardsbergen. Voor de toekomstige rol van

de gemeente in het regionaalstedelijk gebied is de Dender een aanknopingspunt voor ***stedelijke vernieuwing met beperkte waterfronten*** in Leeuwbrug/station, Centrum en Huissegem, voor het verhogen van ***natuur- en landschapswaarden en recreatiekansen***.

2.5. Denderleeuw als spoorwegknooppunt

Het IR- en GEN-station van Denderleeuw vervult niet alleen een belangrijke rol in de ***openbaarvervoerstoegang*** van het regionaalstedelijk gebied en van het 'Denderleeuwse hinterland' (Teralfene, Haaltert, Denderhoutem, Okegem). Ook voor het ***functioneren van het spoorwegsysteem*** zelf is de stationsomgeving belangrijk: als Vlaams autotreinstation, knooppunt in het westelijke GEN-net, arrondissementele uitvalsbasis voor spoorinfrastructuurbeheer en knooppunt in het internationale goederenspoorwegennet.

3. Beleidsdoelstellingen voor Denderleeuw

Om de gewenste rol en positie op kordate wijze te realiseren, komen vijf beleidsdoelstellingen als belangrijkste naar voor.

3.1. Vernieuwen en versterken van de woonomgevingen in de oude woonkernen

Om zijn gewenste rol als woongemeente waar te maken moet Denderleeuw werken aan opwaardering van de oude woonkernen Welle, Leeuwbrug/station, Centrum-Huissegem en Iddergem. Woningverbetering en -vernieuwing dient gestimuleerd. Bovenal echter moet de ***kwaliteit van de woonomgevingen*** in (de centrale delen van) deze wijken verhoogd. Aantrekkelijke inrichting van (nieuwe) pleinen met gebruiksruimte, inbreng van recreatieve dorpsparken, van comfortabele wandel- en fietsassen en van groene parkeererven zijn hiervoor broodnodig.

3.2. Drastisch opwaarderen van het beeld van de gemeente

Om (voldoende) aantrekkelijk te worden moet het huidige ***banale uitzicht van vooral de bebouwde delen van de gemeente*** beduidend worden opgewaardeerd. Zowel het openbaar domein als de architectuur en inplanting van gebouwen dienen hiervoor aangepakt. Aanwezige bakens, zichtassen, groenwanden en karaktervolle elementen in bebouwde en open delen van Denderleeuw dienen gekoesterd en ten volle als aanzetten voor de beoogde opwaardering benut.

Het is duidelijk dat deze beleidsdoelstelling maar kan worden behaald als ze ruim door bewoners en actoren gedragen en ondersteund wordt. Lukt dit, dan zal ze het imago van de gemeente (sterk) verbeteren en toelaten makkelijker projecten aan te trekken om de gehele gewenste rol waar te maken.

3.3. Versterken van de buitengebiedfuncties en de open ruimte

Denderleeuw wil het evenwicht tussen zijn dynamischer stedelijk deel en zijn rustiger buitengebieddeel bewaren en oog hebben voor een gepaste laagdynamische ontwikkeling van dat buitengebied. Het ***evenwicht tussen natuur, landbouw, recreatie en landschap*** in het buitengebied blijft daarom een belangrijk aandachtspunt. Dit moet zich uiten in concrete projecten. Ook Iddergem als kleinere kern in het buitengebied wordt betrokken in dit evenwicht.

3.4. Verbreden van het economisch draagvlak

Om economisch minder afhankelijk te zijn van pendel en om een behoorlijke inbreng in het regionaalstedelijk gebied te kunnen hebben, moet Denderleeuw zich in zijn ***beperkte economische rol voldoende breed ontwikkelen***. Vooral de ***uitbouw van kantoren*** als toekomstgerichte, compacte en weinig (woon)milieubelastende vorm van bedrijvigheid dient hierbij nagestreefd. Deze aanvulling van de huidige industriële en ambachtelijke activiteit zal het economisch draagvlak verbreden en de kwetsbaarheid van Denderleeuw terzake verminderen op een wijze die bij een woongemeente past.

3.5. Vrijwaren en verbeteren van gewenste interne en externe bereikbaarheid

Denderleeuw moet zijn interne bereikbaarheid ***tussen de kernen en vooral naar het station*** verder verbeteren. Dit geldt in het bijzonder voor wandelaars, fietsers en openbaar vervoer.
Inzake externe bereikbaarheid (over weg, spoor en water) is Denderleeuw (zeer) goed uitgerust. Alleen de ***inschakeling in het stedelijk openbaarvervoersnet*** van het Aalsterse dient sterk verbeterd. Een even prioritair aandachtspunt is het ***afremmen en kanaliseren van de externe verkeersstromen*** opdat deze de leefbaarheid van de oude woonkernen niet langer onnodig zouden belasten. Dit betekent vooral het weren van het sluikverkeer parallel aan E 40 en van verzamelend verkeer naar N 208 vanuit het zuidwestelijke hinterland, alsook het richten en omschakelen van het verkeer naar station en andere centra van het regionaalstedelijk gebied.
Het ruimtelijk structuurplan moet bijkomende maatregelen op deze twee aspecten ondersteunen. Daartoe is naar overeenstemming met het mobiliteitsplan gezocht.

II. Ruimtelijk concept voor Denderleeuw

1. Denderleeuw in de ruimere context

kaart 34: Denderleeuw in de ruimere context

De provinciale ruimtelijke structuurplannen bieden in principe het kader voor de gewenste ruimtelijke structuur van Denderleeuw. Aangezien noch het ruimtelijk structuurplan voor Oost-Vlaanderen, noch dat voor Vlaams-Brabant is goedgekeurd gelden volgende principes als hypothese.

Denderleeuw op de rand van de Vlaamse ruit

Denderleeuw maakt voor een behoorlijk deel deel uit van het regionaalstedelijk gebied Aalst. Dit wordt beschouwd als één van de knooppunten van de Vlaamse ruit. Het functioneert als volwaardig regionaalstedelijk gebied omgeven door volwaardig buitengebied midden tussen Gent en Brussel.

Denderleeuw in het regionaalstedelijk gebied Aalst

Denderleeuw is de derde activiteitenconcentratieplek op een west-oostrij binnen het regionaalstedelijk gebied. Het vormt er, vooral voor het openbaar vervoer, de oostelijke toegangspoort van. De grens van het stedelijk deel van Denderleeuw is tegelijk de grens van het regionaalstedelijk gebied en de Vlaamse ruit en zou afleesbaar aanwezig moeten zijn.

Denderleeuw aan de grens van leemstreek en zandleemstreek

De hoofdgrens tussen leemstreek en zandleemstreek loopt net ten noorden van Denderleeuw dwars door Aalst. Een uitloper van de zandleemstreek dringt echter vlak ten oosten van Denderleeuw langs de Bellebeekvallei in de leemstreek richting Ternat door en scheidt het noordelijke land van Asse van het zuidelijke Pajottenland. De zandleem- en kleibodems van de Dendervallei sluiten bij deze uitloper aan en situeren Denderleeuw op de grens van de westelijke leemstreek (het land van Zottegem), waarvan de open kouters onderdeel zijn. Deze overgang accentueert de bijzondere positie van Denderleeuw op de grens tussen Vlaamse ruit en het gebied daarbuiten.

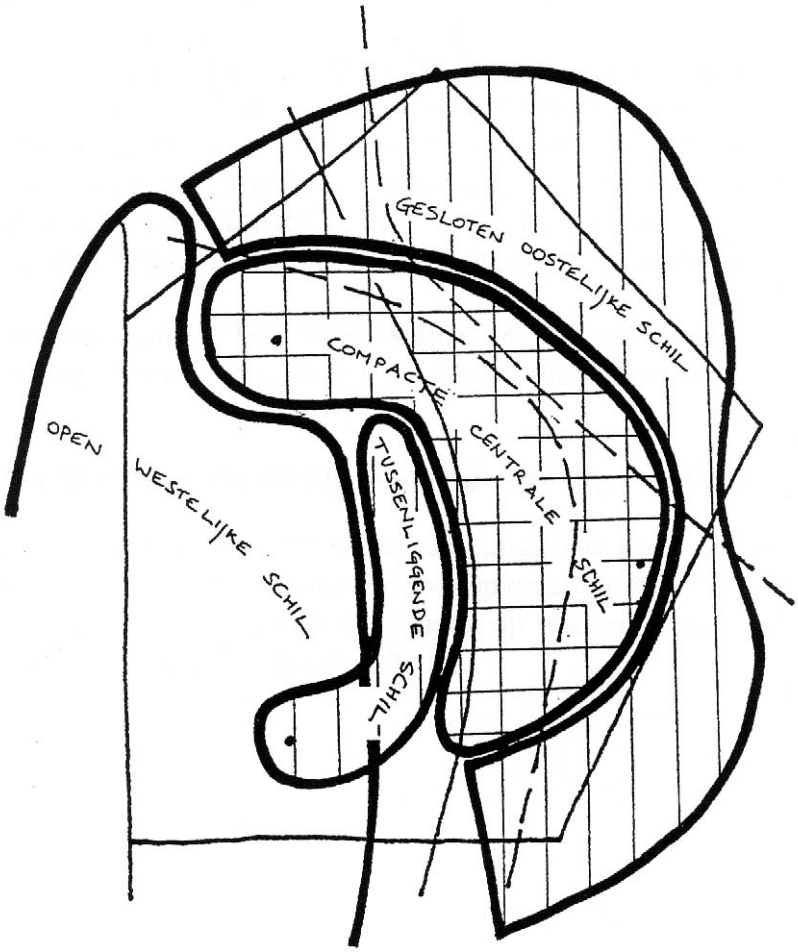
Denderleeuw op een tussenliggende positie in de rij van Dendersteden

De positie van Denderleeuw tussen de rij van Dendersteden is, net als het geheel van dit netwerk, aan herdefiniëring toe. De band tussen deze steden en gemeenten is voornamelijk natuurlijk en recreatief. De rij van Dendersteden is geen lint van economische en stedelijke ontwikkelingen.

2. Globaal ruimtelijk concept

Op een zeer abstract niveau worden in delen van Denderleeuw vier verschillende ordeningprincipes toegepast. Deze delen vormen vier in elkaar passende schillen (zie figuur) :

- de oostelijke schil is laagdynamisch, open ruimte en landschappelijk overwegend gesloten;
- de centrale schil is dynamisch, gemengd en compact;
- de kleine tussenliggende schil is rustig en compact;
- de westelijke schil is laagdynamisch, open ruimte en landschappelijk open.



3. Acht deelruimten met een eigen ruimtelijk beleid

kaart 35: deelruimten in Denderleeuw

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur worden bestaande deelgebieden afgeleid die de bestaande ruimtelijke samenhang uitdrukken. Ook de gewenste ruimtelijke structuur wordt opgebouwd met behulp van deelruimten. Gewenste deelruimten kunnen verschillen van bestaande maar bouwen er wel op verder. Zij zijn een kernachtige uitdrukking van de gewenste samenhang van allerlei interacties tussen fenomenen en processen in de ruimte. Onderstaande paragrafen geven het ruimtelijk beeld voor elk van de deelruimten van de gewenste ruimtelijke structuur van Denderleeuw. Elk van deze beelden vormt een conceptelement voor de gewenste ruimtelijke structuur van Denderleeuw en zijn omgeving.

Acht gewenste deelruimten, elk onderdeel van een van de schillen, worden onderscheiden.

1. Stedelijk Denderleeuw levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied

Stedelijk Denderleeuw ontwikkelt als een van de drie polen van het regionaalstedelijk gebied Aalst. Het is een compact en levendig geheel, langs de meeste van zijn randen omringd door open ruimten. Het is onderdeel van de centrale schil. Intern bestaat het uit de vier wijken Welle, Leeuwbrug/station, Centrum en Huissegem/Landuit, waarvan sommige gescheiden door infrastructuren, andere in elkaar overlopend, maar elk met eigen rol en identiteit. De handels- en voorzieningenas station-G. Gezellesstraat-Dorp/Centrumplein-Denderfront is er de ruggengraat van. Het excentrisch gelegen Centrum wint aantrekkingskracht naar heel de gemeente door de kwaliteitsvolle uitbouw van gemeenschaps-, culturele en recreatieve voorzieningen.
Voor het geheel van stedelijk Denderleeuw staat een aanbodbeleid, vooral inzake wonen, en een stevig beleid van herwaardering van de publieke ruimte voorop.

2. Hemelrijk-Populieren rustige woonwijk aan de open kouter

Deze deelruimte is onderdeel van de kleine tussenliggende schil. De woonbuurten Hemelrijk en Populieren blijven twee rustige woonplekken op de afgewerkte rand van de open kouter.
Zij ontwikkelen inzake wonen en voorzieningen op een zo gemengd mogelijke wijze en in hoofdzaak in functie van hun lokale behoeften.

3. Steenweg actieve ader naar het stadscentrum

Steenweg blijft niet alleen de belangrijkste verdeelstraat binnen de gemeente, onder meer naar het station, het centrum en alle woonwijken, en de belangrijkste verbindingsstraat met de andere centra van het regionaalstedelijk gebied. Steenweg ontwikkelt zich ook tot drager van een (in zuidelijke richting afnemende) reeks functies en plekken van middelgrote omvang en schaal met uitstraling voor de hele gemeente: meerdere (lokale) bedrijventerreinen (aan Kouterbaan, Hert-, Veld- en Vinkenstraat), het centrale gemeentelijke werkhuis en de brandweer aan Veldstraat, gespecialiseerde middelgrote kleinhandelszaken (die niet in de handelsas passen) en de harde recreatie in het verruimde centrale sportpark Walleken-Wolfsgracht. Deze deelruimte is daarmee de groterschalige aanvulling/tegenhanger van de centrale handels- en verzorgingsas Station-Centrum. Ze maakt in hoofdzaak deel uit van de centrale schil.
Landschappelijk komt de eenheid van deze deelruimte tot uiting in een uniforme straat- en knooppuntenaanleg en vooral in een doorlopende dreefstructuur, maar de randbebouwing blijft gecompartimenteerd in opeenvolgende bredere en smallere delen.
In Steenweg wordt een beleid gevoerd van herstructurering, opwaardering van de publieke ruimte en een beheerst aanbodbeleid voor de genoemde hardere functies.

4. N 208-knoop bedrijvige rand en toegangspoort

De N 208-knoop ontwikkelt als kleine maar bedrijvige deelruimte aan de rand van de wijken Centrum en Leeuwbrug/station, waar ze wordt van afgeschermd maar tegelijk op aangesloten voor zacht verkeer. Ze is onderdeel van de centrale schil. De deelruimte fungeert tevens als oostelijke toegangspoort van de gemeente en het station en wordt daarvoor naar uitzicht en gebruik goed ingericht. Een oostelijke bosrand als overgang naar de Dendervallei speelt hierin een belangrijke rol.
In de N 208-knoop wordt een beleid gevoerd van herstructurering van de huidige versnipperde situatie, van opwaardering en een beheerst aanbod aan harde functies, met name regionale en lokale bedrijvigheid met voorkeur voor opvang van expansieve bestaande bedrijven uit de gemeente, en hardere recreatie zoals een fuivenzaal.

5. Stationsomgeving knooppunt en dynamische woon- en kantoorplek

De stationsomgeving is een kleine deelruimte die het gebied op loopbare afstand rond het station omvat en mede door barrières van spoorinfrastructuren als een scharnier tussen de wijken Leeuwbrug/station en Centrum fungeert. Tegelijk is het het openbaarvervoersknooppunt van de gemeente en van het oostelijk deel van het regionaalstedelijk gebied; ingepaste autotoegankelijkheid en vooral optimale verbindingen voor stedelijk openbaarvervoer, voetgangers en fietsers in een opgewaardeerd openbaar domein krijgen hier bijzondere aandacht. Stationsomgeving is onderdeel van de centrale schil. Deze deelruimte vervult een belangrijke en dynamische rol binnen de gemeente als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen, en als beginpunt van de centrale

handels- en voorzieningenas. Terzake wordt met herstructurering en ingrijpende projecten aan beide zijden van het station op gefaseerde wijze een actief aanbodbeleid gevoerd.

6. Valleien en meersen waardevol waterrijk natuurgebied

De Dendervallei met haar twee bestaande en twee nieuwe grote meersen en de beekvalleien van Wilde-, Kipsteek- en Molenbeken omspannen als een groene natuurlijke deelruimte de gemeente. Deze doorsnijdt en verrijkt daardoor andere deelruimten, van waaruit ze, op bruggen en met doorkijken en toegangen, sterk beleefbaar is. Als doorlopend geheel biedt ze wandelaars en fietsers interessante routes. Qua landschap is dit een veeleer gesloten deelruimte van groenmassa's met tussenliggende omsloten open plekken en doorzichten. Deze deelruimte vormt de oostelijke schil.
In de valleien en meersen staat een beleid van versterking van open ruimte en natuur en van gerichte inbreng van aantrekkelijke passieve en zachte recreatie op water en oevers voorop. Andere ontwikkelingen worden er niet gestimuleerd. Landbouw is er met extensieve veeteelt ondergeschikt en treedt er daarmee vooral als landschapsbeheerder op. Natuur wordt versterkt op de randoevers van de kernen en in het gebied van beide Denders dat als een waterrijk overstromings- en recreatiegebied, een derde meersen, wordt uitgebouwd. Ook delen van Molenbeekmeersen en Oude Dendermeersen nemen een rol in de waterbeheersing van de Dender op. Zonevreemde bedrijven en woningen temidden meersen worden afgebouwd; deze aan de randen van meersen en in beekvalleien worden bevroren als woonplekken zonder verdere uitbreiding maar tegelijk ook gestimuleerd om zich te herschikken naar de ter plekke landschappelijk minst storende inplanting.

7. Open kouter landbouwgebied en open ruimte tussen kernen

De open kouter is de omvangrijkste open ruimte met de grootste openheid in de gemeente en bij de zuidwestelijke buren. Zij wordt alvast in Denderleeuw als dusdanig gevrijwaard. Omzoomd door de verschillende woonkernen van Denderleeuw en Denderhoutem, en (naast Iddergem, over Hoogstraat) doorlopend van Welle tot Ninove, heeft de kouter landschappelijk afgewerkte randen. De ingesneden beekvalleien zijn als enige natuurlijke, groene linten in dit open landschap aanwezig. Deze deelruimte vormt de westelijke schil.
Voor de open kouter staat een beleid van bundeling en versterking van de landbouw voorop, met inbreng van verbinding tussen de beekvalleien met punctuele kleine landschapselementen en van kleinschalige infrastructuren voor passieve en zachte recreatie. De aanwezige aanzetten van woonlinten in de kouter blijven bestaan, maar worden ruimtelijk niet verder uitgebreid en landschappelijk ingepast. De feitelijkheid van de kleiwinning wordt voor de lopende milieuvergunning erkend mits zij op een landschappelijk en milieutechnisch verantwoorde wijze plaats vindt, maar verder wordt – een gemeentelijke suggestie naar het Vlaams gewest -de landbouwgrond maximaal gevrijwaard en krijgen de uitgegraven putten een natuurlijke, zacht-recreatieve ontwikkeling. Nieuwe bedrijventerreinen worden hier, ook langs N 45, niet ontwikkeld.

8. Iddergem rustige woonkern in het buitengebied

Deze deelruimte is onderdeel van de kleine tussenliggende schil. De woonkern Iddergem blijft een rustige woonkern op de afgewerkte rand van de open kouter.
Zij ontwikkelt inzake wonen en voorzieningen louter in functie van haar lokale behoeften. Opwaardering van de publieke ruimte in de dorpskern van Iddergem (dorpsplein) krijgt bijzondere aandacht.

3. Principes voor zes deelstructuren

kaart 36: ruimtelijke principes voor zes deelstructuren

De principes die worden opgebouwd met behulp van deelruimten in het beschouwd gebied kunnen worden aangevuld en verfijnd met principes en ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren. Zij leveren conceptelementen voor de gewenste ruimtelijke structuur van Denderleeuw. Algemene principes voor de verschillende deelstructuren vindt men op kaart 36.

Ruimtelijk-natuurlijke structuur met een gedifferentieerde Dender en de beken, en met vier meersen als grote natuurlijke gehelen

De Dendervallei met haar meersen en het geheel van beekvalleien worden beschouwd als de belangrijkste dragers van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur (zie kaart 36).
- De Dendervallei wordt intern gedifferentieerd. Vier grote natuurlijke gehelen aan Wellemeersen, de meersen van de beide Denders, de Oude Dendermeersen en Molenbeekmeersen, waterfronten en beperkte watergebonden bedrijvigheid zijn er allemaal mee verbonden.
- Niet alleen de Dender, maar ook de grote beekvalleien (beide Molenbeken, Wildebeek, Kipsteekbeek) met bijbehorende natuurlijke gebieden zijn belangrijk als natuurlijke linten.

Nederzettingsstructuur met een groeiend stedelijk Denderleeuw, stabiele buitengebied-kernen en bevroren of afgewerkte geïsoleerde woonlinten en -groepen

De nederzettingsstructuur van Denderleeuw wordt gedomineerd door de grotere verstedelijkte woonomgevingen binnen het stedelijk gebied; aanvullend en aansluitend zijn er twee gebieden met meer landelijke nederzettingsvormen (zie kaart 36).
- In het gemengd stedelijke gebied zijn er de woonomgevingen van de onderscheiden wijken: Welle, Leeuwbrug/station, Centrum en Huissegem/Landuit, waarvan sommige gescheiden door infrastructuren, andere in elkaar overlopend. Een reeks inbreidingsprojecten verspreid over de vier wijken vangt de gewenste groei van stedelijk Denderleeuw op.
- De woonkern Iddergem en de woonwijken van Hemelrijk - Populieren blijven kleine en stabiele nederzettingen.

- Voor de enkele geïsoleerde woonlinten en woninggroepen buiten de kernen wordt een specifiek beleid van bevriezen (in de natuurgebieden) of van afwerking zonder ruimtelijke uitbreiding (in landbouwgebieden) ontwikkeld.

Ruimtelijk-economische structuur met een tertiaire stationsomgeving, twee handelsassen, twee regionale en meerdere lokale bedrijventerreinen en één groot landbouwgebied als dragers

Ook in de gewenste ruimtelijk-economische structuur is het gemengd stedelijk gebied structuurbepalend. Daarnaast zijn enkele bedrijfsomgevingen en één groot landbouwgebied belangrijke dragers (zie kaart 36).

- Drie gemengd economische gebieden zijn onderdeel van de reeds vermelde gemengd stedelijke woonomgeving (zie nederzettingsstructuur). De stationsomgeving met accent op tertiaire functies, de hoofdhandelsas station-Centrumplein-Denderfront en de gericht-ondersteunende handelsas Steenweg worden daarin verder ontwikkeld; de bestaande handelsconcentratie aan Kasteelstraat wordt ruimtelijk opgewaardeerd (openbaar domein) en afgewerkt (randen). Verweefbare kleinschalige bedrijven kunnen gemengd in heel deze stedelijke woonomgeving ontwikkelen.
- Een relatief kleine maar op niveau van de gemeente grootschalige bedrijfsomgeving met een eigen ontsluiting en mogelijk watergebonden ontwikkelt zich tussen Dender en N 208, vooral ten behoeve van herlokaties van regionaalwerkende expansieve bedrijven. Een tweede betreft een uitloper van een regionaal bedrijventerrein in Aalst/Erembodegem aan Wellemeersenstraat, dat beperkt uitgebreid en vooral beter ingepast wordt. Meerdere kleine en lokaalgerichte bedrijfsomgevingen bevinden zich ten noorden (Thontlaan, Hertstraat) en ten westen (E5-mode, Strokapelleke) van stedelijk Denderleeuw. De meeste van deze zones hebben een eigen ontsluiting naar N 208 of Steenweg. Zij worden geoptimaliseerd, verdicht en gefaseerd uitgebouwd.
- De grote kouter bundelt de grondgebonden gemengde landbouwactiviteit in Denderleeuw; de kleinere kouters ten westen van Welle hebben terzake een aanvullende rol. Deze gebieden sluiten aan op het grote landbouwgebieden van het land van Zottegem.

Verkeers- en vervoersstructuur gericht op openbaarvervoer en fietsers naar gemeente en hinterland en op één hoofdader, buiten de woonwijken, naar het stadscentrum

In Denderleeuw wordt de verkeersstructuur gericht op de verbindingen tussen station en handelsas enerzijds en de woonwijken en kernen rondom anderzijds (voor auto's, maar vooral voor openbaar vervoer en fietsers) en op één hoofdader, buiten de woonwijken, naar het stadscentrum. Binnen het stedelijk gebied moet grote aandacht gaan naar het realiseren van een hoogwaardige ontsluiting en bereikbaarheid (zie kaart 36).

- Een selectief toegangssysteem voor het autoverkeer (met N 208 enerzijds en Steenweg (N 405)-rond punt-Geraardbergsesteenweg anderzijds) ontsluit het regionale bedrijventerrein en het station zonder de woonomgevingen te belasten. Hiertoe wordt rond de as station-dorp een moeilijk doorrijdbare sluis voor doorgaand verkeer uitgebouwd. Steenweg fungeert tegelijk als een verdeelweg voor de verschillende wijken en kernen naar de rest van het stedelijk gebied. N 45 vangt het doorgaand verkeer op. Op een lager niveau

functioneren een aantal wijkverdeelstraten waarvan sommige ook verbinding geven naar de naastgelegen kernen.
- Hoofdtoegangen tot Denderleeuw zijn het westelijke knooppunt op E40 (afrit 19 Aalst) / N 405 en het spoorwegstation. In tweede orde is dit het oostelijke knooppunt op E 40 (afrit 19a Teralfene).
- Ook de Dender is onderdeel van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur. Hij verzorgt een recreatieve toegang voor de pleziervaart en kan functioneren als hoofdfietsas binnen en buiten het stedelijk gebied.
- Openbaar vervoer per autobus wordt binnen stedelijk Denderleeuw sterk opgewaardeerd; station en Centrum worden met behoorlijke frequenties opgenomen in het regionaalstedelijke busnetwerk.
- Het functionele fietsroutenet biedt met korte, veilige en comfortabele paden dezelfde verbindingen als deze van het openbaar vervoer.

Recreatief-toeristische structuur met een centraal sportpark en een recreatief waterfront in Centrum, dorpsparken in de drie kernen en een kraal van natuurlijk-recreatieve parken er omheen

Ook in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur zijn enerzijds het gemengd stedelijk gebied, in mindere mate de woonkern van Iddergem, en anderzijds de Dender- en beekvalleien belangrijke dragers (zie kaart 36).
- Een gediversifieerde waaier aan hardere sportieve activiteiten op gemeentelijk niveau worden gebundeld in het centrale sportpark Walleken, dat met een uitbreiding in het westelijke gedeelte Wolfsgracht als één geheel in een parkachtig en publiek toegankelijk kader wordt ingebed en qua ontsluiting aan Steenweg, het station en het fietsroutenet wordt aangetakt.
- Lokale hardere sportactiviteiten (voetbal, kaatsen, basket, …) worden samen met eventuele nieuwe lokalen voor jeugd- of andere verenigingen, per deelgemeente ondergebracht in een dorps- of wijkpark, waarin ze niet domineren ten opzichte van het parkgebruik door niet-georganiseerde bezoekers. Het betreft de dorps/wijkparken De Specht in Iddergem (met een nieuw lokaal voor de jeugdwerking), Hof ter Leeuwe in Centrum, dat tussen dorpsplein, kerk en spoor in een groot recreatief waterfront (met aanleg pleziervaartuigen, kanoverhuur, …) wordt gevat en op lange termijn ook Klein Kattenhof in Welle. In dit laatste wijkpark wordt de voetbalactiviteit van SK Welle niet opgenomen, daar deze in een afwerkrand van het dorp een nieuwe locatie vindt in het verruimde Broekpark.
- Het gemengd stedelijk gebied, en met name Centrum en omgeving, bundelt ook andere recreatieve voorzieningen: een fuivenzaal aan de kop van het lokale bedrijventerrein aan Thontlaan (die ook als eenvoudige polyvalente zaal kan worden benut en bij verschuiving van noden eventueel als bedrijfsgebouw) en, afhankelijk van de financiële mogelijkheden, een cultuurzaal voor het verenigingsleven nabij de bibliotheek en het gemeentehuis.
- Rond de verschillende woonkernen binnen en buiten het stedelijk gebied wordt een kraal van natuurlijke parken met recreatief medegebruik gevrijwaard en (zowel naar natuurwaarden als naar zachte recreatievormen) versterkt. Deze natuurlijke parken situeren zich alle in de valleien. Een verruimd Broekpark in Welle, het gelede Molenbeekpark in

Iddergem, het noordelijk deel van Molenbeekmeersen, de nieuwe meersen van de beide Denders en grote delen van Wellemeersen maken er deel van uit.

Landschappelijke structuur met een compact stedelijk landschap met sterke bakens tussen grote open landschappen met groene wanden en linten

In de gewenste landschappelijke structuur zijn enerzijds de valleien en de open kouter en anderzijds het compact gemengd stedelijk gebied belangrijke dragers (zie kaart 36).

- De openheid van de kouter wordt ondersteund door aantrekkelijke landschappelijke afwerking van zijn randen. De Dender- en beekvalleien zijn als groene linten in het landschap, een groene schil rond het bebouwde gebied aanwezig. De groene spoorwegbermen ondersteunen dit. Het reliëf van kouter en valleien wordt waar mogelijk geaccentueerd en sterk voelbaar gemaakt.
- Het landschap binnen het bebouwde gebied en met name binnen stedelijk Denderleeuw krijgt structuur door laanaanplantingen die de verkeersstructuur ondersteunen (langs Steenweg en in de wijkverdeelstraten), aanleg en opwaardering qua plein, wanden en functies van een reeks van kleine en grotere pleinen, vrijwaring, inbreng en accentuering van markante beeldbepalende gebouwen en bakens en van zichtassen hierop. De spoorwegbruggen worden als beeldbepalende en typische elementen voor de rol van Denderleeuw met zorg behandeld.

4. Gewenste ruimtelijke structuur

kaart 37: gewenste ruimtelijke structuur

Voorgaande principes worden samengebracht op een synthesekaart van de gewenste ruimtelijke structuur. Deze toont ook de samenhang ertussen.

De gewenste ruimtelijke structuur ziet Denderleeuw als een vierschillig geheel volgens de Dender rondom het station.
Stedelijk Denderleeuw vormt hiervan, als derde en zuidelijke activiteitenpool in het regionaalstedelijk gebied Aalst, het centrum. De stationsomgeving, de centrale handelsas, Steenweg en het centrale sportpark structureren het geheel en de vier gemengde woonwijken in Stedelijk Denderleeuw.
De vallei en meersen van de Dender vormen de natuurlijke oostelijke schil die Stedelijk Denderleeuw omspant en nabije zacht recreatieve open ruimte biedt. Langs de beekvalleien dringt deze in de woonwijken en woonkernen en tot in de open kouter door.
Deze open kouter voor landbouw draagt de westelijke schil van het laagdynamische buitengebied, waarin zich ook de woonkern van Iddergem en de laagdynamische woonwijken Hemelrijk-Populieren ontwikkelen.
Tenslotte wordt gewezen op het belang van de afgewerkte randen van de open ruimten van de beide buitenste schillen.

III. Ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten

1. Stedelijk Denderleeuw

1.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

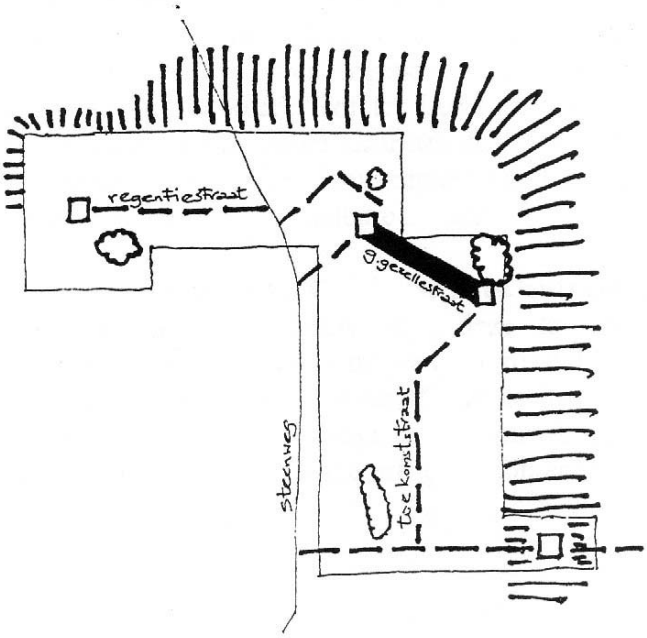
kaart 38: concept stedelijk Denderleeuw

Stedelijk Denderleeuw ontwikkelt als een van de drie polen van het regionaalstedelijk gebied Aalst en als het centrale deel van Denderleeuw. Het is een compact en levendig geheel van hedendaags wonen, handel, voorzieningen en ontspanning, langs de meeste van zijn randen omringd door open ruimten.

Voor het geheel van stedelijk Denderleeuw staat een aanbodbeleid, vooral inzake wonen maar in mindere mate ook inzake handel, en een stevig beleid van herwaardering van de publieke ruimte voorop: creëren van aantrekkelijke bijkomende woningen, mogelijkheden voor handelszaken en voorzieningen, naast creatie en opwaardering van pleinen, belangrijke straten en parken.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Stedelijk Denderleeuw, gemengd gebied van dichte bebouwing en open pleinen, geordend rond een centrale handels- en voorzieningenas en twee kleinere handelsconcentraties, vier wijkparken en enkele goedgekozen wijkverdeelstraten.

kaart 38



1.2. Verdere uitwerking

kaart 39: gewenste ruimtelijke structuur stedelijk Denderleeuw

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- De deelruimte bestaat uit de **vier wijken** Welle, Leeuwbrug/station, Centrum (voorheen Dorp) en Huissegem/Landuit, waartussen soms voelbare overgangen aanwezig zijn of worden uitgebouwd (Steenweg, de spoorberm).

- Elk van deze wijken heeft, bovenop het wonen, een **eigen rol en identiteit** binnen stedelijk Denderleeuw en is qua activiteiten gericht op een **wijkplein**. Zo is Welle veeleer een strak geordende, deftig ogende en minder dynamische wijk, draagt ze met enkele voorzieningen (bejaardenhuisvesting, …) bij tot het geheel en is ze georganiseerd rond het Welleplein. Zo is Leeuwbrug/station veeleer een kronkelende en broeiende, dynamische wijk, draagt ze met bedrijvigheid (kantoren en ambachten) bij tot het geheel en is ze georganiseerd rond het Stationsplein. Zo is Centrum de meest dynamische en qua uitzicht meest gemengde wijk –strak en kronkelend, dicht en opener-, draagt ze met administratie, onderwijs, cultuur en handel in steeds belangrijker mate bij tot het geheel en is ze georganiseerd rond het Dorp/Gemeentehuisplein (of beter het Centrumplein?). Zo is Huissegem/Landuit vooral rond gebogen straten geordend, een minder dynamische wijk, die bijdraagt tot het geheel met handel (Kasteelstraat) en voorzieningen (kerkhof, kinderdagverblijf, bejaardentehuis,…) en die beter georganiseerd wordt rond het Huissegemplein; bundeling van voorzieningen rond dat plein en uitbouw van de nieuwe woonbuurt Wolfsgracht spelen hierin een belangrijke rol.

- Het **excentrisch gelegen Centrum** wint aantrekkingskracht naar heel de gemeente door de kwaliteitsvolle uitbouw van gemeenschaps-, culturele en recreatieve voorzieningen. In de nabijheid van het gemeentehuis en de centrale as vinden een hedendaagse biblio- en mediatheek en een zaal voor het verenigingsleven een plaats. Het heraangelegde en geïntegreerde nieuwe Centrumplein vult deze culturele attractiepool aan met een aantrekkelijke ruimte voor buitenmanifestaties (ingebouwd amfitheater of kiosk, …). De recreatieve mogelijkheden van het wijkpark Hof ter Leeuwe en het Denderfront geven bijkomende aantrekkingskracht en ondersteunen daarmee de centrale handelsas. Tenslotte geeft ook een frequent bediende halte op het Centrumplein van bussen naar station en de andere Denderleeuwse wijken en kernen een voelbare impuls.

- De **handels- en voorzieningenas station-G. Gezellesstraat-Centrumplein-Denderfront** is de ruggengraat van Stedelijk Denderleeuw. Om deze te ondersteunen in zijn gemeentelijke rol worden naast de opwaardering van en rond het Centrumplein (zie hierboven) en van de stationsomgeving (zie desbetreffende deelruimte), een nieuw plein aan Koopwarenstraat als een rustpunt in deze lange as ingebouwd, tussen de tuinen en de spoorberm een kleinschalig parkeer- en garage-erf gecombineerd met een of enkele ambachtelijke productiebedrijfjes en met meerdere toegangen voor voetgangers

uitgebouwd, de onzekerheid van de rooilijn omgezet tot een effectieve verbreding over een beperkte lengte aansluitend bij het plein en de handelszaken onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden tot dieper bouwen gegeven. Voor de gehele omgeving van G. Gezellestraat wordt een R.U.P., of –bij voorkeur, in een prioritaire, snelle uitvoering– een B.P.A. opgemaakt.

- Het **Denderfront** in Stedelijk Denderleeuw bestaat uit een opeenvolging van delen met een eigen karakter. In Leeuwbrug/station vormt Fabriekstraat een echt waterfront, met aantrekkelijke woon- en handelsgebouwen langs een beboomde waterkade. In Centrum sluit het wijkpark Hof ter Leeuwe tussen spoorbrug en Denderweg als een groen-recreatieve long bij de Dender aan en krijgt zij hier een waterrecreatieve component. De rij achterkanten van woningen langs Moreelstraat, Zandplaatstraat en Hageveldstraat wordt visueel opgewaardeerd door een doorlopende bomenrij en wordt waar mogelijk onderbroken door uitkijkpunten en vista's over de 'meersen van de beide Denders', met name in Moreelstraat tegenover de oude gemeentewerkplaats, aan het Zandplaatplein, tegenover Molenstraat en van op de dubbele brug aan Huissegemstraat. Aan de afwerking van achtergevels en tuinhokken in deze rand worden op actieve wijze hoge eisen qua afwerking gesteld. De bomenrij, begeleid met andere natuurlijke oeverbegroeiing en zo mogelijk ook met een lokaal wandelpad, wordt gerealiseerd ter gelegenheid van de noodzakelijke oeververstersterkingswerken of na verwerving van de achterste strook van de tuinen. Op het Dendereiland aan Huissegemstraat vindt –een gemeentelijke suggestie naar het Vlaams gewest- een tweede, aanvullende waterrecreatieve site een geschikte plaats, mede als zuidelijke toegangspoort tot de Beide-dendermeersen (zie desbetreffende deelruimte).

- In Stedelijk Denderleeuw worden **vier wijkparken** uitgebouwd, die essentieel zijn om de compacte woonomgeving te verluchten en (gespreid) aantrekkingskracht te geven.
  In Centrum wordt Hof ter Leeuwe opgewaardeerd tot aantrekkelijke rustplek voor wijkbewoners van alle leeftijd, uitgebreid tot het gehele gebied tussen spoorberm en kerk en voorzien van meerdere toegangen; ook het voetbalveld en de Denderoever worden in het park geïntegreerd. Op deze laatste vinden een aanlegplaats voor watertoerisme en eventuele waterrecreatieve inrichtingen (waterfiets of kanoverhuur, …) een geschikte plek. Langs een aantrekkelijke en comfortabele passerel (bij voorkeur op het historische verbindingstracé) wordt het wijkpark verbonden met het nieuwe Beide-denderspark in de derde meersen op de andere oever.
  In Welle wordt op lange termijn Klein Kattenhof als laagdynamisch wijkpark uitgebouwd; herlokatieproblemen van andere clubs dan SK Welle of vragen naar recreatiemogelijkheden zoals basket- of volleybalvelden, nieuwe lokalen voor jeugdbewegingen of verenigingen kunnen aanleiding zijn om de ontwikkeling op te starten. Dergelijke functies nemen in het geheel van Klein Kattenhof een beperkte oppervlakte in. In afwachting neemt een verruimd Groot Broekpark de rol van wijkpark ten dele op.
  De wijk Huissegem/Landuit heeft, als compacte woonwijk die ver van het wijkpark in Centrum af gelegen is, behoefte aan een eigen wijkpark. Het Vrijheidspark, de 'groene banaan' rond het kerkhof, voldoet hieraan en wordt verder uitgebouwd (naast de

jeugdvoorzieningen in het noorden, een uitbreiding van het kerkhof, ook een parkaanleg en publieke toegankelijkheid in het zuidelijke deel vanaf Vrijheidstraat).
Leeuwbrug/station heeft als dichtst bevolkte wijk behoefte aan een gelijkaardig wijkpark, maar geschikte ruimte ervoor is slechts in beperkte mate aanwezig of realiseerbaar in het kasteelparkje en (als ravotplek) in (delen van) de bosrand naast De Nayerstraat. Het merendeel van de recreatieve behoeften van de wijkbewoners dienen –weliswaar op zachte wijze- in de dichtbijgelegen Wellemeersen opgevangen; een betere toegankelijkheid voor wandelaars en inbreng van kleinschalige recreatieve elementen aan de toegangen nabij de spoorweg ondersteunen dit.

- De uiterste westelijke rand van Stedelijk Denderleeuw krijgt met een **verruimd Broekpark een opgewaardeerde afwerkrand**. Een nieuw, recreatief deel van het overigens natuurlijke Broekpark in het oksel tussen de landbouwweg, Openveldstraat en het bestaande bos huisvest de geherlokaliseerde infrastructuur van SK Welle en werkt met groenmassa's en dreven de aanwezige en banale achterkanten van bebouwing en een loods aan Openveldstraat af. Het park krijgt hierdoor ook een betere verbinding met de kern van Welle.

- **Te ontwikkelen binnengebieden en nieuwe woonplekken** in Stedelijk Denderleeuw dragen zowel bij aan het realiseren van de taakstelling voor wonen als aan een spreiding van voorzieningen en groene, recreatieve plekken. Het betreft (voortgaand op de woonstudie) de binnengebieden BPA Drevensveld, Kerkstraat/Broekstraat en Broekstraat/Kapellestraat (behoudens de beekoeverstrook) in Welle, Schoolstraat/Rodenbachstraat, Papestraat/Van Lierdestraat, BPA Stationswijk (ook met kleinschalige kantoren) in Leeuwbrug/station, Koopwarenstraat/Dwarsstraat, Kouterbaan/Anjelierenlaan (ook met kleinschalige kantoren en met een brede doorkijk vanaf Anjelierenlaan over de vallei) en Collegestraat (afwerkrand en garage-erf) in Centrum, oostelijk deel van Wolfsgracht (met ook een krachtige wand aan Huissegemplein) in Huissegem/Landuit.
Daarnaast en naast vervangingsprojecten van bestaande woningen betreft het ook een geheel van (bejaarden)woningen langs rustige wandelpaadjes in het binnengebied De Cockstraat-Moreelstraat (met inbegrip van het oude gemeentewerkhuis), een eventueel woningbouwproject ter vervanging van de huidige brandweerkazerne aan Nieuwstraat wanneer deze niet voor een passend bedrijfje zou worden benut, een afwerkrand aan de hoek Moreelstraat/Zandplaatstraat ('parkske Pots') en twee afwerkranden aan het nieuwe Zandplaatplein in Centrum, een woningbouwproject met eventueel ingebouwd kinderopvangverblijf (zo niet aan Huissegemplein) aan Toekomststraat-Vrijheidstraat (ook met bejaardenwoningen) en woningen in het binnengebied Kerkhofstraat-De Brabanterstraat in Huissegem/Landuit, een woningbouwproject (met onder meer bejaardenhuisvesting) in het te herbestemmen recreatiegebied Kortestraat in Welle en zo mogelijk enkele woningen met een wijkzaaltje in het binnengebied Rodenbachstraat/Spoorweglaan in Leeuwbrug/station.

- In de dichtstbebouwde wijken Leeuwbrug/station, Centrum en Huissegem/Landuit wordt een netwerk van kleinere en grotere **pleinen** uitgebouwd en opgewaardeerd. Deze pleinen fungeren als aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen en buitenruimten voor jong en oud en richten zich daarbij elk met zijn karakter en inrichting op bepaalde doelgroepen en

activiteiten. De druk van autoverkeer (snelheid, gevaar) wordt er door een gepaste aanleg getemperd. Waar mogelijk worden een of meer hoogstammige bomen als bakens aangeplant; al dan niet gelegen aan wijkverdeelstraten worden ze onderling door laanaanplantingen verbonden.
Het betreft: het plein Verhavertstraat/Sterrenboslaan (voor de kerk) en een nieuw ruim groen Sint-Annaplein aan Rodenbachstraat/Leeuwbrugstraat in Leeuwbrug/station, de pleintjes Ponselelaan, De Cleynlaan-Verrieststraat, Ringlaan, Cochezstraat, Lichtenhoekstraat, het parkeerplein aan Middenstraat, het Centrumplein aan kerk en gemeentehuis en nieuwe pleinen aan Kouterbaan (inkom gemeenschapschool), G. Gezellestraat/Koopwarenstraat (rust- en parkeerplek in de handelsas), Nieuwstraat (inkom College), Geallieerdenstraat/Bouchtstraat (driehoekig buurtplein), Zandplaatplein (met uitkijkpunt op het park van de Beidedendermeersen) in Centrum, de pleintjes Seghersplein, Landuitstraat/Vrijheidstraat en Landuitstraat/Veldekensweg en het nieuwe wijkplein Huissegemplein in Huissegem/Landuit.

- De **auto-ontsluiting** van Stedelijk Denderleeuw wordt opgehangen aan Steenweg (N 405) en N 208, waarop het autoverkeer langs een aantal verzamelende wijkverdeelstraten met laanbeplantingen wordt opgevangen. Op een lager niveau verzamelen een aantal buurtverzamelstraten het autoverkeer vanuit de aanpalende woonbuurten en woonstraten en leiden het naar wijkverdeelstraten of Steenweg toe. Sommige van deze wijkverdeel- en buurtverzamelstraten fungeren tegelijk als lokale verbindingsstraten naar naastgelegen kernen. Als wijkverdeelstraten fungeren: Regentiestraat (tegelijk verbinding naar Haaltert en Denderhoutem) in Welle, Wellestraat en noordwestelijk deel Rodenbachstraat in Leeuwbrug/station, westelijk deel Kouterbaan/Klaverstraat (ontsluiting station), Toekomststraat-Nieuwstraat-De Cockstraat en Veldstraat-Geallieerdenstraat-Middenstraat in Centrum, Landuitstraat-stukje Boriaustraat-Vrijheidstraat-Huissegemstraat-Kasteelstraat (tegelijk verbinding naar Iddergem en Liedekerke) in Huissegem/Landuit.
Als buurtverzamelstraten (met iets minder ruimte voor autoverkeer en vooral voor verzameling van het lokale verkeer) fungeren: Wildebeekstraat (tegelijk verbinding naar Haaltert en Denderhoutem) en Hertstraat in Welle, Visserstraat, Spoorweglaan, Stationsstraat en Van Lierdestraat in Leeuwbrug/station, Thontlaan-deel Kiekenborrestraat-Fonteinstraat in Centrum, Zandplaatstraat in Huissegem.

- De hele strook tussen Stationsplein en Centrumplein omheen G. Gezellestraat wordt als een **sluis voor oost-west-verkeer** beschouwd. Deze belangrijkste activiteitenzone in de gemeente is langs alle zijden goed bereikbaar (langs voornoemde verdeelstraten). Ze is voor lokaal verkeer en automobilisten die zulks wensen ook doordringbaar in oost-westrichting, maar niet op een vlotte manier. Dit is noodzakelijk om te beletten dat ongewenst doorgaand verkeer uit het westen langs N 208 naar E40 rijdt en ongewenst doorgaand verkeer vanaf Aalst langs Steenweg en door Leeuwbrug naar N 208 en E40.
De sluis wordt door allerlei ingrepen, afhankelijk van de precieze situatie per straatdeel en per plek, gevormd (woonerfkarakter, dubbelrichtingsstraten met passeersluizen, verplichte omleggingen, …). Deze inrichting vraagt een aparte detailstudie.

- Het **parkeren en stallen van wagens** in de dichtstbebouwde wijken Leeuwbrug/station, Centrum en Huissegem/Landuit van Stedelijk Denderleeuw wordt in belangrijke mate in

de individuele garages (bestaande en in nieuwe brede panden) en langsheen de straten opgevangen. Ook de bestaande en nieuwe pleinen bieden (sommige minder, andere meer) parkeermogelijkheden. In sommige buurten laten de straatbreedten niet toe de gewenste functies van straten te combineren met parkeren (geen of slechts enkelzijdig parkeren). Om het beperkte tekort op te vangen wordt medegebruik van bestaande privé-parkings voor bewonersparkeren 's nachts en in het weekend nagestreefd en worden vooral een aantal garage-erven ontwikkeld in open, groene zones, ook voor spel bruikbaar, met een goed verzorgd uitzicht en goede vermenging met andere functies (voor levendigheid, sociale controle, duurzaamheid). Steeds worden meerdere toegangen (voor voetgangers) voorzien, zodat een doorloop mogelijk is. Het betreft garage-erven in de binnengebieden Rodenbachstraat-Spoorweglaan (in combinatie met woningen en eventueel een wijkzaaltje rond twee pleinen) in Leeuwbrug/station, G. Gezellestraat-spoorweg (in combinatie met een of enkele ambachtelijke bedrijfjes rond een parkeerplein ten behoeve van de handelsas, toegankelijk voor auto's over een bestaande parking aan het begin van G. Gezellestraat en langs een nieuwe doorsteek naar Kiekenborrestraat en voor voetgangers langs meerdere doorsteken) in Centrum en Kerkhofstraat-De Brabanterstraat (in combinatie met woningen rond een langwerpig plein) in Huissegem/Landuit.

- Onderlinge **fietsverbindingen** en naar omliggende deelgemeenten worden geoptimaliseerd (cfr. mobiliteitsplan). Het betreft aan nieuwe of te verbeteren verbindingen onder meer: een fietsroute langs de spoorwegen en Wellemeersen naar Aalst, een fietsroute langs de spoorweg naar Ninove, een doorlopend fietspad vanaf Kouterbaan en de stationsparking (door de Anjelierenverkaveling) op de rand van de open kouter en door het wijkpark Klein Kattenhof naar het centrum van Welle, verbindingen langs Lindestraat en langs de kouter naar Haaltert en Denderhoutem.

- De bestaande **bakens** worden beschermd en geaccentueerd. De hoge kerktorens van Centrum en Welle worden geaccentueerd met een zachte nachtverlichting. De Globusschouw en zo mogelijk ook de watertoren aan het station worden behouden, krijgen een kunstig uiterlijk en worden (indien nodig) als baken versterkt met een aantrekkelijke opbouw voor zendapparatuur en/of met een zachte nachtverlichting.

Het geheel van het ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot de samenhangende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte, die op kaart 39 is weergegeven.

2. Hemelrijk - Populieren

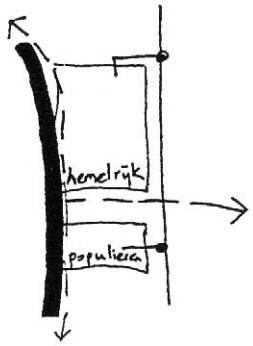
2.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

kaart 40: concept voor Hemelrijk - Populieren

De woonbuurten Hemelrijk en Populieren blijven twee rustige woonplekken, zonder doorgaand verkeer, op de afgewerkte rand van de open kouter. Zij ontwikkelen inzake wonen, handelszaken en voorzieningen op een gemengde wijze en in hoofdzaak op het niveau van hun lokale behoeften.
Er wordt een beleid gevoerd van landschappelijke afwerking van hun randen naar de kouter, van opwaardering van de bestaande 'pleinen' als publieke ruimte en van de fietsverbindingen naar de omliggende kernen.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Hemelrijk en Populieren, twee licht gemengde woonbuurten aan iets lagere dichtheid, met een mooie rand naar de open kouter.

kaart 40



2.2. Verdere uitwerking

kaart 41: gewenste ruimtelijke structuur voor Hemelrijk – Populieren

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- De as Hemelrijklaan-Meiboomlaan ontwikkelt verder als een **centrale, iets meer dynamische as** van de buurten tussen de bestaande activiteitenplekken aan school/superette en kerk/zaal. Inbreng van eventuele bijkomende handelszaken, horeca, kleine kantoren of diensten (een verzekeringsmakelaar, kinesist, …) of ambachten (een loodgieter of soortgelijke vaklui die vooral op verplaatsing werken, …) vinden bij voorkeur rond deze as een plaats.

- Een **duo van pleinen** voor de twee buurten wordt opgewaardeerd.
  In Hemelrijk wordt het aanwezige plein aan de kerk uitgebouwd tot een –op niveau van een kleine buurt- levendig buurtplein, met bij voorkeur ook enkele publiekstrekkende functies (horeca, dienst, …) in de pleinwand. De pleinaanleg loopt van gevel tot gevel / voortuin tot voortuin en zorgt voor een aantrekkelijk geheel met hoogstammig groen en ingebouwde ontmoetingsplekken voor jongeren en volwassenen.
  Aan Hazelaarstraat wordt het grasland aangelegd tot een speelplein voor kinderen en tieners met ontmoetingsplekken voor volwassenen en senioren; het sluit (op een veilige manier) aan bij de groene vinger waarlangs het ook uitkijkt op de flank van de open kouter. Dit plein krijgt aan drie zijden afgewerkte bebouwde randen.
  De kleine Populierenbuurt kent –op de drie keerlusjes na- geen plein, maar kan (langs twee voet- en fietswegels) makkelijk gebruik maken van het pleinenduo in Hemelrijk.

- De belangrijkste straten van Hemelrijk krijgen een laanbeplanting (met een kleinere boomsoort, bijv. acacia's, zodat onderscheid met de wijkverdeelstraten en buurtverzamelstraten aanwezig blijft) die een samenhangend raster doorheen de buurt vormt. Dit verheldert de **groenstructuur**.

- Het hoogst gelegen deel van de afwerkrand, naast de Liefkenshageverkaveling, wordt niet bebouwd, maar uitgebouwd tot een **groene vinger** met een open speelveld. Op deze manier dringt de open ruimte van de kouter tot aan de ADL-woningen en het groene speelplein aan Hazelaarstraat door en wordt er geen bijkomende bebouwing op het hoogste en meeste zichtbare (landschappelijk het meest kwetsbare) deel van de afwerkrand meer bijgeplaatst.
  Deze groene vinger wordt langs twee zijden omzoomd met woonbebouwing die met de voorkant naar het speelveld is gericht, en met een bomenrij.
  Op de lager gelegen kouterrand richting Steenveldlaan past een lagere bebouwing.

- Hemelrijk en Populieren beschikken door **aantrekkelijke fietsroutes**, deels vrijliggende paden, deels door rustige woonstraten, over een goede verbinding **met het station en de drie omliggende kernen**. Het fietspad naar het station, de scholen en de centrale handelsas

doorheen de nieuwe Anjelierenverkaveling kruist Steenweg op een beveiligd oversteekpunt ter hoogte van het bestaande fietspadje aan Populierenlaan en volgt deze straat tot op de rand van de kouter. Vanuit de zijarm van Populierenlaan vertrekt het fietspad op de kouterrand naar de verschillende lokale bedrijventerreinen en Iddergem. Richting Welle loopt het fietspad vanaf Populierenlaan op de rand van de Liefkenshageverkaveling, door de groene vinger en Hazelaarstraat, kruist op een beveiligd punt Steenveldlaan, steekt dan door tot in de straten van de Steenveldverkaveling en loopt langs de centrale wegel van het Klein Kattenhofgebied tot in het centrum van Welle (een kortere en veel aangenamere route dan langs de bestaande straten).

- **Kouterrand met fietspaddreef**: de rand van de bebouwing rondom de kouter wordt landschappelijk op een aantrekkelijke en uniforme manier afgewerkt met een doorlopende dubbele stevige bomenrij. Deze fungeert tegelijk als een verbindende fiets- en wandeldreef waarop de verschillende veldwegen doorheen de kouter ('de ster') aantakken. Aan Populieren maakt deze dreef een lichte verspringing om maximaal te kunnen inspelen op de bestaande wegels; aan Liefkenshage gaat ze met een vloeiende beweging rond de verste punt van de bebouwing. Vanaf de groene vinger van Hemelrijk loopt ze door de rand van de Steenveldverkaveling en geeft ook verbinding met Broekpark. In Hemelrijk worden meerdere zachte verbindingen vanuit de wijk naar de fietspaddreef voorzien.
  De open kouter is tot tegen de dreef een landbouwgebied.

- Om het landschap van de open kouter in de omgeving van Hemelrijk en Populieren te herstellen, worden de bestaande bosjes en perceelsrandbegroeiingen aldaar aangevuld met een aantal bijkomende bomenrijen en stroken perceelsrandbegroeiingen. Deze nemen minimale plaats in het landbouwgebied in en fungeren als opeenvolgende (gedeeltelijk doorzichtige) schermen zoals in een **coulisselandschap**.

- In het **tussengebied** tussen de twee woonbuurten ontwikkelt het bestaande bosje zich verder als een randafwerking van Liefkenshage. Wanneer daar nood toe is, kan in dit ingesloten gebied een nieuw landbouwbedrijfsgebouw, toegankelijk vanaf Populierenlaan en vanaf de kouter, worden uitgebouwd. Zoniet blijft de combinatie van natuurlijke graslanden, hobbylandbouw en paardenweiden er aanwezig.

- Een goede **afwerking van de kouterrand** wordt gerealiseerd door voornoemde fietspaddreef, groene vinger en gepaste schikking van nieuwe gebouwen. Binnen dit kader kan de wijk gefaseerd met nieuwe woningen worden afgewerkt, onder vorm van compacte woningen van verschillende grootte op sociale kavels. Deze uitbouw verloopt parallel met een opwaardering van de huidige woningen en publieke ruimten in de bestaande buurt.

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 41).

3. Steenweg

3.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

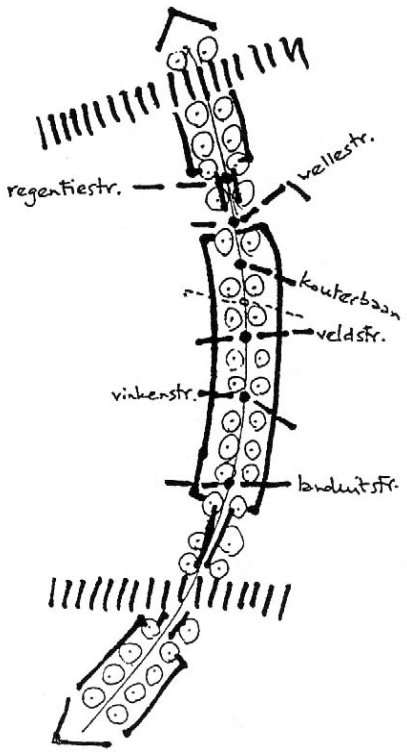
kaart 42: concept voor Steenweg

Steenweg blijft niet alleen de belangrijkste verdeelstraat binnen de gemeente, onder meer naar het station, het centrum en alle woonwijken, en de belangrijkste verbindingsstraat met de andere centra van het regionaalstedelijk gebied. Steenweg ontwikkelt zich ook tot drager van een (in zuidelijke richting afnemende) reeks functies en plekken van middelgrote omvang en schaal met uitstraling voor de hele gemeente.

In Steenweg wordt een beleid gevoerd van herstructurering van de opeenvolgende ruimten langsheen de steenweg en van de hardere functies erlangs (ontsluiting, beeld, ontwikkeling of afwerking, heroriëntering, … van bedrijventerreinen, handelszaken, recreatie en voorzieningen), van opwaardering van de publieke ruimte en een beheerst aanbodbeleid op niveau van de gemeente voor de genoemde hardere functies.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Steenweg, dreef met een schakeling van smallere en bredere delen en van hardere functies tussen de twee Molenbeekvalleien, geordend rond de knooppunten van de aantakkende wijkverdeelstraten.

kaart 42



3.2. Verdere uitwerking

kaart 43: gewenste ruimtelijke structuur voor Steenweg

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- **Meerdere (lokale) bedrijventerreinen** (aan Kouterbaan, Hert-, Veld- en Vinkenstraat) worden langsheen Steenweg ontwikkeld of uitgebreid, met een goede landschappelijke inpassing en buffering naar naastgelegen woningen en met gepaste toegangen, zo rechtstreeks mogelijk naar Steenweg. In het bijzonder betreft dit (voortbouwend op de deelstudie bedrijvigheid) :
  - beperkte versterking van het regionaal bedrijventerrein van Erembodegem aan Wellemeersenstraat (achterinliggend deel met bedrijfsbebouwingen; aan Steenweg een toegang, een buffer en een groene parking) en het lokaal bedrijventerrein Hertstraat. In beide gevallen wordt hierbij de Molenbeek gerespecteerd en de vallei ten dele hersteld.
  - Eventuele ontwikkeling van een klein lokaal bedrijventerrein aan Kouterbaan, in de noordwestelijke rand van het spoorwegemplacement. Naast een arrondissementeel onderhoudscentrum van de NMBS, zou een beperkt aantal ambachtelijke, bij voorkeur spoorgebonden, bedrijven er gemengd met kantoren een plaats kunnen vinden (bijv. groothandels in brandstoffen of bouwmaterialen). Deze bedrijven en onderhoudscentrum worden langs Kouterbaan naar Steenweg ontsloten en met een dichtgroene wand gebufferd t.o.v. de omliggende woningen. Deze plek kan evenwel ook zinvol geïntegreerd worden in de gemengde zuidelijke kantorenwand langsheen het spoorwegemplacement.
  - afwerking van de cluster van twee lokale bedrijventerreinen Steenweg ter hoogte van Veldstraat en Vinkenstraat: terrein E5-mode/VDAB en terrein Strokapelleke.
    Het terrein E5-mode/VDAB betreft een afwerkrand (een grotendeels aaneengesloten bedrijvengebouw) in de noordelijke (lager gelegen) tweederde van de K.M.O.-zone E5-mode parallel aan Steenweg, met toegang langs Veldstraat en eventueel ook langs Vinkenstraat en met een kleine uitbreiding achter VDAB.
    Het tweede terrein betreft de K.M.O.-zone Strokapelleke mits deze langs Vinkenstraat (tussen de bestaande woningen door rechtstreeks op het kruispunt met Steenweg) wordt ontsloten, de bufferzones ervan effectief en degelijk worden gerealiseerd en een sterke centrale groene as tussen kouter en Iddergemstraat wordt ingebouwd (met toegang voor voetgangers en fietsers tot de K.M.O.-zone).

- Vestiging van het **gemeentelijke werkhuis en de brandweer** centraal in de gemeente in de omgeving van Veldstraat. Bij voorkeur gebeurt dit na eventuele herlokalisatie van het huidige containerbedrijf op het desbetreffende perceel (met bestemming lokaal bedrijventerrein) dat dan met architecturaal aantrekkelijke gebouwen en een nieuwe toegang naar Steenweg wordt georiënteerd, zodat de woonfunctie in Veldstraat kan worden hersteld. Zo deze verhuisbeweging niet lukt, worden voornoemde gemeentelijke diensten in de bedrijvenzone E5-mode ingepast en blijft het bestaande kleine bedrijventerrein (met de beperkingen die eigen zijn aan de ligging temidden woongebied) behouden.

- Gespecialiseerde middelgrote kleinhandelszaken genre doe-het-zelfzaak, meubelzaak, sanitair, autohandel of -garage, … **op gemeentelijk niveau** (die niet in de handelsas van G. Gezellestraat passen), krijgen afhankelijk van de plaatselijke configuratie in bepaalde delen van de zone tussen de spoorbermen aan Welle in het noorden en Vinkenstraat in het zuiden mogelijkheden om zich in het **gemengde woon- en handelslint** in te passen. Het is niet wenselijk dat Steenweg tot een nieuw kleinhandelslint met winkels van kleine producten zoals computers, schoenen, speelgoed, … met regionale uitstraling en met fastfoodgelegenheden ('een tweede Gentsesteenweg in het Aalsterse') uitgroeit. Ruimtelijke randvoorwaarden zijn hier dus de beperkte oppervlakte (inclusief kantoren en opslagruimten minder dan 1.000m²), de architecturale kwaliteit van de gebouwen in relatie tot de omliggende woningen, de compacte, meerlagige bebouwing (bij voorkeur in een combinatie met woning(en)) en een degelijke visuele afwerking van eventuele buiten-opslagruimten. Gecombineerde parkings en opritten tot Steenweg worden gestimuleerd.

- Verdere uitbouw van het **centraal sportpark op gemeentelijk niveau aan Walleken-Wolfsgracht**, rechtstreeks aangesloten op Steenweg. Dit sportpark omvat het bestaande domein Walleken en het westelijke deel van het binnengebied Wolfsgracht.
  De bestaande verscheidenheid aan sport- en recreatiemogelijkheden blijft hier behouden. Bovenop worden de voetbalvelden voor FC en Standaard Denderleeuw hier geconcentreerd en komt er in de bestaande infrastructuren en aanvullend een sportaanbod en een recreatief aanbod (wandelpaden, speelplekken, …) voor niet-georganiseerden (individuen, jeugdverenigingen, …) en kleine clubs uit de deelgemeente Denderleeuw.
  Het geheel krijgt een veel groenere parkaanleg en is in belangrijke mate publiek toegankelijk. Beide delen worden veilig, aantrekkelijk en groen met elkaar verbonden met enkele duidelijk aanvoelbare, begroende en beveiligde oversteken aan Lindestraat. Het geheel krijgt (aanvullend aan de toegang langs de wijkverdeelstraat Veldstraat) een vlottere bereikbaarheid vanaf Steenweg (rechtstreeks of langs het knooppunt met Lindestraat), een aantrekkelijke voetgangersverbinding naar het station en sterke fietsverbindingen naar alle kernen en wijken in de gemeente.
  De uitbouw van dit sportpark is een gemeentelijk initiatief.

- **Landschappelijk** komt de eenheid van deze deelruimte tot uiting in een uniforme straat- en knooppuntenaanleg en vooral in een doorlopende dreefstructuur en de doorlopende regionale fietspaden, maar de randbebouwing blijft gecompartimenteerd in opeenvolgende bredere en smallere delen. De overgangen ('koppen') tussen de bredere en smallere delen worden gaandeweg met krachtige kopgebouwen afgewerkt.
  De **knooppunten** betreffen de wijkverdeelstraten Regentiestraat (hoofdontsluiting Welle), Wellestraat (hoofdontsluiting Leeuwbrug), Kouterbaan/Klaverstraat (ontsluiting station), Veldstraat/Geallieerdenstraat (ontsluiting Centrum) en Iddergemstraat-Landuitstraat (hoofdontsluitingen Iddergem en Huissegem/Landuit), de buurtverzamelstraten Hertstraat en Steenveldlaan, de toegang tot het bedrijventerrein Strokapelleke aan Vinkenstraat, de eventuele rechtstreekse toegang tot het centrale sportpark en de fietsroute Centrum/Station-Welle/Iddergem in omgeving Anjelierenlaan. Hun aanleg accentueert ze en biedt door snelheidsafremming extra veiligheid. De andere (woon)straten die op

Steenweg aantakken worden minder opvallend en van duidelijk ondergeschikt belang gemaakt.

- De bestaande **bakens en bruggen** worden beschermd en geaccentueerd. De watertoren wordt behouden, krijgt een kunstig uiterlijk en wordt (indien nodig) als baken versterkt met een aantrekkelijke opbouw voor zendapparatuur en/of met een zachte nachtverlichting. De baksteenboogbruggen worden als typerend element behouden (of bij werken merkbaar verbeterd). De bruggen over de beide Molenbeken worden op termijn veel meer voelbaar en herkenbaar gemaakt, en krijgen een hedendaagse vormgeving. De nog aanwezige **zichten op de kouter** worden met dwarse bomenrijen geaccentueerd.

- Vanuit de bestaande situatie blijft het **zuidelijke deel** van Steenweg (in het buitengebied) een gemengde woon-werkzone voor vermengbare bedrijven in een woonzone. Nieuwe ontwikkelingen buiten de woonzone, ook voor het rusthuis, zijn hier niet gewenst.

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 43).

4. Rond het N 208-punt

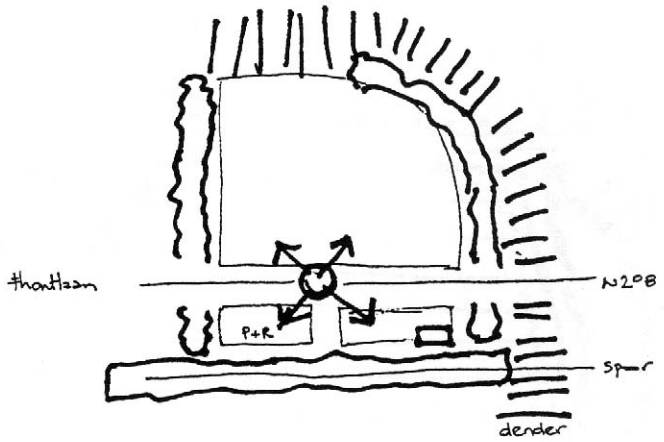
4.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

kaart 44: concept voor rond het N 208-punt

De N 208-knoop ontwikkelt als kleine maar bedrijvige deelruimte (met regionale en lokale bedrijvigheid en harde recreatie) aan de rand van de wijken Centrum en Leeuwbrug/station en als oostelijke toegangspoort van de gemeente en het station.
Rond het N 208-punt wordt een beleid gevoerd van herstructurering van de huidige versnipperde situatie, van opwaardering en een beheerst aanbod aan harde functies, met name bedrijvigheid met voorkeur voor opvang van expansieve bestaande bedrijven uit de gemeente, en hardere recreatie zoals een fuivenzaal.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Rond het N 208-punt, compact bedrijvigheidsgebied met een uitnodigend beeld, tussen Dendervallei en de bosschermen/bermen naar de woonwijken, geordend rond het rond punt.

kaart 44



4.2. Verdere uitwerking

kaart 45: gewenste ruimtelijke structuur omgeving N 208-punt

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- Uitbouw van een **gemengd regionaal bedrijventerrein** tussen N 208 en Dender door grondige herstructurering. Door de feitelijkheid van het bestaande bedrijf Rendac en het containerpark heeft dit bedrijventerreinen een accent op afvalverwerking; voor nieuwe bedrijven wordt in de eerste plaats gemikt op herlokalisatie van expansieve bestaande bedrijven uit de regio, bij voorkeur uit de gemeente, die op regionale schaal werken. Herlokalisatie van dergelijke bedrijven uit de afvalverwerkingsector in de gemeente wordt hierbij gestimuleerd. Niettegenstaande de aanwezige maar afnemende geurhinder heeft dit terrein door zijn goede ontsluiting echter ook potenties voor bedrijven uit andere sectoren. Het bedrijventerrein wordt, zeker voor alle goederentransport, ontsloten vanaf het rond punt.
  Door aan gang zijnde herschikkingen binnen het bedrijf Rendac komen gronden langs de noord- en oostrand vrij voor gebruik door (een) andere bedrijf(ven). Tezamen met de resterende zones van het bestaande bedrijventerrein en de stroken tussen containerpark en N 208 (tot aan het bospad) en tussen Rendac en N 208 (na heropgroei van een nieuwe, meer natuurlijke bosstrook dichter bij de Dender) worden deze benut voor bijkomende bedrijvigheid. Dit draagt bij tot de realisatie van de taakstelling van het regionaalstedelijk gebied, zoals die in het afbakeningsproces is vooropgezet. Herschikking van de bestemmingen door een ruimtelijk uitvoeringsplan en de nodige grondruilen zijn noodzakelijk. Gelet op de geringe omvang enerzijds, de aanwezigheid van het containerpark (met beperkte uitbreidingsmogelijkheid achterin) en het belang van mogelijke herlokalisaties anderzijds wenst de gemeente actief aan de herstructurering en ontwikkeling van dit regionale terrein te participeren.

- Uitbouw van een klein **lokaal bedrijventerrein** in samenhangende bedrijfsgebouwen tussen N 208 en de spoorwegberm. Een deel van de huidige voetbalvelden wordt hiervoor na ophoging benut. In de eerste plaats vinden noodzakelijke herlokalisaties van ambachtelijke bedrijven er een plaats, aanvullend ook nieuwe bedrijven. Loutere of hoofdzakelijke verkoopspunten horen er niet thuis. Het bedrijventerrein wordt (met initiatief van de gemeente zelf, met een privé-promotor of door verkoop met bouw/aanlegverplichting volgens plan) als één compact geheel met een aantrekkelijk bedrijvengebouw (parallel aan en op afstand van de Dender) omheen een gezamenlijk bedrijvenerf ontwikkeld. Tijdens en na heropgroei van een nieuwe, meer natuurlijke en dichte bosstrook dichter bij de Dender, kan dit lokale bedrijventerrein verder richting rond punt worden uitgebouwd (onder meer met eventuele kwaliteitsvolle herlokatie van het containerpark wanneer dit nog fors zou uitbreiden). Herschikking van de bestemmingen door een ruimtelijk uitvoeringsplan is noodzakelijk.
  Op langere termijn kan ook de kleine lob tussen Thontlaan, rond punt en spoorberm voor lokale bedrijvigheid worden benut, wanneer deze plek niet zou worden uitgebouwd als parkeerplaats voor autodelend rijden (en tegelijk als ondersteuning van de fuivenzaal, zie verder).
  Voor de uitbouw van dit lokaal bedrijventerrein zal de gemeente in het kader van het nieuwe decreet integraal waterbeheer en de 'watertoets' die daarin voorzien wordt, voorafgaandelijk een principieel advies aan het verantwoordelijk bekkencomité vragen, waarbij duidelijk gewezen wordt op de globale aanpak van de waterbeheersingsproblematiek die de gemeente wenst te voeren (zie ook punt IV.1.3.3) .

- Uitbouw aan Thontlaan van **een gecombineerde fuiven- en polyvalente zaal op gemeentelijk niveau** (voor maximaal 500 tot 600 mensen en beperkte optredens). De fuivenzaal wordt ingeplant op de kop van het bedrijvengebouw tegenover de spoorwegbrug naar Kiekenborrestraat. De toegang richt zich naar de gemeenschappelijke parking van het bedrijventerrein; voldoende fietsenstallingplaatsen worden in de directe omgeving voorzien. Goede fietsverbindingen met alle kernen en wijken dienen uitgebouwd; in hoofdzaak verlopen deze langs het Centrum. Het gebouw zelf heeft een kwaliteitsvolle architectuur en een zeer goede akoestische isolatie; de zaal heeft een sobere en stevige, maar aantrekkelijke afwerking. Naast fuiven en optredens vinden ook sportactiviteiten van niet-georganiseerden en jeugdverenigingen er een plaats, naast evt. kleine beurzen en rommelmarkten. Wanneer de fuivenactiviteit en recreatieve functie in de toekomst sterk zou terugvallen, is het gebouw omschakelbaar naar bedrijvigheid. Een passende bestemming die beide functies toelaat is noodzakelijk.
  Wanneer een dergelijke polyvalente zaal vanuit het oogpunt van de overstromingsproblematiek niet aan Thontlaan zou (mogen) worden gerealiseerd, geniet een inplanting in het gemengde gebied van spoor-west in de nabijheid van het station, onder de hiervoor geschetste inplantings-, architecturale en beheersregels, de voorkeur.

- Het N 208-punt fungeert als een **aantrekkelijke oostelijke inkom** van de gemeente. Een voldoende aantrekkelijke architectuur en buitenaanleg/gebruik van alle nieuwe bedrijfsgebouwen draagt hier toe bij; vooral het 'kopgebouw' aan het rond punt in de as van de brughelling zorgt voor een krachtig accent. De groenmassa's in deze deelruimten (zie verder) leveren een essentiële bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de inkom. Dit beeld

kan worden ondersteund door een kunstwerk op het rond punt, door een lichtere inrichting van de brug (zonder vangrails) en door een aankondigende dreefaanplanting doorheen het bedrijventerrein op Liedekerks grondgebied.

- Niettegenstaande de ontwikkeling van de beide bedrijventerreinen wordt de **Dendervallei** hier op Denderleeuws grondgebied als een natuurlijk lint behouden en ten dele hersteld, onder meer door afgraving. In de oostrand krijgt een ruime oeverstrook (variërend van tachtig tot tweehonderd meter) een nieuwe bosaanplanting met milieutechnisch beheer en blijft ze ten dele waterrijk grasland met lage oeverbegroeiing die mede als permanent overstromingsgebied fungeert. Aan de noordzijde, ter hoogte van de kaaimuren, sluit hierop een zo weinig mogelijk onderbroken bomenrij aan die overgaat in het waterfront van Fabriekstraat en zo verbinding geeft met Wellemeersen. Deze (beperkte) verbinding zou best worden ondersteund door een meer natuurlijke aanleg van de rechterdenderoever op deze plaats.

- De bedrijvige knoop wordt van de omliggende woonbuurten **afgeschermd** door te –bij voorkeur- te bebossen spoorwegberm en het bestaande bos achter de school dat met dichte boomaanplantingen op de parking opnieuw wordt doorgetrokken tot aan de Dender. **Verbindingen** voor voetgangers en fietsers volgen de bestaande straten (Thontlaan, Denderkaai en Kiekenborrestraat).

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 45).

5. Stationsomgeving

5.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

kaart 46: concept voor de stationsomgeving

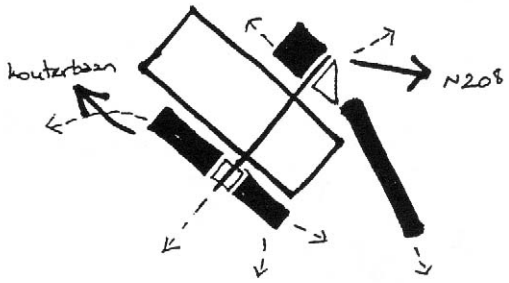
De stationsomgeving fungeert als het openbaarvervoersknooppunt van de gemeente en van het oostelijk deel van het regionaalstedelijk gebied. Deze deelruimte vervult een belangrijke en dynamische rol binnen de gemeente als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen, en als beginpunt van de centrale handels- en voorzieningenas.

In deze deelruimte, die tegelijk als een strategisch project voor het regionaalstedelijk gebied naar voor wordt geschoven, wordt met herstructurering en ingrijpende projecten aan beide zijden van het station en met aanvullende kleinere projecten in de omgeving een actief aanbodbeleid voor voornoemde functies gevoerd. Ook de verdere uitbouw als spoorwegknooppunt staat in het beleid voorop.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :

Stationsomgeving, compact en aantrekkelijk gebied met gepaste verbindingen in alle richtingen, geordend met twee activiteitsknopen aan twee pleinen rond de centrale onderdoorgang.

kaart 46



5.2. Verdere uitwerking

kaart 47: gewenste ruimtelijke structuur voor de stationsomgeving

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- Het station van Denderleeuw functioneert als een trippelstation samen met Liedekerke (dat Affligem en Ternat opvangt) en met Aalst (opvang Aalst). Het **GEN-station Denderleeuw** vangt het hele tussenliggende gebied Haaltert-Denderhoutem-Denderleeuw-Teralfene, met een uitloper naar Ninove, op. De nodige busverbindingen en fietsroutes voor voor- en natransport worden naar de kernen van deze gemeenten uitgebouwd (cfr. voorstellen in mobiliteitsplan). Voor auto's bieden Koopwarenstraat-Dwarsstraat (Dorp), Steenweg-Regentiestraat (Welle), Steenweg-Iddergemstr-Hoogstraat (Denderhoutem/Kersken), Steenweg (Okegem, Iddergem), Steenweg-Industrielaan-Geraardbergsesteenweg (Haaltert) en N 208 (Teralfene) hiervoor de geschikte verbindingen.
  Pendelparkings aan noordoostzijde (vooral voor pendelaars uit Teralfene, beperkt tot 80 à 100 plaatsen) en zuidwestzijde (ruimer voor de pendelaars uit de zuidwestelijke regio, maar toch beperkt door de capaciteit van de toevoerwegen en de keuze voor ondersteuning van alternatieve modi tot ca. 1.000 plaatsen (beperkte uitbreiding ten opzichte van de huidige 700) worden binnen loopafstand (400 m vanaf de perrons) uitgebouwd. Parkeerdruk in omliggende woonbuurten Kouterbaan en Leeuwbrug wordt vermeden door invoering van een systeem van betalend bewonersparkeren overdag op weekdagen in alle direct aanpalende straten.
  De autotreinparking, ook binnen diezelfde loopafstand gelegen, wordt buiten de

gebruiksdagen van de autotrein mee als aanvulling op de pendelparking ingeschakeld.

- Voor **fietsers en voetgangers** zijn aantrekkelijke verbindingen in de vier richtingen aanwezig; vanaf het stationsplein langs de berm naar G. Gezellestraat, een fietsroute over de volledige zuidelijke rand van het spoorwegemplacement, traag fietsgebruik in de grote onderdoorgang (niet eenvoudig maar noodzakelijk), een nieuwe fietsverbinding vanaf de stationsparking door de Anjelierenverkaveling naar Hemelrijk, Welle en Iddergem en een nieuwe verbinding richting Aalst vullen hiervoor de bestaande paden en routes aan. De oude voetgangerspasserel aan Stopweg wordt verwijderd.
  Zowel aan noordoost- als aan zuidwestzijde worden zeer dicht bij toegangen tot het station en de grote onderdoorgang ruime (minimaal ca. 1.000 plaatsen), overdekte en gedeeltelijk ook beveiligde (brom)fietsenstallingen stelselmatig verder uitgebouwd naargelang de aangeboden capaciteit volzet raakt (ook ruimten onder de perrons kunnen hiervoor worden benut).
  Nabij de toegangen tot het station en de grote onderdoorgang vinden frequent bediende **openbaar vervoerhalten** een plaats. Dit is zeker het geval aan de noordoostzijde (mede ter bediening en ondersteuning van het wonen en de handel in Leeuwbrug), met ook een bundeling van de halten, en eventueel ook aan de zuidwestzijde (cfr. mobiliteitsplan).

- Denderleeuw wordt ook in de toekomst als een belangrijke regionale NMBS-inplanting uitgebouwd. Dit gebeurt een **cluster van spoorwegfuncties in aantrekkelijke gebouwen rond het station** binnen de actuele NMBS-gronden. De Denderleeuwse spoorcluster omvat (naast het tractiestation tussen de spoorbermen aan Wellemeersen) :
  - het station met het gehele hedendaagse reizigersonthaal aan de noordoostzijde en met de bijhorende horeca en handel aan beide zijden (Stationsstraat/plein en Kouterbaan) en in de grote onderdoorgang;
  - het centraal seinhuis aan de zuidzijde, ter hoogte van de huidige fietsenstalling die in het gebouw wordt ingewerkt;
  - het autotreinstation –zo het blijft- met de onthaalruimte ingepast in het gebouw van het seinhuis, met een eigen parking die occasioneel ook mee in de pendelparking wordt ingeschakeld, en qua toegang volledig gericht op Steenweg (met toegang en alle signalisatie langs E40-Steenweg);
  - eventueel (tenzij in spoorontsloten gemengde bedrijventerreinen elders in de regio een geschikte plek wordt gevonden) het regionaal onderhoudscentrum van waaruit (veelal per wagen) de spoorinfrastructuur in zowat een derde van de provincie wordt onderhouden, gesitueerd aan de zuidwestelijke sporen, buiten de loopafstandszone en voor de autotoegankelijkheid gekoppeld aan Steenweg;
  - tussen het autotreinstation en het reizigersstation een beperkte sporenbundel voor onderhoud, rangeren en reserve voor de GEN-uitbouw.

  De bestaande verspreide kleine en oudere NMBS-gebouwen rond het spoorweg-emplacement verdwijnen (bijv. de elektriciteitsdienst aan Spoorweglaan) of kunnen voor andere functies worden benut (bijv. het statige gebouwtje aan de dienstinkom vanuit Koopwarenstraat).

- Het station wordt omsloten en herkenbaar gemaakt door **twee stationspleinen** die tegelijk als ontmoetingsplek en open ruimte voor de naastgelegen woonbuurten fungeren.

Aan de noordoostzijde wordt een autoarm stationsplein uitgebouwd met aantrekkelijke halten voor openbaar vervoer, taxi's en kus-en-rijd en met een beperkte en afgeremde doorgang voor lokaal verkeer (bewoners, winkelenden, kantoorbezoekers, …) in het verlengde van Stationsstraat.
Aan de zuidwestzijde wordt een min of meer vierkantig parkeerplein voor de grote onderdoorgang zo ingericht dat het minstens gedeeltelijk in de daluren ('s avonds en in het weekend) voor spel, manifestaties of als rustig zitplein mede kan worden gebruikt. Het nieuwe gebouw van het seinhuis/autotreinstation geeft dit plein een aantrekkelijke noordoostelijke wand en schermt het zicht op het architecturaal banale appartementsgebouw achter de sporen af.
Beide pleinen worden verbonden door aantrekkelijke 'stationsstraat' (met enkele handels- of horecazaken en diensten met uitstalramen, bijv. een fietsenhersteller nabij de fietsenstallingen) in het lange deel van de grote onderdoorgang. Deze permanent toegankelijke 'straat' betrekt het station veel sterker op de omliggende woonbuurten en geeft deze onderling een veel interessantere verbinding.

- **Gemengde kantoor/diensten/woonontwikkeling** vindt plaats aan beide stationspleinen en in een kraal langsheen het spoorwegemplacement.
  Aan de noordoostzijde wordt het bouwblok tegenover het station grondig opgewaardeerd met twee gemengde projecten van nieuwbouw en/of renovatie. Vanuit het centraal complex wordt een krachtige wand met onder meer handels- of horecazaken aan het stationsplein uitgebouwd. Aan de hoek met Spoorweglaan zouden alzo het plantsoen, de garageboxen en de braakliggende percelen kunnen worden ontwikkeld tot een middelgroot kantoor/wooncomplex met ondergrondse parking, toegankelijk vanaf Spoorweglaan. Onder meer de diensten van Financiën uit Kruisstraat zouden er een interessante locatie kunnen vinden.
  Ook de gebouwen van Samtex/Paris Still en de nieuwe ruimten in het nieuwe garage-erf tussen Rodenbachstraat en Spoorweglaan kunnen (deels) voor kantoren worden benut. Op termijn, afhankelijk van de behoeften, kunnen dan tegen de spoorberm vlak naast het station (buiten de zichtlijnen naar het kasteeltje) en aan het rond punt aantrekkelijke kleinschalige vrijstaande gebouwen met kantoren en handelszaken worden ingeplant.
  Aan de zuidwestzijde wordt aan de twee zijkanten van het parkeerplein een kantoorgebouw met onderliggende parking (grotendeels pendelparking, beperkt ook voor de kantoren) ingeplant zodat dit plein ook aantrekkelijke zijwanden krijgt. Vertrekkend vanaf deze kantoorgebouwen wordt gefaseerd op termijn langsheen de gehele zuidwestelijke rand van het spoorwegemplacement (tot aan het regionaal onderhoudscentrum enerzijds en aan de inkom aan Koopwarenstraat anderzijds) een kraal van losstaande gebouwen, verbonden door een overdekte wandelas vanaf het parkeerplein uitgebouwd. In de eerstvolgende gebouwen naast het parkeerplein kunnen kantoren en ondergronds of bovengronds gestapelde parkings (deels pendelparking, deels voor de kantoren) worden uitgebouwd; de verderafliggende gebouwen dienen alleen voor kantoren. De zuidelijke arm van de kraal heeft ook een toegang langs Koopwarenstraat; het bestaande statige NMBS-gebouwtje sluit, samen met het grondig op te waarderen thans verwaarloosde buurperceel deze kraal af. In totaal kunnen op termijn (na afloop van de vergunningstermijn van de bestaande brandstoffenhandel) in het geheel van deze zuidwestelijke kraal eveneens een middelgrote oppervlakte kantoren worden ontwikkeld.

In de Anjelierenverkaveling worden mogelijkheden voor kleinschalige kantoren voorzien.
Voor het geheel van deze ontwikkeling, die de essentie van de voordracht als een **strategisch project in het regionaalstedelijk gebied** uitmaakt, wordt een belangrijke stimulerende en (ook financieel) ondersteunende rol van het Vlaams gewest en aanvullend ook van de NMBS verwacht. Mocht een dergelijk strategisch project onverhoopt niet van de grond komen, zal in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een minimum te realiseren pakket kantoorbestemmingen op de passende locaties in de bestaande stationsomgeving (noordoostzijde) worden vastgelegd.

- De **zichten** op de bosrand van Wellemeersen en op het kasteeltje en de watertoren als **bakens** van op de verschillende markante plaatsen in het gebied worden behouden, evenals een uitkijkpunt van op Kouterbaan over het gehele emplacement (element van verstedelijking en binding met de buurten). Wanneer om technische of veiligheidsredenen de watertoren toch zou worden verwijderd, wordt het nieuwe, slanke gebouw aan het rond punt als een even markant baken uitgebouwd.
  Een brede dreef rond de nieuwe fietsverbinding tussen station en Anjelierenlaan/Steenweg biedt een aantrekkelijk perspectiefzicht op de vallei en de rand van Wellemeersen, het nieuwe kantoorcomplex aan Spoorweglaan, het emplacement en het zuidwestelijke parkeerplein.
  De doorkijken van op Kouterbaan en vanuit de dwarsstraatjes van de sociale woningwijken tussen de gebouwen van de zuidelijke kraal worden openhouden en gevrijwaard.
  De bouwhoogten van de nieuwe gebouwen, behoudens de nieuwe bakens, worden aangepast aan de omliggende. Dit betekent dat zij veelal 2 tot 3 lagen hoog zijn, behalve de nieuwe stationspleinwand en de diepergelegen gebouwen in de zuidelijke kraal tussen het regionaal onderhoudscentrum en het parkeerplein die 4 lagen hoog kunnen zijn en het nieuwe kantoorgebouw aan Spoorweglaan dat 4 tot 5 lagen hoog kan zijn.
  Nieuwe bakens (slanke torens van 6 tot 7 lagen) worden voorzien aan het seinhuis, in de overgang tussen het nieuwe kantoorgebouw aan Spoorweglaan en het architecturaal banale appartementsgebouw (om dit laatst qua beeld ‘op de achtergrond te drukken’) en eventueel aan het rond punt (wanneer de watertoren niet behouden zou kunnen blijven).

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 47).

6. Valleien en meersen

6.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

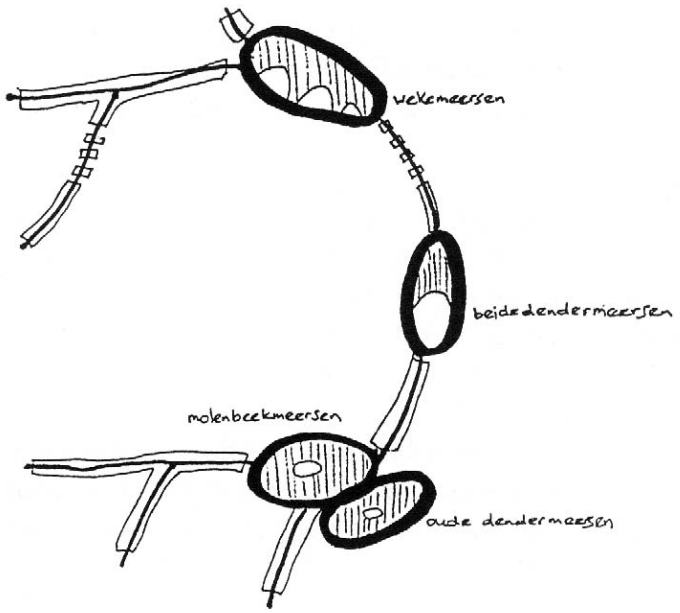
kaart 48: concept voor valleien en meersen

De Dendervallei met haar vier grote meersen en de beekvalleien van Wilde-, Kipsteek- en Molenbeken omspannen als een groene natuurlijke deelruimte de gemeente. Deze doorsnijdt en verrijkt daardoor andere deelruimten, van waaruit ze, op bruggen en met doorkijken en toegangen, sterk beleefbaar is.

In de valleien en meersen staat een beleid van versterking van open ruimte en natuur, van (her)ontwikkeling als overstromingsgebieden en van gerichte inbreng van aantrekkelijke passieve en zachte recreatie op water en oevers voorop. Andere ontwikkelingen worden er niet gestimuleerd. Landbouw is er met extensieve veeteelt ondergeschikt en treedt daarmee vooral als landschapsbeheerder op.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Valleien en meersen, open ruimte van bossen en natte graslanden, met de rivier en beken als dragers en behoorlijk toegankelijk langs een net van zachte verbindingen.

kaart 48



6.2. Verdere uitwerking

kaart 49: gewenste ruimtelijke structuur voor valleien en meersen

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- De vier **meersen** behouden of krijgen over hun gehele oppervlakte een natuurlijk beheer zodat hun belang als groot geheel natuur ten volle tot zijn recht komt. Voorgesteld wordt het gebied tussen de oude en nieuwe Dender als een derde meersen uit te bouwen, met gedeeltelijke bebossing rond lager gelegen natte graslanden waardoor het gebied deels ook als een overstromingsgebied kan fungeren, met het behoud van enkele doorkijken tussen de naastgelegen woonkernen en zogewenst met inbreng van hardere vormen van recreatie in een gedeelte van het gebied. Deze uitbouw wordt voorgesteld als een project voor het regionaalstedelijk gebied waarbij het Vlaamse gewest een trekkende rol vervult. Ook de oostelijke rand van Molenbeekmeersen neemt een rol in de Denderwaterberging op; de Oude Dendermeersen worden herontwikkeld als gecontroleerd overstromingsgebied (inschakelbaar als reservereservoir op de kritieke momenten).

- Het **bosrijke karakter van de beekvalleien** van de beide Molenbeken, Wilde- en Kipsteekbeek wordt behouden en waar het past uitgebreid zoals langs de doorgang van Wildebeek door Welle, maar nattere graslanden al dan niet benut als extensieve graasweiden door beheerslandbouw blijven in deze valleiengebied ingepast.

- Een **kraal van natuurlijke parken met recreatief medegebruik** wordt rond de woonkernen uitgebouwd. De rivier- en beekvalleien vormen er de dragers van.
  Deze kraal omvat een deel van Broekpark in Welle, het park Molenbeek (tussen Eenestraat en Steenweg) in Iddergem, het noordelijk deel van de Molenbeekmeersen (Machettevisvijvers) aan Huissegem, het gebied van de Beide-dendermeersen (op niveau van het stedelijk gebied) en de zuidwestelijke randzone van Wellemeersen (ten behoeve van de dichtbevolkte wijk Leeuwbrug, in afspraak met de Beheersgroep Wellemeersen).
  In deze natuurlijke parken, door privé of gemeente beheerd, worden –een suggestie naar het Vlaams gewest- lichte recreatievormen (vissen, fit-o-meters, wandelpaden, …) ingebracht en op een degelijke manier onderhouden, maar krijgt natuurontwikkeling grote aandacht. Het Broekpark wordt ook uitgebreid in noordelijke richting met de vochtige gronden aan de westzijde van de beek, waardoor ook een tweede toegang, veel dichter bij de dorpskern van Welle mogelijk wordt. De toegankelijkheid en doorwandelbaarheid van deze parken wordt door beheersafspraken of door verwervingen gewaarborgd.

- **Zonevreemde bedrijven en woningen** temidden meersen (met name de bouwmaterialen-handel en bijhorende conciërgewoning aan Rodestraat naast de Dender, het thans alleen voor opslag gebruikte bedrijfsgebouw en bijhorende conciërgewoning aan Berkenlaan, en de laaggelegen en nagenoeg elk jaar overstroomde woning aan Wellemeersenstraat, alle vijf in Wellemeersen) worden afgebouwd. Het woonhuis nabij de Dender kan een rol opnemen als milieueducatief centrum en bezoekerscentrum van het natuurgebied; de overige gebouwen dienen, zo nodig na verwerving (en voor de woningen na vervangende huisvesting), te worden verwijderd.

Zonevreemde bedrijven en woningen aan de randen van meersen en in beekvalleien (met name de woningen aan Bordeleenstraat, Arendtsveld, Rodestraat en Zavelputstraat aan Wellemeersen en aan de zuidzijde van Fazantenlaan, Scherpstraat en Landuitstraat aan Molenbeekmeersen) worden bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort (geen bijkomende woningen en geen uitbreiding of vervanging van bestaande woningen tot villa's, wel onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en heropbouwwerken). Tegelijk worden stimulansen gegeven om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking. Deze ontwikkeling wordt vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de huidige vergunde woningoppervlakte en de eventuele beperkte uitbreidingsperimeters als woonzone aanduidt.

- **Verbindingen voor fietsers en voetgangers** vanuit de woonwijken en –kernen naar de meersen, de natuurlijke parken en de beekvalleien worden behouden of uitgewerkt (cfr. mobiliteitsplan).

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 49).

De deelruimte is grensoverschrijdend. Bij het uitvoeren van acties voor dit gebied is samenwerking met buurgemeenten (Aalst, Affligem, Liedekerke, Ninove) noodzakelijk. Te behandelen thema's voor dergelijke samenwerking zijn onder meer :
- het versterken van de aanwezige bosstructuur in dit gebied (met inventarisatie van de geschikte percelen, aankopen van gronden, uitvoeren van aanplantingen, informatie-campagne naar eigenaars, subsidie, bestemmingswijzigingen enz);
- de uitbouw van de Beide-dendermeersen;
- de uitbouw van de Oude Dendermeersen;
- de waterbergings- en beheersingsproblematiek.

7. Open kouter

7.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

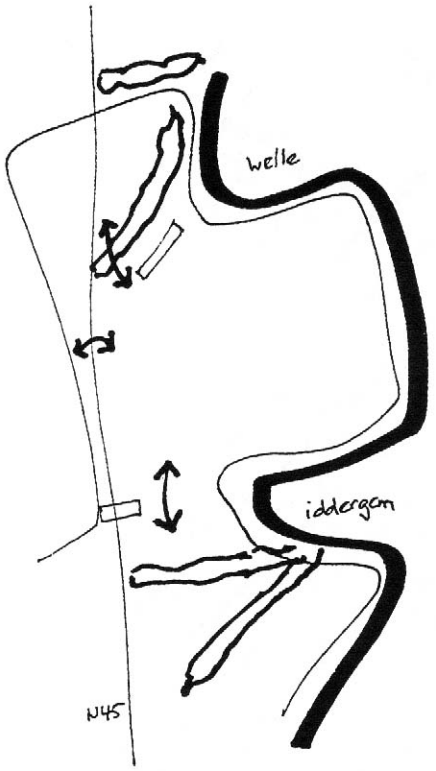
kaart 50: concept voor open kouter

De open kouter is de omvangrijkste open ruimte met de grootste openheid in de gemeente en bij de zuidwestelijke buren. Zij wordt alvast in Denderleeuw als dusdanig gevrijwaard en fungeert in essentie als landbouwgebied, de meest oostelijke uitloper van het Land van Zottegem.

Voor de open kouter staat een beleid van bundeling en versterking van de landbouw voorop, met inbreng van een verbinding tussen de beekvalleien met punctuele kleine landschaps-elementen en van kleinschalige infrastructuren voor passieve en zachte recreatie.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Open kouter, open landschap met aantrekkelijke randen, enkel onderbroken door de groene linten van de beekvalleien en de bestaande woonlinten.

kaart 50



7.2. Verdere uitwerking

kaart 51: gewenste ruimtelijke structuur voor open kouter

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- Landbouw is de hoofdfunctie in de open kouter. Deze wordt ondersteund en versterkt door het maximaal weren en verwijderen van zonevreemde elementen en door het **maximaal juridisch beschermen van (huidige) landbouwgronden** door het omzetten van de huidige andere niet-natuurbestemmingen naar een bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het bijzonder betreft het de noordrand van het woonuitbreidingsgebied Braamlanden en de westrand van het woonuitbreidingsgebied De Bieste; ook de noord- en zuidwestelijke tippen van de K.M.O.-zone E5-mode/VDAB die ver in de open kouter indringen krijgen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een dergelijke herbestemming. De versnipperde en smalle strook tussen VDAB en Populierenbuurt wordt daarentegen omgezet naar K.M.O.-zone en buffer.

- De huidige bedrijfsgebouwen van landbouwers die koutergronden bewerken bevinden zich in de woonzones van de omliggende woonkernen. Naar de toekomst, met de te verwachten en gewenste bundeling van landbouwactiviteiten op de open kouter, moet de vestiging van louter grondgebonden **landbouwbedrijfsgebouwen** aan de randen van de open kouter mogelijk blijven, mits de inplanting en het uitzicht van deze gebouwen de landschappelijke waarde respecteert. Een inplanting met name in een aantal insnijdingen in de omliggende woonzones (met name de stroken tussen Hemelrijk en Populieren, tussen Rabatten en Kloosterstraat, in het oksel tussen dorpspark De Specht en Deggerbaan en in het oksel tussen Abeelstraat en Wildebeekstraat) is daarvoor aangewezen. Behoudens deze locaties suggereert de gemeente aan het Vlaams gewest het geheel van de open kouter als een **bouwvrije zone** (waarin alleen kleine schuilhokken voor enkele dieren vee en lage, half ingegraven sleuven voor tijdelijke mestopslag, met aandacht voor het uitzicht ervan kunnen worden ingeplant) in een ruimtelijk uitvoeringsplan vast te leggen.

- Tussen de beekvalleien van Wildebeek en de Iddergemse Molenbeek wordt **een verbindende rij van kleine landschapselementen,** bijvoorbeeld in de vorm van een enkele bomenrij met een metersbrede strook onderbegroeiing op een aaneensluitende perceelsgrens uitgebouwd en onderhouden. De gemeente neemt hier, bij voorkeur bij middel van een beheerscontract, het initiatief.
  De bestaande bomenrijen, bomengroepen en andere kleine landschapselementen op de kouter worden best behouden (voor deze op gronden met een natuurbestemming is dit evident), met uitzondering van de landschapsvreemde en zeer dichte dennenaanplanting in de omgeving van het kapelleke aan Abeelstraat waarvan de verwijdering wordt gestimuleerd.

- Omzoomd door de verschillende woonkernen van Denderleeuw en Denderhoutem, en (naast Iddergem, over Hoogstraat) doorlopend van Welle tot Ninove, heeft de kouter **landschappelijk afgewerkte randen**. De fietspaden ingebed in een dreef langsheen Hemelrijk, Populieren, de KMO-zones en de noordrand van Iddergem dragen hier toe bij, evenals de nieuwe afwerkrand van het verruimde Groot Broekpark. Voor de zuidzijden van Welle en Iddergem wordt terzake een inspanning van de boordeigenaars gestimuleerd (uitzicht achtergevels, garages en tuinhokken, aanplanting hoogstammige bomen in tuinen).

- De aanwezige aanzetten van **woonlinten** in de kouter (met name aan Wildebeekstraat en Steenweg-zuid) blijven bestaan, maar worden ruimtelijk niet verder uitgebreid en landschappelijk ingepast. Hiertoe wordt een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt waarin de bestaande woningen en de nog tussenliggende kleine openingen als een woonkorrel worden vastgelegd (waar opvulling van deze gaten, eventuele vervanging van de hoeves op hun huidige plaats en met behoud van het karakter en de verschijningsvormdoor een of meer woningen, renovatie- en vervangingsbouw zijn toegelaten) en waarbij de aanleg van een voldoende dicht en hoog groenscherm in de tuinen naar de open kouter toe onder welbepaalde voorwaarden wordt opgelegd.
  Corridors die de verschillende delen van de kouter verbinden (met name op het grondgebied van Denderleeuw de corridor tussen de woonzones langs Hoogstraat) worden

hard gehandhaafd. Landschappelijk is dit een belangrijk punt in de gemeente, niet alleen omwille van het doorlopend karakter van de kouter (waar een begin van aantasting reeds te merken valt), maar ook als (meest) aantrekkelijke inkom tot de gemeente. De drie aanwezige zonevreemde woningen ten zuiden en de acht verspreide ten noorden in dit deel van Hoogstraat worden bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort (geen bijkomende woningen en geen uitbreiding of vervanging van bestaande woningen tot villa's, wel onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en heropbouwwerken). Tegelijk worden stimulansen gegeven om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking. Deze ontwikkeling wordt vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de huidige vergunde woningoppervlakte en de eventuele beperkte uitbreidingsperimeters als woonzone aanduidt.

- De installaties van SK Welle en de storende loods van de groenten- en fruithandel aan Steenveldlaan worden geherlokaliseerd naar een beter geschikte plek, respectievelijk het verruimde Groot Broekpark en een van de KMO-zones of de aangegeven zones voor landbouwbedrijfsgebouwen. De **zonevreemde activiteiten** van de modelvliegtuigclub ten zuiden van Iddergem, met een landingsweide met verplaatsbare en afgeschermde kantine, 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). De kantine kan eventueel naar dorpspark De Specht worden verplaatst. Bij stopzetting van deze activiteit krijgt de weide best opnieuw een landbouwgebruik. Een andere plaats in de gemeente is dan niet beschikbaar of aangewezen.

- De feitelijkheid van de **kleiwinning** wordt voor de lopende milieuvergunning erkend mits zij op een landschappelijk en milieutechnisch verantwoorde wijze plaats vindt, maar verder wordt de landbouwgrond maximaal gevrijwaard en krijgen de uitgegraven putten een natuurlijke, zacht-recreatieve ontwikkeling (hengelvijver, wandelweg, …). Een opvulling als stort voor afval of voor baggerspecie wordt niet wenselijk geacht; de gemeente zal zich tegen initiatieven in deze richting ten stelligste verzetten. Voornoemde gewenste nabestemming van het reeds vergunde deel zal, mits akkoord van het Vlaams gewest, in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgenomen; bij het Vlaams gewest wordt er op aangedrongen hetzij in een gewestelijk, hetzij in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het gedeelte van het ontginningsgebied waarvoor thans nog geen milieuvergunning is verleend om te (mogen) zetten naar een gewone bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

- De bestaande landbouwwegen en de nieuwe fietsroutes op een aantal kouterranden (zie betreffende deelruimten) bieden wandelaars en fietsers interessante verbindingen, uitzichten over en genot van het mooie landschap en andere vormen van **passieve recreatie** in de kouter. Hiertoe worden op enkele passende plaatsen rustbanken, pikniktafels en/of kleine rustgazons voorzien.

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 51).

De deelruimte is grensoverschrijdend. Bij het uitvoeren van acties voor dit gebied is samenwerking met buurgemeenten (Aalst, Denderhoutem, Ninove) noodzakelijk. Te behandelen thema's voor dergelijke samenwerking zijn onder meer :
- het verminderen van de bebouwingsdruk;
- het verweven van landbouw met beperkte natuur en passieve recreatie in functie van het behoud en het herstel van het landschap.

8. Iddergem

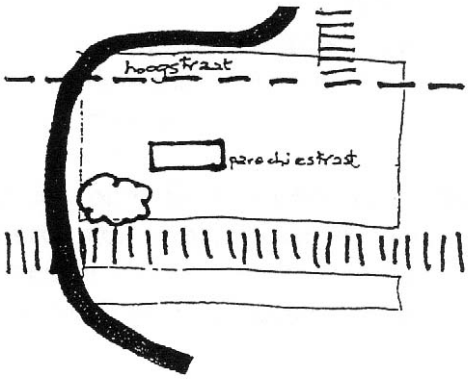
8.1. Visie, beleid en ruimtelijk concept

kaart 52: concept voor Iddergem

De woonkern Iddergem blijft een rustige woonkern op de afgewerkte rand van de open kouter. Zij ontwikkelt inzake wonen, handelszaken en voorzieningen in functie van haar lokale behoeften.
Voor deze deelruimte wordt een beleid van landschappelijke afwerking van haar randen naar de kouter en van opwaardering van de bestaande publieke ruimte gevoerd. Vooral in de kern (omgeving dorpsplein en Parochiestraat) krijgt dit laatste beleidselement bijzondere aandacht.

Het ruimtelijk concept voor deze deelruimte kan als volgt kernachtig worden verwoord :
Iddergem, een licht gemengde woonkern aan iets lagere dichtheid, met mooie randen naar de open kouter, een voelbare rand naar de deelruimte Steenweg en geordend rond een kleinere handelsconcentratie, een dorpspark, een wijkverdeelstraat en het natuurlijke park van de Molenbeekvallei.

kaart 52



8.2. Verdere uitwerking

kaart 53: gewenste ruimtelijke structuur voor Iddergem

Elementen die dit ruimtelijk concept verder aanvullen en opladen zijn :

- De **handelsconcentratie** aan dorpsplein en in Parochiestraat wordt ondersteund door handelszaken hier ruimere mogelijkheden tot bebouwing te geven en door een kwaliteitsvolle heraanleg van het openbaar domein. De handelszaken langs de wijkverdeelstraat Hoogstraat worden, gelet op de drukkere verkeersomgeving, niet extra gestimuleerd.

- Als woonkern in het buitengebied, kan Iddergem, ook in dorpscentrum, een **minder dense bebouwing** verdragen. Dit betekent meer mogelijkheden voor halfopen bebouwing, geen (middel)hoogbouw en een lagere dichtheid bij eventuele projecten (15 woningen per ha). Toch is ook in Iddergem de inbreng van een aandeel appartementen en kleinere woningen zinvol, zij het steeds in kleinschalige projecten.

- **Eventueel te ontwikkelen binnengebieden** in Iddergem dragen bij aan het realiseren van de taakstelling voor met name volkshuisvesting. Het betreft (cfr. woonstudie) als woonuitbreidingsgebieden vooral het resterend westelijk deel van Groebel en eventueel de oostelijke rand (afwerkrand van het dorp) van De Bieste en op lange termijn eventueel een zuidelijk deel van Braamlanden nabij Hoogstraat.

- Uitbouw van het **multifunctioneel dorpspark De Specht** aan Spechtbaan-Eenestraat in Iddergem: herbestemming tot een recreatief parkgebied in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gekoppeld aan een onteigeningsplan, verwerving van essentiële onderdelen van dit park en afsluiten van een convenant met de privé-eigenaar over de publieke toegankelijkheid van de andere delen, bouw van een nieuw jeugdhuis ten behoeve van de werking van Riva, aanleg van een bijkomend voetbaloefenveld, van toestellen voor andere balsporten op het verharde veld en een net van wandelwegen met aantrekkelijke toegangen tot het park door de gemeente; opwaardering van de bestaande gebouwen door de club en de privé-eigenaar. Voor het geheel van dit multifunctionele sportpark en zijn ontsluitingen wordt vooraf globaal inrichtingsplan (sterk steunend op een landschapsplan) opgemaakt. Gebruiksreglementen worden ingevoerd die het gebruik van oefenterreinen door niet-georganiseerden mogelijk maken

- De woonkern Iddergem ontwikkelt verder **rond het Molenbeekpark**. Deze groene, natuurlijke ruimte wordt sterker beleefbaar en toegankelijk gemaakt. Overleg met privé-eigenaars tot een convenant, evt. instelling van erfdienstbaarheden, en aanleg en beheer van fiets- en wandelwegen evt. door de gemeente zijn hiervoor noodzakelijk.

- De **kouterranden** in Iddergem worden landschappelijk goed afgewerkt. Het fietspad ingebed in een dreef langsheen de KMO-zone Strokapelleke en de noordrand van Iddergem en aantakkend aan Hoogstraat draagt hier toe bij, evenals het dorpspark en op termijn de eventuele westelijke afwerkrand in het gebied De Bieste. Voor de zuidzijde van

Iddergem wordt terzake een inspanning van de boordeigenaars gestimuleerd (uitzicht achtergevels, garages en tuinhokken, aanplanting hoogstammige bomen in tuinen).
Ook de **oostelijke grens met de deelruimte Steenweg** en stedelijk gebied wordt landschappelijk voelbaar gemaakt en goed afgewerkt. Hiertoe wordt de sterke centrale groene as doorheen de KMO-zone Strokapelleke met een stevige bomenrij naast en een, bij voorkeur licht verhard, voet- en fietspad op de erfdienstbaarheidstrook met de waterleidingen doorgetrokken tot aan Iddergemstraat (accent met een of twee krachtige bomen).

- Als **(fiets)verbindingen** naar andere (deel)gemeenten fungeren de bestaande straten en landbouwwegen Hoogstraat-Iddergemstraat (naar Denderhoutem en Huissegem/Landuit), Kloosterstraat (naar Welle), Molenbeekstraat (naar Liedekerke en de spoorwegroute naar Ninove) en Roelandsbaan (naar Ninove); zij worden aangevuld met het nieuwe fietspad op de rand van de kouter naar sportpark Walleken en station.

Het geheel van ruimtelijk concept en de aanvullende elementen leidt tot volgende gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte (zie kaart 53).

IV. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren

1. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

1.1. Beleidsdoelstellingen

Mogelijke beleidsdoelstellingen zijn:
- het gebiedsgericht (per deelruimte) versterken van de natuurlijke structuur;
- het beschermen en versterken van valleigebieden, randstedelijke groengebieden en natuurelementen in bebouwde omgevingen;
- het uitbreiden van bosgebieden;
- het opmaken van een gemeentelijke ecologische structuur.

Deze doelstellingen ondersteunen de ruimtelijke opties uit het Gemeentelijk Natuur-Ontwikkelingsplan.

1.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 54: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

De gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur wordt - zoals ook de bestaande - beschreven aan de hand van verschillende soorten min of meer natuurlijke ruimten. Bij de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur gaat het hierbij om beleidsruimten. Met elke soort ruimte stemt een bepaald beleid overeen dat - voor zover relevant - wordt geëxpliciteerd.

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.
- ***Rivier- en beekvalleien*** aangeduid in de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn ook structuurbepalend in de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur. Zij zijn dragers van open ruimte functies en groene linten in het landschap. Zij worden maximaal van bebouwing gevrijwaard. Rivier- en beekvalleien worden beschouwd als natuurlijke drager maar ook als (natte) verbinding tussen andere natuurlijke gebieden. Zij worden maximaal ontwikkeld in functie van haar natuurwaarde met eventuele inbreng van beheerslandbouw in graas- en hooiweiden. Daarbij is de Dendervallei van een hoger niveau dan de overige beekvalleien (Wellense Molenbeek, Wildebeek, Iddergemse Molenbeek, Kipsteekbeek). De twee bestaande (grensoverschrijdende) meersen langs de Dender (Wellemeersen en Molenbeekmeersen) worden aangevuld met de uitbouw van de Beide-dendermeersen en de Oude Dendermeersen in de alluviale vlakte tussen de dorpskernen van Denderleeuw en

Liedekerke. Ook deze meersen kennen gedeeltelijk een natte bosontwikkeling; zij fungeren minstens ten dele als een overstromingsgebied. Daarnaast neemt ook de waterbergende rol van de oostelijke delen van Molenbeekmeersen toe. Het gedeelte van Wellemeersen ten westen van het spoor wordt uitgebreid tot een samenhangend gebied richting Wellemeersenstraat (waar het langs een nieuwe en natuurlijk beheerde groene buffer aansluit op de Molenbeekvallei op een veel betere wijze dan louter doorheen het bedrijventerrein).
Deze meersen, en ook andere delen van de valleien, in het bijzonder Broekpark in Welle en Molenbeekpark in Iddergem, bieden ruimte voor zachte recreatie.

- Waar de gemengd stedelijke woonomgeving Denderleeuw contact maakt met de Dender (omgevingen Fabriekstraat, Dorp en Kasteelstraat) kunnen ***waterfronten*** worden ontwikkeld, met verbindende natuurlijke stapstenen en afgewerkte randen van de bebouwde omgeving. Dit kan maar gebeuren in concrete projecten in het openbaar domein.
- De Beide-dendermeersen wordt deels gezien als een ***bosontwikkelingsgebied***. In dit gebied wordt binnen de randvoorwaarden (belangrijke te behouden doorkijken tussen de naastgelegen woonkernen, overstromingsgebied) nieuw nat bos gecreëerd. Hiermee wordt een nagenoeg doorlopend bos op het gemeentelijk grondgebied in de Dendervallei gerealiseerd. Dit bos kan mogelijk ook op het grondgebied van Liedekerke worden doorgetrokken.
- ***Structuurbepalende bodem en reliëfelementen*** voor de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn: de leembodems van de open kouter en de alluviale gronden en zandleembodems van de Dender- en beekvalleien. Als structuurbepalende reliëf-overgangen is naast de zachte en steilere valleiranden alleen de steilrand van de open kouter parallel aan Steenweg aanwezig. Deze steilrand is een herkenningspunt en wordt gevrijwaard van verdere bebouwing. In de valleirand van de Wildebeek ontwikkelt de enige holle weg in de gemeente zich als een natuurlijke vinger in de open kouter.
- ***Natuurlijke bakens*** zijn samenvloeiingen van rivieren en beken. Het betreft de samenvloeiingen van Dender en Oude Dender ter hoogte van Dorp (in de nieuwe Beide-dendermeersen), van Dender en Molenbeek (in Molenbeekmeersen), van Molenbeek en Kipsteekbeek aan Iddergem, van Molenbeek en Wildebeek aan de spoorwegen in Welle. De omgeving van dergelijke bakens moet worden gevrijwaard van bebouwing. In het eerste en het laatste geval is concrete inrichting noodzakelijk voor de versterking van bakens en natuurontwikkeling nodig.
- Tussen natuurlijke beekvalleien worden op twee plaatsen structuurondersteunende ***droge verbindingen*** aangeduid en actief ontwikkeld: ten noorden van Welle tussen de Molenbeek/Wildebeekvalleien en Wellemeersen langs voldoende brede beboste en natuurlijk beheerde spoorbermen en ten westen van Iddergem tussen de Wildebeek en Molenbeekvalleien met een rij kleine landschapselementen op aaneensluitende perceelsgrenzen.

Het is evident dat de bevoegde overheden voor de verschillende onderdelen van deze gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur een goed natuurgericht beheer, met inbegrip van regelmatige controles op handelingen en activiteiten in deze gebieden, voeren. Waar zij niet zelf bevoegd is, neemt de gemeente een actieve rol inzake stimulering, toezicht en signalering op.

Deze gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur en de noodzakelijke uitwerking ervan in herbestemmingen (zie volgend punt) biedt het gepaste ruimtelijke kader voor de realisatie van het goedgekeurde GNOP.

1.3. Verdere uitwerking

1.3.1. Gemeentelijke ecologische structuur

Principe

De gemeente brengt bij de afbakening van de natuurlijke structuur door het Vlaams gewest haar voorstellen in voor gebieden van bovengemeentelijk belang. Het betreft gebieden waarvan de gemeente veronderstelt en/of wenst dat het Vlaams gewest of de provincie Oost-Vlaanderen daar acties (herbestemming, bescherming, verwerving, ontwikkeling, beheer enz.) zullen ondernemen [2]. Zij dragen bij tot een samenhangende ecologische structuur op bovengemeentelijk niveau.

Bovengemeentelijke aandachtsgebieden zijn:
- gebieden rechtstreeks samenhangend met de Dendervallei (Wellemeersen, Beide-dendermeersen, Oude Dendermeersen, Molenbeekmeersen).

Daarnaast duidt de gemeente gebieden aan van gemeentelijk niveau. Deze breiden de bovenlokale ecologische structuur uit met een lokale ecologische structuur, als een samenhangend netwerk van gebieden van gemeentelijk belang. Het betreft gebieden waarvan de gemeente aangeeft dat zij zelf acties wil ondernemen.

De gemeentelijke ecologische structuur wordt opgebouwd met:
- het systeem van Molenbeek en Wildebeek, met inbegrip van de natuurlijke delen van Broekpark;
- het systeem van Molenbeek en Kipsteekbeek, met inbegrip van de natuurlijke delen van Molenbeekpark en Park De Specht;
- de droge natuurverbindingen tussen en langs de spoorbermen in Welle en in een rij kleine landschapselementen aan Iddergem.

De gemeentelijke ecologische structuur wordt gebruikt voor het kiezen van prioriteiten inzake aankoop-, beschermings-, natuurinrichtings- of subsidiebeleid. Naargelang gebieden in de gemeentelijke of de bovengemeentelijke ecologische structuur vallen, ondersteunt de gemeente al dan niet initiatieven, acties, aankopen enz. Overeenkomstig wordt het verdere verwervingsbeleid voor Wellemeersen doorgeschoven naar het gewest of naar de provincie, na een akkoord hierover en over een verdere rol voor en betrokkenheid van het Beheerscomité.

---

[2] Dit betekent niet dat de gemeente niet wenst geïnformeerd of betrokken te worden bij deze acties.

Uitvoeringsplannen

Volgende herbestemmingen zijn gewenst in functie van het realiseren van de gemeentelijke ecologische structuur.

tabel 23: mogelijke herbestemmingen in functie van de gemeentelijke ecologische structuur

gebied / deelgebied	huidige bestemming	Gewenste bestemming	Opp.
valleien van Molenbeek en Wildebeek			
. Broekpark	natuurgebied	Natuurgebied met recreatief medegebruik	ca. 1 ha
. delen beekoevers binnengebied Broekstr-Kapellestraat	woongebied	Natuurgebied	ca. 0,5 ha
. Molenbeek tussen de spoorweg en Steenweg	agrarisch gebied met landschappelijke waarde / strook woongebied met landelijk karakter	Natuurgebied of agrarisch gebied met ecologische waarde	ca. 2,5 + 0,55 ha
. Molenbeek aan Oude Molen	gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid	Natuurgebied of agrarisch gebied met ecologische waarde (ambachtelijke zone meer langs straat)	ca. 0,1 ha
. Molenbeek tussen Steenweg en spoorweg	agrarisch gebied met landschappelijke waarde, voorstel voor (uitbreiding bedrijventerrein)	strook natuurgebied langs de beek (excl. bomenrij langs beek in bestaand bedrijventerrein)	ca. 0,45 ha
valleien van Molenbeek en Kipsteekbeek			
. zuidzijde dorpspark De Specht	recreatiegebied	Natuurgebied of parkgebied met recreatief medegebruik	ca. 1,8 ha
. Bakergemmolenstraatje (onbebouwd deel)	woongebied (natte gronden, niet uitgeruste weg)	Parkgebied	ca. 0,4 ha
verbindingen			
. spoorbermen in omgeving Hertstraat en Steenweg	woongebied met landelijk karakter (Hertstraat-oost) [3]	(Strook) natuurgebied en openbaar nut (stations-parking)	ca. 0,6 ha
. zones tussen de spoorbermen in omgeving Hertstraat- Steenweg	bufferzone	Natuurgebied en open-baar nut (stationsparking)	ca. 2 ha
. verbindende buffer Molenbeek-Steenweg-Wellemeersen(straat)	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	Natuurgebied en gemengd gebied met groene parking en toegangsdreef	ca. 0,5 + 0,5 ha
. rij KLE's door open kouter tussen Wildebeek en Molenbeek	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	Agr. geb. met l. w., met strook te ontwikkelen KLE's	ca. 0,5 ha

Volgende herbestemmingen zijn gewenst in functie van het realiseren van de bovengemeentelijke ecologische structuur. In principe is het aan de andere overheden deze uit te voeren.

[3] In het woongebied met landelijk karakter aan de overzijde van de straat (Hertstraat-west) is al geruime tijd een project van sociale woningbouw in voorbereiding; het gedeelte hiervan langs de straat zelf dat reeds een vergunning heeft wordt best zo uitgewerkt dat langsheen de spoorbermen een voldoende sterke natuurlijke verbinding kan doorlopen.

tabel 24 mogelijke herbestemmingen in functie van een bovengemeentelijke ecologische structuur

gebied / deelgebied	huidige bestemming	Gewenste bestemming
gebieden rechtstreeks samenhangend met de Dendervallei		
. Wellemeersen, deel ten westen van spoorweg (tot aan de hoogspanningslijn en Wellemeersenstraat)	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	Natuurgebied
. Beide-dendermeersen, met inbegrip van 'eilandje'	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	Parkgebied of natuurgebied met recreatief medegebruik, evt. deel bosgebied
. Molenbeekmeersen, omgeving visvijvers	natuurgebied	Natuurgebied met recreatief medegebruik
andere		
-		

De gemeente Denderleeuw realiseert een groot deel van voorgaande bestemmingswijzigingen in globale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor:
- de valleien van Molenbeek en Wildebeek, met verbinding naar Wellemeersen (met inbegrip van verruimd Broekpark);
- de vallei van Molenbeek (met inbegrip van dorpspark De Specht en de toegankelijkheid van Molenbeekpark);
- de open kouter.

Aan elk plan gaat een voorstudie met een landschapsontwerp vooraf. In elk plan worden concrete inrichtingsmaatregelen voorzien.

1.3.2. Randstedelijke groengebieden en natuurelementen in bebouwde omgevingen

De keuze van ***randstedelijke groengebieden*** gebeurt in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst. Dit zijn gebieden met een open en multifunctioneel karakter. Zij komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, uitbouw van parkgebieden en stedelijke groenprojecten met socio-educatieve en/of recreatieve functie, natuurbouw en -ontwikkeling. In de randstedelijke groengebieden kan ruimte worden voorzien voor de aanleg van speelbossen en -parken. De klemtoon ligt op het multifunctioneel karakter. Functies komen als gelijkwaardige hoofdfuncties of in een relatie hoofdfunctie - nevenfunctie voor [4]. Het betreft het gebied van de Beide-dendermeersen. Dit gebied wordt daarbij als één groengebied gezien met daarin verweven natuur, overstromingszones en recreatie.

Stedelijke natuurelementen volgen eveneens uit de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst. Dit zijn gebieden van de natuurlijke structuur die doordringen in het stedelijk gebied (natuurcomplexen, bossen en parken). Beleidsmatig is natuur in deze gebieden de hoofdfunctie en kan recreatie hoogstens tot medegebruik worden beperkt [5]. Het belangrijkste stedelijk natuurelement in Denderleeuw is Wellemeersen. Daarnaast zijn ook de beekvalleien

[4] Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, p368.
[5] Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, p368.

van Wildebeek en Molenbeek die van het buitengebied doordringen in het stedelijk gebied, stedelijke natuurelementen.

De termen 'randstedelijk groen' en 'stedelijk natuurelement' zijn beleidscategorieën van de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied Denderleeuw. Zij situeren zich op het niveau van het ruimtelijk concept en hebben niet de betekenis van (gewestplan)bestemmingen.

Op een lager niveau worden een reeks ***natuurelementen in bebouwde omgevingen*** geselecteerd en waar nodig beschermd en ontwikkeld. Het betreft :
- natuurlijke delen in het centrale sportpark Walleken-Wolfsgracht, in de dorps- of wijkparken Hof ter Leeuwe, De Specht, Klein Kattenhof, 't Kasteeltje en Vrijheidspark;
- de natuurlijk beheerde spoorbermen en –sleuven;
- de hoogstammige bomenrijen of –groepen op pleinen en garage-erven, langs de belangrijkste straten en op de rand van de open kouter;
- de natuurlijke delen van tuinen en groene daken.

De beide types lineaire natuurelementen verbinden de meeste parken en erven met elkaar en met de omliggende natuurlijke valleien.
Voortbouwend op de inventarisatie van deze natuurelementen in het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP) zal de gemeente in een stedenbouwkundige verordening alsook in de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de gebieden waarvoor deze worden opgemaakt de nodige juridische bescherming voor de natuurelementen in bebouwde omgevingen opnemen.

1.3.3 Natuurlijke en gecontroleerde overstromingsgebieden

De natuurlijke overstromingsgebieden langsheen de Dender worden in het kader van een globale aanpak vanuit het Vlaams Gewest (Afdeling Bovenschelde) hersteld en opnieuw ingeschakeld in de waterbeheersing. Daarmee wil de gemeente een bijdrage leveren om de toenemende overstromingsproblematiek in de Dendervallei, die vooral veroorzaakt wordt door een steeds grotere en snellere instroom van water vanuit het Waalse gewest, op een natuurlijk en landschappelijk verantwoorde wijze op te vangen. Specifiek voor Denderleeuw is dit ook van belang om de beperkte uitbouw van het regionale en lokale bedrijventerrein in de N208-knoop, waar respectievelijk 6 en 2,5 ha aan het actuele feitelijk overstromingsgebied van de Dender worden onttrokken, tastbaar te compenseren.

Hiertoe worden in overleg met Afdeling Bovenschelde en met de gemeente Liedekerke omvangrijke bijkomende overstromingsgebieden ontwikkeld. Het betreft substantiële delen van de nieuwe Beide-dendermeersen (ca. 20 ha op Denderleeuws grondgebied) en van de oostelijke rand van Molenbeekmeersen (ca. 10 ha) als permanent overstroombare gebieden en het gebied van de Oude Dendermeersen (ca. 6 ha over Denderleeuws grondgebied, ca. 40 ha in totaal) als gecontroleerd overstromingsgebied. Dit laatste kan optimaal worden gerealiseerd door een actief beheer vanwege de Afdeling Bovenschelde, die een of enkele schuiven beheert waarmee zij op het laatste kritieke moment het gebied onder water kan laten lopen (grootste effect op de waterbeheersing). In het kader van dit beheer past het

beheersvergoedingen te voorzien voor de landbouwers (weiden) in dit natuurgebied voor de overstroomde perioden.
Om de specifieke (zeer waardevolle maar zeer kwetsbare) vegetaties in de kwetsbare delen van deze natuurgebieden te beschermen wordt het systeem van controleerbare en ecologisch toegepaste waterbeheersing gehanteerd: met overstroming voor opvang van pieken en snelle en controleerbare afvoermogelijkheden voor het water.

2. Gewenste nederzettingsstructuur

2.1. Beleidsdoelstellingen

Mogelijke beleidsdoelstellingen zijn:
- het uitbouwen van een aantrekkelijk en leefbaar, dynamisch stedelijk gebied door vernieuwing en kwalitatieve inbreiding;
- het versterken van de identiteit van verschillende nederzettingsvormen in stedelijk gebied en buitengebied;
- het tegengaan van versnippering in linten en verspreide bebouwing.

2.2. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur

kaart 55: gewenste nederzettingsstructuur

Volgende elementen van de gewenste nederzettingsstructuur behoren tot het ***stedelijk gebied.***
- Stedelijk Denderleeuw is een ***gemengd stedelijke woonomgeving***. Deze moet evolueren tot herkenbaar gebied met hoge woonkwaliteit, een veelheid aan verweven functies en een behoorlijk hoge dynamiek. De hoge woonkwaliteit wordt bevorderd door het intern vernieuwen van de woonomgeving en het verbeteren van de toegankelijkheid van de naastgelegen grote open ruimten en groengebieden. Voor stedelijk Denderleeuw geldt een beleid van doorlopende kwaliteitsverhoging (vernieuwen van het patrimonium, aandacht voor groen in de wijken en voor openbare ruimte, zowel inbreiding als verlagen van de dichtheid afhankelijk van de plek, enz.). Daarnaast moeten gespreide inbreidingen een nieuw aanbod aan woningen creëren, die de bestaande handel en voorzieningen ondersteunen. Het geheel van stedelijk Denderleeuw is minder stedelijk (lagere dichtheid, lagere dynamiek) dan de stadskern van Aalst; het kan veeleer als ***randstedelijk*** worden omschreven. De aangroei van Stedelijk Denderleeuw gebeurt stapsgewijze en op een beheerste manier zodat dit gebied slechts geleidelijk aan door insijpelende inwijking evolueert en er niet (verder) door wordt overdonderd. Door fasering van de grotere projecten voert de gemeente een beleid om deze aangroei in toom te houden.
- Onderdelen van de gemengd stedelijke woonomgeving worden gedefinieerd als ***gemengd stedelijke wijken***. Het betreft: Welle, Leeuwbrug/Stationswijk, Centrum (met inbegrip van de woonbuurten rond Kouterbaan) en Huissegem/Landuit. Elk van deze wijken heeft een

kern van activiteit en levert een eigen bijdrage tot het stedelijk gebied. In het bijzonder Leeuwbrug/Stationswijk moet worden opgewaardeerd.
- De woonbuurten Hemelrijk en Populieren zijn ***rustige en laagdynamische woonbuurten*** op de rand van de open kouter en tussen de gemengd stedelijke wijken in (op zekere afstand van de kernen daarvan): zij kennen ook in de toekomst geen eigen activiteitenkern en het wonen blijft er weinig vermengd met andere functies. Opwaardering van Hemelrijk wordt gefaseerd en in relatie met nieuwe ontwikkelingen doorgevoerd.

Volgend element van de gewenste nederzettingsstructuur behoort tot het ***buitengebied.***
- Iddergem ontwikkelt zich als ***beperkte kern*** in het buitengebied. Grote bijkomende ontwikkelingen zijn niet gewenst. De kern behoudt wel een zekere autonomie ten opzichte van het omliggende. Dit vertaalt zich naar het gewenst basisvoorzieningenniveau dat voldoende breed moet zijn (school, post, bibliotheekpost, jeugdhuis, zaal voor verenigingsleven, …). Deze kern ontwikkelt louter in functie van haar eigen behoeften.
  De bijkomende bebouwing heeft er een lagere dichtheid dan in stedelijk gebied: dit betekent dat er in verhouding meer gekoppelde en waar het past ook open bebouwingen zijn toegelaten, dat bouwhoogten er in principe beperkt blijven tot 2, max. 3 bouwlagen en dat appartementen alleen in kleinschalige projecten en groepjes (hoogstens een tiental per plek) worden ingeplant.

De Denderleeuwse kernen worden compact uitgebouwd, met een relatief hoge dichtheid aan bebouwing (in Denderleeuw en Welle hoger dan in Iddergem), maar met voldoende, nabij, aantrekkelijk en goed bruikbaar publiek groen, ontmoetings- en spelruimte en parkeer- en garagemogelijkheid. Pleinen worden hiervoor heringericht, binnengebieden waar mogelijk en nodig toegankelijk gemaakt en opengewerkt. Verschillende sferen en gebruiksruimten voor jong en oud worden hiermee in de buurtweefsels ingebracht.
De hogere dichtheid in de stedelijke wijken betekent in de eerste plaats het mijden van open bebouwingen (tenzij die een bijzonder positief beeld geven zoals de herenhuizen, nieuwe ‘stedelijke villa’s’ of bij renovatie samen te voegen halfopen bebouwingen) en van gebouwen met slechts één bouwlaag, in de tweede plaats het streven naar woongebouwen met twee lagen schuin dak (voor zover dit past bij de straatbreedte) en in derde instantie het inbrengen op plaatsen waar dit past (aan pleinen en parken, buiten belangrijke zichten en zichtassen) van gebouwen met een middelhoge bouwhoogte (voor het merendeel drie tot vier bouwlagen met een beperkt schuin dakvolume). Essentieel voor deze middelhoge en dus beeldbepalende gebouwen is dat zij aan hoge architecturale eisen beantwoorden. Aan een aantal randen van kernen zijn open bebouwingen waarvan de gevels uitkijken naar de open ruimte op hun plaats.

In elk van de kernen en wijken worden zowel een zeker aandeel sociale woningen (huur en koop) als een zeker aandeel hoogwaardige woningen voor meer begoede inwoners ingebracht. Deze laatste kunnen voornoemde soorten open bebouwingen zijn, maar ook lofts, luxe-appartementen (bijv. voor senioren) en brede burgershuizen zijn hiervoor geschikt.

2.3. Verdere uitwerking

2.3.1. Differentiatie van gemengd stedelijke woonwijken

kaart 56: gemengd stedelijke woonwijken

Voor de onderdelen van de gemengd stedelijke woonomgeving kan het beeld verder worden uitgewerkt. Volgende gemengd stedelijke wijken worden onderscheiden:

- Centrum geconcentreerd rond G. Gezellestraat, A. De Cockstraat en Kouterbaan met een menging van wonen, handel en gemeenschapsvoorzieningen (administratie, cultuur, scholen) met een stedelijke kern (vooral gesloten bebouwing van twee tot drie lagen) en een aantal randstedelijke randen (vooral gesloten en halfopen bebouwing van twee lagen, ook met voortuinen). Centrum kan, vooral rond de centrale as en de pleinen en in zijn randstedelijke randen, selectief worden verdicht;
- Landuit/Huissegem rond Landuitstraat en Vrijheidstraat en de nieuwe woonbuurt van Wolfsgracht als vooral een randstedelijke woonbuurt (vooral gesloten en halfopen bebouwing van twee lagen, ook met voortuinen) met een enkele voorzieningen en een sterke handelsknoop op haar centrale as;
- Leeuwbrug/Stationswijk tussen de spoorbermen als vernieuwd woonweefsel rond een kern van handel, kantoren en voorzieningen met een grote stedelijke kern (vooral gesloten bebouwing van twee tot drie lagen) en een noordelijke randstedelijke rand (vooral gesloten en halfopen bebouwing van twee lagen, ook met voortuinen. Leeuwbrug/Stationswijk kan, rond het station en in de randstedelijke rand, selectief worden verdicht; in de rest van de wijk is verluchting aangewezen;
- Welle ten westen van Steenweg, als vooral een randstedelijke woonkern (vooral gesloten en halfopen bebouwing van twee lagen, ook met voortuinen) met een westelijke en zuidelijke voorstedelijke randen (vooral halfopen en open bebouwing van twee lagen, met voortuinen) rond een kleine kern van handel en voorzieningen. Welle kan in zijn randen behoorlijk worden verdicht.

Om over een concreter en juridisch correct toetskader te beschikken in verband met de dichtheden in het stedelijk gebied, zal de gemeente bepalingen over de dichtheden opnemen in een stedenbouwkundige verordening. Deze verordening bevat nauwkeuriger aanwijzingen over gewenste dichtheden (bijvoorbeeld door toewijzen van een dichtheidsklasse aan verschillende op kaart aangeduide gebieden, …) waaraan concrete projecten kunnen worden getoetst. Deze verordenende bepalingen kunnen worden aangevuld en ondersteund door een handleiding voor kwaliteitsbewaking [6].

---

[6] Dergelijk kader kan bijvoorbeeld als volgt worden geformuleerd.
'Bij het beoordelen van vergunningen voor het ontwikkelen van woonprojecten in Denderleeuw beoordeelt de gemeente elk project geval per geval op de potentiële ruimtelijke kwaliteit - door de aanvrager aan te tonen in een omstandig omgevingsrapport - volgens de techniek van de ruimtelijke adviesgeving. Hierin gaat veel aandacht naar het overleg vóór de bouw- of verkavelingsaanvraag, worden afspraken uit dit overleg vastgelegd in een kwaliteitscontract en wordt onderscheid gemaakt in de behandeling van eenvoudige (beoordeling door de ambtenaar zelf) en complexe projecten (beoordeling door een ad hoc commissie of de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening). Het advies kan

2.3.2. Aanduiden hoofddorpen en woonkernen

De provincie Oost-Vlaanderen zal in haar ruimtelijk structuurplan hoofddorpen en woonkernen aanduiden. Uit de gewenste nederzettingsstructuur voor Denderleeuw kan volgende suggestie worden afgeleid:
- geen hoofddorp;
- Iddergem als woonkern.

2.3.3. Voorstel van woningprogrammatie

kaart 57 : voorstel van woningprogrammatie voor Denderleeuw

De in het informatief deel weergegeven vrije binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden onderzocht vanuit de gewenste ruimtelijke structuur en vanuit de plaatselijke omstandigheden. Uit deze gebieden worden diegene gekozen die invulling kunnen geven aan de woningbehoefte en de taakstelling voor Denderleeuw. Tevens wordt aangegeven welke gebieden best niet worden ontwikkeld. Denderleeuw kiest daarbij voor een gecontroleerd wooninbreidingsbeleid.

De woonprogrammatie voor de gemeente Denderleeuw wordt beïnvloed door het afbakeningsproces voor het stedelijk gebied Aalst. Enerzijds wordt de behoefte aan bijkomende woningen bepaald door de taakstellingen vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Anderzijds doet het voorstel van afbakening uitspraken over woongebieden in het stedelijk gebied. Het voorstel neemt beslissingen in verband met aan te snijden woongebieden en woonuitbreidingsgebieden. De gemeentelijke woonprogrammatie moet hierin passen. Dat betekent dat:
- volgens het afbakeningsproces niet te ontwikkelen gebieden, mochten deze aanwezig zijn, door de gemeente niet kunnen worden ontwikkeld (zij krijgen een andere bestemming in het afbakeningsplan);
- volgens het afbakeningsproces te ontwikkelen gebieden niet kunnen worden geschrapt als woongebied, maar wel als reserve aangeduid of gedeeltelijk of gemengd ingevuld;
- woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied enkel kunnen worden aangesneden als de lokale behoefte wordt aangetoond of voor sociale huisvesting.

De woningprogrammatie voor Denderleeuw wordt weergegeven op kaart 57 en in onderstaande tabellen. Verschillende soorten gebieden worden aangeduid.

---

gebruik maken van elementen van de gewenste ruimtelijke structuur voor Denderleeuw. Het advies geeft aan hoe deze laatste moet worden geïnterpreteerd en welke maatregelen moeten worden getroffen om leemten in de kennis op te vangen of elementen van de gewenste ruimtelijke structuur verder uit te werken.'

'Bij het beoordelen van vergunningen voor het ontwikkelen van woonprojecten in het stedelijk gebied hanteert de gemeente de minimale richtdichtheid van 25 woningen per hectare. De aanvrager kan een concrete dichtheid motiveren in een omstandig omgevingsrapport.'

Prioritair te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied

De voor de gewenste ruimtelijke structuur interessante gebieden worden ondergebracht in de categorie 'prioritair te ontwikkelen'. De gemeente zal de ontwikkeling van deze gebieden stimuleren door zelf initiatieven te nemen of door andere initiatiefnemers aan te sporen voorstellen te doen. Het betreft zonder uitzondering gebieden in het stedelijk gebied Denderleeuw. De mogelijke aantallen te realiseren woningen worden bepaald op basis van voldoende hoge dichtheden. Dit maakt een 'aanbodbeleid' voor het stedelijk gebied mogelijk. De bouwmogelijkheden in deze categorie zijn in principe voldoende voor de taakstelling in het stedelijk gebied (zie hoofdstuk V van het informatief gedeelte waar vanuit het afbakeningsproces [7] van een nood aan te ontwikkelen nieuwe gronden in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden voor het gehele regionaalstedelijke gebied wordt vastgesteld voor 1.348 woningen; in verhouding tot het totale aanbod aan nieuwe gronden betekent dit voor het stedelijk deel van Denderleeuw een nood aan te ontwikkelen nieuwe gronden voor 228 woningen voor 2007 [8]). Omwille van vermenging met andere functies, voldoende publieke ruimte en dergelijke meer zal in de praktijk een iets ruimere oppervlakte moeten worden aangesneden.

tabel 25: prioritair te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied

gebied nummer	woonuitbreidingsgebied of binnengebied	adres	opp.	bouwmo-gelijkheden
5a	binnengebied	Hazelaarstraat, langs bestaande wegenis (Hemelrijk)	ca. 1,2 ha	25
7	binnengebied	Papestraat-Van Lierdestraat (Leeuwbrug)	0,5 ha	13
9a	binnengebied	Kouterbaan-Anjelierenlaan (min centrale dreefzone a rato van 0,5 ha)	5,4 ha	135
11a/12	woonuitbreidingsgebied	Wolfsgracht, ruim zuidelijk deel aan Huissegemplein en spoorweg	5 ha	125
18a	w.u.g. BPA wonen	BPA Drevensveld, noordelijk deel	1 ha	25
24	binnengebied	Rodenbachstraat-Spoorweglaan (Leeuwbrug), met garage-erf	0,4 ha	6
totaal				**329**

Met de realisatie van deze prioritaire gebieden en de geraamde 329 woningen daarin wordt de evenredig doorgerekende taakstelling van 228 woningen op nieuwe gronden ruim gehaald en draagt Denderleeuw, zonder te snel te groeien, op een degelijke wijze bij tot de versterking van het regionaalstedelijk gebied.

Specifiek voor de prioritaire maar toch moeilijker ontwikkelbare gebieden Drevensveld (18) en Wolfsgracht (11/12) en wanneer lopend particulier initiatief aan Kouterbaan-Anjelierenlaan zou stranden ook voor dit gebied, maakt het gemeentebestuur vanuit een globale structuurschets een ruimtelijk uitvoeringsplan op om de inrichting te bepalen, de inbreng van kwaliteiten en structurerende elementen te garanderen en hanteerbare

[7] A.R.O.H.M., Ontwerp van afbakeningsvoorstel voor het regionaalstedelijk gebied Aalst, Studiegroep Omgeving, maart 2000.

[8] 1.348 te ontwikkelen van het totaal van 5.654 in het gehele regionaalstedelijke gebied, betekent voor Denderleeuw, op een totaal van 955, 228 te ontwikkelen woningen. Deze evenredige 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.

ontwikkelingsinstrumenten voor gemengde bebouwingen te installeren. Voor Drevensveld is een dergelijk RUP noodzakelijk daar het huidig BPA geen kwaliteit biedt en zeer mogelijk realiseerbaar is; een nieuw RUP kan en moet hier deblokkerend werken. Voor Wolfsgracht zorgt een dergelijk uitvoeringsplan ook voor differentiatie met privé en sociale woningen en verschillende woonvormen, goede inpassing inbreng van noodzakelijke pleinen en openbaar groen, reservaties en toegangen voor uitbreiding van het centrale sportpark en voor garanties voor gemeentelijk initiatief. Dit laatste is essentieel om het gebied op relatief korte termijn te ontwikkeling te krijgen. Voor dit gebied wordt overleg met geïnteresseerde promotoren nagestreefd/opgestart en delen van het gebied waarover consensus ontstaat zullen al voor het gemeentelijk RUP op basis van de bestemming 'stedelijke woonzone' in ontwikkeling kunnen komen.

Technisch moeilijk te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied

De technisch moeilijk te ontwikkelen gebieden zijn over het algemeen interessante gebieden maar moeilijk ontsluitbaar, versnipperd, opgesplitst in vele eigendommen of erg klein. Het is nochtans onmogelijk te voorzien hoe dergelijke gebieden in de toekomst zullen evolueren. De gemeente zal initiatieven ondersteunen die deze gebieden op een kwaliteitsvolle manier invullen maar neemt voorlopig zelf geen initiatief.

tabel 26: technisch moeilijk te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied

gebied nummer	woonuitbreidingsgebied of binnengebied	Adres	opp.	bouwmo-gelijkheden
3	binnengebied	Koopwarenstraat-Dwarsstraat (Leeuwenkouter, Centr.)	0,3 ha	8
5b	binnengebied	Hazelaarstraat, langs nieuwe straten (Hemelrijk) [9]	2,2 ha	50
6	binnengebied	Schoolstraat-Rodenbachstraat (Arentsveld, Leeuwbrug)	1,05 ha	26
8	binnengebied	BPA Stationswijk (Leeuwbrug)	3 ha	45
10	binnengebied	Collegestraat (Centrum), met garage-erfje	1 ha	10
11b	woonuitbreidingsgebied	Wolfsgracht, noordelijk deel	2,8 ha	70
19	binnengebied	Roeveld (Welle), mits aandacht voor globale ontsluiting	0,5 ha	12
31	binnengebied	Hageveldstraat-Patrijzenlaan (Huissegem), riolering reeds aangelegd	1,1 ha	28
32	binnengebied	Kerkstraat-Broekstraat (Welle)	0,8 ha	20
totaal				**269**

Een aparte categorie technisch moeilijk te ontwikkelingen gebieden in het stedelijk gebied betreft de stroken van woonuitbreidingsgebieden die langsheen een bestaande uitgeruste straat zijn gelegen, veelal omringd door reeds ontwikkelde woonzones of delen van woonuitbreidingsgebieden (onder meer een stukje in Kattestraat, Welle). Vanuit ruimtelijk oogpunt en vanuit het aanbodbeleid ligt het voor de hand dat deze stroken als een woonzone kunnen worden ontwikkeld, voor zover ze niet als toegang tot de rest van het woonuitbreidingsgebied of voor een andere stedelijke functie een rol kunnen vervullen. Bij de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de desbetreffende nieuwe ontwikkelingen worden deze

[9] De uitbouw van deze delen is afhankelijk van de financiering van de nieuwe straten die onder meer door de Afdeling Woonbeleid gekoppeld wordt aan een actieve verbetering van de bestaande sociale woonbuurt.

stroken bestudeerd en waar het kan herbestemd.

Reservegebieden in het stedelijk gebied

Gebieden die als reserve worden aangeduid, worden binnen de planperiode niet ontwikkeld tenzij na een tussentijdse evaluatie tot een offensiever wooninbreidingsbeleid wordt besloten. Deze gebieden worden niet geschrapt als woongebieden. De voorgestelde gebieden liggen zonder uitzondering in het stedelijk gebied.

tabel 27: reservegebieden in het stedelijk gebied

gebied nummer	woonuitbreidingsgebied of binnengebied	Adres	opp.	Bouwmo-gelijkheden
1	binnengebied	Rodestraat-Rodenbachstraat (Leeuwbrug)	0,3 ha	8
2	binnengebied	Rodestraat (Leeuwbrug)	0,15 ha	4
18b	w.u.g. BPA wonen	BPA Drevensveld, zuidelijk deel	4 ha	100
27	binnengebied	Kerkhofstraat-De Brabanterstraat (Huissegem), met garage-erf	0,8 ha	10
28	binnengebied land. wonen	Groeneweg (Hertstraat, Welle)	0,8 ha	20
33a	binnengebied	Kapellestraat-Broekstraat (Welle)	0,6 ha	15
totaal				**157**

Bij de opgesplitste gebieden kan het reservedeel, indien dit een snellere realisatie van het kortetermijndeel kan bevorderen, ook (ten dele) reeds op korte termijn worden ontwikkeld.

Reservegebieden in het buitengebied

Het betreft gedeelten van gebieden die in aanmerking komen voor een gedeeltelijke invulling met sociale woningbouw (zie ook verder punt 2.3.4); invulling met andere woningbouwprojecten is niet noodzakelijk daar de vastliggende voorraad zowel op korte als op lange termijn de lokale behoefte kan opvangen. Onderstaande tabel bevat ook een mogelijke alternatieve bestemming voor de delen die niet worden ontwikkeld of voor het geval de gebieden toch niet worden benut voor volkshuisvesting.

tabel 28: reservegebieden in het buitengebied

gebied nummer	w.u.g. of binnengebied	adres	opp.	bouwmo-gelijkheden	mogelijke alternatieve bestemming
20	w.u.g.	Groebel (Iddergem, prioritair voor volks-huisvesting)	1,5 ha	22	-
21a	w.u.g.	De Bieste, oostelijk deel (Iddergem)	2 ha	30	Landbouw
22	w.u.g.	Braamlanden-oost (Iddergem, reservegebied voor de zeer lange termijn)	2,2 ha	33	landbouw/park
totaal				**85**	

Behoudens het ondertussen reeds goedgekeurde project van Groebel, kunnen deze reservegebieden in het buitengebied slechts na evaluatie en opname in een nieuwe woonprogrammatie naar aanleiding van de actualisering van het gemeentelijk structuurplan (na 2007) worden ontwikkeld.

Niet te ontwikkelen in het stedelijk gebied

Grotere niet te ontwikkelen gebieden worden bij voorkeur herbestemd. Onderstaande tabel bevat suggesties voor een mogelijke herbestemming. De gebieden waar expliciet gemeentelijke projecten worden voorzien, kunnen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden herbestemd (gebieden 5c, 11c en 25).

tabel 29: niet te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied

gebied nummer	w.u.g. of binnengebied	adres	opp.	bouwmo-gelijkheden	mogelijke bestemming
4	binnengebied	Zonnestraat-Fazantenlaan (Huissegem)	0,4 ha	10	Tuinen
5c	binnengebied	Hazelaarstraat, westelijke vinger en speelplein (Hemelrijk)	1,4 ha	35	park/plein
9b	binnengebied	Kouterbaan-Anjelierenlaan, dreef	0,5 ha	13	Park
11c	w.u.g.	Wolfsgracht, westelijk deel	4 ha	100	park/recreatie
13	binnengebied	J. Verhavertstraat-Visserstraat (Leeuwbrug)	0,3 ha	8	tuinen woonzone
14	binnengebied	Boriaustraat-Landuitstraat (Huissegem)	0,6 ha	15	tuinen woonzone
15	binnengebied	Wijngaardstraat (Huissegem), vraag van gemeente tot opname in stedelijk gebied	0,5 ha	12	tuinen woonzone
25	binnengebied	G. Gezellestraat-spoorweg (Centrum), garage-erf met evt. ambachtelijke bedrijvigheid	2,3 ha	58	garages/ ambacht/tuinen
30	binnengebied	Populierenlaan, smalle, uiterst westelijke strook	0,2 ha	5	landbouw
33a	binnengebied	Kapellestraat-Broekstraat, beekoeverstrook Wildebeek (Welle)	0,3 ha	7	Natuur
totaal				**263**	

Niet te ontwikkelen in het buitengebied

Niet te ontwikkelen gebieden in het buitengebied worden bij voorkeur herbestemd naar een open ruimte functie. Onderstaande tabel bevat suggesties voor een mogelijke herbestemming.

tabel 30: niet te ontwikkelen gebieden in het buitengebied

gebied nummer	w.u.g. of binnengebied	adres	opp.	bouwmo-gelijkheden	mogelijke bestemming
16	binnengebied	Iddergemstraat-Sijpestraat (Landuit-Iddergem)	1 ha	15	park/tuinen
21b	w.u.g.	De Bieste, westelijk deel (Iddergem)	2,4 ha	36	landbouw
23	w.u.g.	Braamlanden-noord (Iddergem)	2,1 ha	32	landbouw
totaal				**83**	

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 en die de noordelijke rand van de kern van Welle een goede afwerking kunnen bezorgen. Deze laatste twee gebieden kunnen als ruil dienen voor en zijn veel betere locaties dan de naastgelegen woongebieden Hertstraat-oost en binnengebied Hertstraat-west (geprojecteerde uitbreiding van het sociale woningbouwproject) tussen de spoorlijnen waar een natuurverbinding tussen valleien gewenst is.

De potenties buiten woongebied zijn alle in het stedelijk gebied gelegen; de ontwikkeling ervan betekent op termijn een extra versterking daarvan.

tabel 31: potenties buiten woongebied

gebied nummer	gebied	Adres	opp.	bouwmo-gelijkheden
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**

Overzicht woonprogrammatie

Voor elk van de gebieden die voor ontwikkeling zijn geselecteerd en voor de potentiële woongebieden zal bij de voorbereiding van het herbestemmende ruimtelijk uitvoeringsplan of van het desbetreffende verkavelingsdossier een structuurschets van de gewenste ontwikkeling zal worden opgemaakt die o.m. zorgt voor aantrekkelijke woonomgevingen, degelijke groene en recreatieve ruimte die bijdraagt aan wateropvang, passende ontsluitingen voor auto's en zacht verkeer; hierover zal evident overleg met de lokale bevolking worden gevoerd.

tabel 32: overzicht woonprogrammatie

categorie	stedelijk gebied	buitengebied
behoefte	969 [10]	89 [11]
invulling juridische voorraad - vrijkomende juridische voorraad - leegstand	 586 à 671 ca. 40	 79 à 89 ca. 5
invulling binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden - prioritair te ontwikkelen - technisch moeilijk te ontwikkelen - reserve	 329 269 157	 - - 85
potenties buiten woongebied	98	-
niet te ontwikkelen	263	83

Met deze woonprogrammatie beantwoordt Denderleeuw zeker aan de taakstelling. Zelfs als een stimulerend beleid om vastliggende kavels op de markt te krijgen niet zou lukken, kunnen er de eerstkomende periode 955 bijkomende woningen worden gerealiseerd (586+ 40+329). Wanneer dat stimulerend beleid wel lukt, worden 1.040 (671+40+329) bijkomende woningen gerealiseerd, tegenover een evenredige taakstelling van 969.

Bij het invullen van de taakstelling voor wonen in stedelijk Denderleeuw is de gehanteerde dichtheid een belangrijke parameter. In eerste instantie wordt de minimale richtdichtheid gehanteerd volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. In principe geldt dus de

[10] Taakstelling regionaalstedelijk gebied (3.995 woningen) min behoefteraming Aalst (3.026 woningen).

[11] Gesloten prognose in informatief deel. De gemeentelijke woningbehoeftenstudie, maart 1998, geeft een behoefte van 65 bijkomende woningen aan.

minimale dichtheid van 25 woningen per hectare voor alle nieuwe woonprojecten. In de praktijk moet elk project op zijn potentiële ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld volgens de techniek van de ruimtelijke adviesgeving. Er kan slechts worden afgeweken van de richtdichtheid indien de aanvrager dit motiveert in een omgevingsrapport. De gemeente engageert zich tot een concrete kwaliteitsbewaking per project.

2.3.4. Volkshuisvesting en bijzondere woonvormen

Het informatief gedeelte geeft voor de periode 1996-2006 een behoefte aan van 281 bijkomende woningen in de sfeer van volkshuisvesting (170 huur, 50 koop, 30 kavels, 31 serviceflats en bejaardenwoningen); voor de lange termijn (1996-2030) bedraagt dit aantal 475. Deze behoefte aan volkshuisvesting is een onderdeel van de globale behoefte zoals die in vorig punt aan bod kwam.

De verdeling van deze behoeften over de deelgemeenten steunt op volgende veronderstellingen. 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 en Welle (grosso modo het stedelijk deel van de gemeente) een twee maal zo groot aandeel in de totale woningvoorraad wordt nagestreefd als in Iddergem.
Om deze behoeften op te vangen is het gewenst dat alle mogelijke initiatiefnemers (sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW en gemeente) gespreid over de jaren ***voldoende projecten*** van volkshuisvesting ontwikkelen. Het huidige projectenbeleid gaat sterk in deze richting. Toch is een volgehouden dynamiek noodzakelijk om tot voldoende uitgevoerde projecten te komen. Vernieuwend hierbij is de projectontwikkeling die Ons Zonnig Huis -als sociale koop-maatschappij- kan opnemen om gerealiseerde woningen door te verkopen aan sociale verhuur-maatschappijen en/of het O.C.M.W. Om deze formule optimaal te laten functioneren, is een grotere steun van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (V.H.M.) wenselijk: gecombineerde (gezamenlijke) behandeling en goedkeuring van projecten voor huur- en koopwoningen op eenzelfde site en gelijktijdige vastlegging van budgetten ervoor, zou dergelijke doorgeef-operaties reëler en zonder risico voor de betrokken maatschappijen maken. Ook voor gecombineerde projecten waarbij twee maatschappijen op een site zowel huur- als koopwoningen realiseren kan een gelijktijdige dossierbehandeling de zaak soepeler laten verlopen.

Bijkomende huur- en koopwoningen voor volkshuisvesting worden best gerealiseerd in ***kleine projecten of individuele panden***, vermengd met andere bewoning. Een behoorlijk gedeelte ervan zijn kleinere woningen. Een verdere uitbreiding van de bestaande wijken Steenveld, Hemelrijk (behoudens het reeds aanbesteedde project) en De Cleynlaan is daarom niet aangewezen.

De behoefte aan volkshuisvesting moet ***gefaseerd*** gerealiseerd worden.

1) Ca. 238 (mogelijk 256) huur- en koopwoningen zouden de eerstkomende jaren bijkomend

kunnen voorzien worden op een aantal gronden en in een aantal panden die reeds in bezit van sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het O.C.M.W. zijn (zie ook tabel 16 uit de woningbehoeftenstudie). Voor een gedeelte van deze projecten is de voorbereiding reeds ver gevorderd (voor ca. 88 koopwoningen en 40 huurwoningen). Vooral bij de projecten voor huurwoningen zijn er echter nog heel wat onzekere situaties waar onderhandeling over verwerving nog lopende is. Zo aangenomen wordt dat slechts de helft van de onzekere projecten doorgaat, kunnen deze nog voor ca. 35 bijkomende huurwoningen zorgen. Voor de 7 tot 15 potentiële woningen op gemeentegronden (en - panden) moet eerst een beslissing tot bestemming voor volkshuisvesting worden genomen.
De meeste van deze gronden en projecten zijn in de kernen gelegen, vanuit ruimtelijk oogpunt zinvol om te bebouwen/verbouwen [12] en passen in een beleid van aankoop en renovatie of vervanging. Bij deze projecten in voorbereiding wordt best een zekere heroriëntatie doorgevoerd wat de aard van de woningen betreft opdat meer koopwoningen in Denderleeuw en meer huurwoningen in de kernen van Welle en Iddergem gecreëerd kunnen worden. Ook dienen in de verschillende projecten in de verschillende kernen een aantal specifieke bejaardenwoningen te worden voorzien.

2) Door de grotere behoeften en omwille van de onzekere situatie van vele projecten dienen, veiligheidshalve, de eerstkomende tien jaar nog voor ca. 102 sociale huurwoningen/bejaardenwoningen (170 + 7 - 40 - 35) projectjes te worden voorbereid. Ook dit kan door aankoop en eventuele renovatie of vervangingsbouw; nieuwbouw in een geschikt B.P.A.- of woonbinnengebied, eventueel woonuitbreidingsgebied is evengoed een mogelijkheid.
Dit kan in de eerste plaats voor een deel door aankoop en renovatie of vervangingsbouw: een taakstelling van 1 à 2 woningen per jaar voor de verschillende overheden samen zou hierbij zonder problemen haalbaar moeten zijn. Op deze manier worden de komende tien jaar ca. 15 woningen binnen de bestaande voorraad gerealiseerd. Deze projectjes worden gespreid over de dorpen en bevatten zowel huur- als koopwoningen.
Voor ca. 87 woningen dienen derhalve nog projecten in geschikte nieuw te bebouwen gebieden te worden ontwikkeld.

3) De behoefte aan ca. 28 serviceflats, later uit te breiden naar 37, is een specifieke behoefte die best in een afzonderlijk project (waarschijnlijk van het O.C.M.W.) wordt opgevangen. Omwille van de dienstverlening worden deze woningen best in elkaars nabijheid voorzien, en omwille van de bereikbaarheid van voorzieningen allerlei best in een omgeving met diensten en handel (dorpskern). Ook dit kan door aankoop en eventuele renovatie of vervangingsbouw van een pand of door nieuwbouw in een geschikte B.P.A., binnengebied of woonuitbreidingsgebied gebeuren. De vroeger voorziene plaats tussen Hoogstraat en Bieststraat naast de dorpskern van Iddergem is hiervoor een mogelijkheid, maar niet de

[12] Het achterinliggende deel van het project aan Hertstraat-west in Welle (ca. 22 woningen) wordt, zo dit nog in een procedure inpasbaar is, niet op deze plek maar in een van de twee te herbestemmen zones aan de overzijde van het spoor tegen de kern aan gerealiseerd. De gronden aan de rand van Hemelrijk worden op een dergelijke manier (zoals afgesproken met de sociale huisvestingsmaatschappij en beschreven in de woonprogrammatie en het concept van de deelruimte) ontwikkeld dat zij de buurt versterken en de openheid van de kouter zo min mogelijk schaden.

meest gelukkige (in de kleinste kern met weinig voorzieningen).

4) Op lange termijn (na 2005) zouden nog ca. 137 woningen (in hoofdzaak huurwoningen) bijkomend voorzien moeten worden. Hierin zou (25 jaar lang) een taakstelling van 2 aan te kopen en te renoveren woningen per jaar voor de verschillende overheden samen haalbaar moeten zijn. Daarmee kan een goed derde van deze behoefte binnen de bestaande voorraad worden gerealiseerd. Voor ca. 87 woningen zullen geschikte gronden moeten worden ontwikkeld (in de BPA's of binnengebieden, eventueel in woonuitbreidingsgebieden).

Op welke plaatsen worden deze ca. 211 woningen (87 + 37 + 87) best voorzien? Vanuit de visie zijn hierbij zes criteria van tel :

op niveau van de hele gemeente (tussen de kernen) :
1) bij voorrang in de kernen en dus zo min mogelijk nog in de tussenliggende wijken en gehuchten als Steenveld of Hemelrijk;
2) voorrang voor het stedelijk gebied (Welle - Denderleeuw - Leeuwbrug - Huissegem) in de gemeente, voor Denderleeuw-Centrum als hoofddorp en voor de stationsomgeving;
3) (deels in tegenstelling daarmee): ook in de dorpskernen waar weinig of geen sociale huurwoningen aanwezig zijn (vermits het vooral dit soort woningen betreft);

op niveau van elke kern :
4) waar mogelijk op gronden of in panden in overheidsbezit (betaalbaarheid);
5) kleinschalige projecten, die zorgen voor een spreiding en menging van de volkswoningen in het geheel van de woningvoorraad en dus niet meer aansluitend bij bestaande concentraties van soortgelijke sociale woningen;
6) nabij het centrum en de kernvoorzieningen binnen het dorp, binnen de gewenste structuur voor die kern (rekening houdend met groene vingers, dorpsparken, ...).

De te ontwikkelen sociale woningen betreffen voornamelijk huurwoningen en worden, omwille van de geconstateerde behoefte en het gebrek aan in voorbereiding zijnde projecten aldaar, eerst vooral in Welle (stedelijk gebied) en in mindere mate in Iddergem (buitengebied met behoefte aan dat type woningen)ingeplant, en binnen een tiental jaar vooral in Denderleeuw-Centrum (gezien de grotere behoefte dan aldaar), zowel voor de korte als voor de langere termijn telkens voor een *87*-tal woningen. Zoals eerder aangegeven, kan deze behoefte door verschillende partners en zo nodig op vernieuwende wijze -met een doorgeef-operatie vanuit de sociale koop-maatschappij- worden gerealiseerd.
De serviceflats (ca. 37 woningen) worden omwille van de nabijheid van diensten en voorzieningen best in Denderleeuw-Centrum ingeplant.

In Denderleeuw-Centrum dienen op korte en lange termijn samen ca. 37 serviceflats en gevarieerde mogelijkheden voor ca. 87 bijkomende sociale woningen voorzien te worden. In Welle dienen op lange termijn ca. 60 sociale huurwoningen, bij voorkeur in kleinere projecten vermengd met de bestaande bebouwing voorzien te worden en in Iddergem (buitengebied) eveneens op lange termijn ca. 30 sociale huurwoningen, ook bij voorkeur in kleinere projecten vermengd met de bestaande bebouwing. Meer dan 85% van de bijkomende sociale

woningen worden dus in het stedelijk gebied voorzien.

De eventuele aansnijding van delen van de geselecteerde reservegebieden in Iddergem voor beperkte onderdelen van deze behoefte gebeurt alleen wanneer op basis van meerdere ondernomen (en mislukte) pogingen aangetoond wordt dat het verwerven van percelen en gebouwen die volgens de VHM-normen betaalbaar zijn voor volkshuisvesting in de woonzone van Iddergem niet haalbaar is.

Bejaardenhuisvesting

Naast de serviceflats en bejaardenwoningen die in voorgaande programmatie zijn opgenomen, 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. Ook in de toekomst geniet een centrale campus, om organisatorische reden en schaalvoordelen zoals bijv. voor de voedingsbedeling, voor de deze instellingen de voorkeur boven een gespreid aanbod. Uitbreiding van instellingen of inplanting van nieuwe vestigingsplaatsen situeren zich bij voorkeur in of nabij de kern van een wijk of deelgemeente. Op deze manier kunnen de bejaarden in een levendigere, attractievere omgeving vertoeven, zijn voor hen en hun bezoekers meer voorzieningen en diensten nabij en kan mobiliteit van personeel en bezoekers makkelijker met alternatieve modi als openbaar vervoer, fiets of te voet worden opgevangen.

Voor de Denderleeuwse instellingen betekent dit verdere uitbreidingsmogelijkheden voor Sint-Rafaël in een gedeelte van de voortuin en langs Kasteelstraat zelf (met respect voor een natuurlijk lint langs de Oude Dender en voor een doorkijk door de voortuin naar de achteringelegen Dendervalleibegroeiing) en voor Residentie Rodenbach in het aansluitende ruime binnengebied Arentsveld (gebied nr. 6 uit de woningprogrammatie). Eventuele nieuwe vestigingsplaatsen van deze en andere initiatiefnemers (ook het O.C.M.W.) zijn op verschillende plaatsen in het weefsel mogelijk, zo o.m. in projecten in het binnengebied Moreelstraat in Centrum, de nieuw te ontwikkelen binnengebieden Kortestraat en Hertstraat-Kapellestraat in Welle, de afwerkrand van De Biesten in Iddergem, … . Voor de vestiging Ter Bake, gelegen in een woonlint langs Steenweg in het buitengebied en op behoorlijke afstand van de omliggende kernen, is het ontwikkelingsperspectief na de recent vergunde uitbreiding beperkt tot interne herschikkingen in functie van kwalitatieve verbeteringen en ruimtelijke uitbreiding binnen de woonzone.

2.3.5. Stads- en dorpsvernieuwing

Stads- en dorpsvernieuwing blijft een belangrijk aandachtspunt voor Denderleeuw. Circa 820 woningen (een op acht) dienen (grondig) opgeknapt of vervangen. In het bijzonder de vier grotere buurten met de slechtste woningkwaliteit (Centrum, Leeuwbrug/Stationswijk, Iddergem-kern en Welle-kern-oost) komen in aanmerking voor een doorlopend en kleinschalig werken aan vernieuwing van het weefsel.
Een geleidelijke vernieuwing kan in grote mate door het individuele particuliere initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter stimulansen gegeven: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun, ... De gemeente heeft hierin een belangrijke taak.

Stimulerende maatregelen zijn evenwel best niet alleen individueel gericht maar behelzen ook het creëren van aantrekkelijke woonomgevingen en woonbuurten waar particulieren sneller initiatieven zullen nemen. Overwogen kan worden om hiervoor de vier grotere buurten met de slechtste woningkwaliteit tot ***'gemeentelijke herwaarderingsgebieden'*** uit te roepen. In deze gebieden wordt een waaier aan maatregelen geconcentreerd:
- het openbaar domein opwaarderen door prioriteit in de gemeentelijke ingrepen (buurtpleinen en verblijfsruimten, groen) en door het inperken en/of afremmen van doorgaand autoverkeer (zeker vrachtverkeer) in de woonstraten (toepassing verkeersplan);
- onzekerheidscreërende situaties met hangende rooilijnen wegwerken (door ze uit te voeren of af te schaffen);
- bijzondere aandacht besteden aan architectuur van renovaties en nieuwbouwen, in het bijzonder op beeldbepalende plaatsen (stedenbouwkundige verordening en vergunningenbeleid);
- de parkeerproblematiek aanpakken door collectieve garage-erven (o.m. binnen de bouwblokken) uit te werken;
- individuele financiële steunmaatregelen kunnen eventueel ook naar deze gebieden worden gericht (vraagt een precieze afbakening);
- ...

Om de uitstraling, het effect en de kwaliteit van deze ingrepen te verhogen ligt het voor de hand deze met (actieve groepen) geïnteresseerde buurtbewoners samen uit te werken en uit te voeren.

Bovendien is het interessant om van overheidswege (gemeente, O.C.M.W. en sociale huisvestingsmaatschappijen) op kleine schaal ***een aankoopbeleid*** van oudere woningen van lagere kwaliteit te voeren met het oog op vervangingsbouw, herverkaveling en zo mogelijk renovatie. Het projectenbeleid dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de laatste jaren voeren past zeer goed in deze richting. Het aankoop- en projectenbeleid kan sinds enige tijd ook beroep doen op het voorkooprecht, maar dit zinvolle gemeentelijk instrument is maar beperkt van kracht: het kan alleen in woningbouwgebieden (alleen voor sociale huisvesting) voor te stellen door de gemeente en in RUP's, met beperkingen in tijd en in situaties (niet voor handel, ...) worden toegepast. Het aankoop- en projectenbeleid zou derhalve sterker en slagkrachtiger kunnen worden uitgebouwd, wanneer op gemeentelijk vlak een grond- en pandenregie actief zou zijn. Deze kan de vorm van een klassieke regie aannemen of, na de minder gelukkige ervaringen hiermee in andere gemeenten, de vorm van een ***gemeentelijke***

ontwikkelingsmaatschappij met vzw-statuut of met het statuut van gemeentelijk autonoom bedrijf. Het bescheiden voorbeeld van de Stadsontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (SOMA vzw) en het recentere en groeiende voorbeeld van het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent kunnen hiervoor inspirerend werken. Een dergelijke maatschappij kan niet alleen sneller opereren voor verwervingen ten bate van projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen, ze biedt mogelijkheden om projecten op termijn voor te bereiden (stapsgewijze verwervingen) en kan ook zelf panden gaan opkopen, opknappen (wat het casco betreft) en doorverkopen. De maatschappij heeft evenwel geen onteigeningsbevoegdheid maar werkt louter met aankopen in der minne. Het eventuele bezwaar van een kleinere democratische controle vanuit de Gemeenteraad op een ontwikkelingsmaatschappij met een vzw-statuut kan in belangrijke mate worden ondervangen door bij de oprichting en in de statuten een ernstige jaarlijkse terugkoppeling van het gevoerde beheer en de resultaten naar de Gemeenteraad in te schrijven en door de vzw op ruimere, deskundige basis samen te stellen (evenredige aanwezigheid van minderheid, deskundigen inzake grondbeleid en stads/dorpsvernieuwing, ...). Bij een formule met een gemeentelijk autonoom bedrijf zijn deze garanties wettelijk ingebouwd.

2.3.6. Pleinen en erven

Een netwerk van grote en kleine, publieke en aantrekkelijke pleinen in elke kern en buurt wordt uitgebouwd.
Deze hebben een verschillende sfeer en gebruik, een sobere en goed te onderhouden mooie aanleg en zo mogelijk sterke wanden. Zij structureren mee het woonweefsel, zijn attractiepunten, kunnen groen bieden en beter zichtbare, beeldbepalende wanden. Zij zijn met een netwerk van straten en voetwegels verbonden met de buurt-, dorps- en sportparken. De pleinen zelf zijn zoveel als mogelijk multifunctioneel bruikbaar (ontmoeting van verschillende groepen, spel, rusten, parkeren, occasionele activiteiten) en groene longen in hun buurt (met makkelijk te onderhouden hoogstammig groen of hagen). Op deze pleinen worden beperkt, bij voorkeur multifunctioneel bruikbare, sport- en speelelementen ingebouwd zoals hellende vlakken die ook als skateramps of schuifaf kunnen gebruikt worden, zit-, lig-, hang- en loopmuurtjes, … .

Vijf ***wijkpleinen*** worden onderscheiden en stuk voor stuk opgewaardeerd:
- het Centrumplein (heraanleg, wanden en integratie van dorpsplein en gemeentehuisplein),
- Stationsplein (herorganisatie, heraanleg en wanden),
- Welleplein (heraanleg),
- dorpsplein Iddergem (heraanleg en wanden) en
- Huissegemplein (wanden).

Belangrijke ***(nieuwe) buurtpleinen*** zijn :
- Sint-Annaplein (fors te verruimen), plein voor kerk aan J. Verhavertstraat (aanleg, openheid, wand) in Leeuwbrug/Stationswijk;
- Koopwarenplein aan G. Gezellestraat, het driehoekig Geallieerdenplein aan Bouchtstraat, Zandplaatplein, Collegeplein aan Nieuwstraat (alle nieuw) in Centrum;

- plein Landuitstraat-Zonnestraat (herorganisatie en betere invulling grasveld) in Huissegem;
- Stationsplein-zuid aan Kouterbaan (heraanleg en wanden), pleintje Hofstraat-Ringlaan (verkleinbare rijweg) in Kouterbaanbuurt;
- kerkplein (heraanleg, openheid) in Hemelrijk.

Andere bestaande, al dan niet op te waarderen, buurtpleinen en –pleintjes zijn :

- kaatsplein Hoekstraat (grootste plein van de kern) en pleintje Braamlanden (wanden allemaal achterkanten) in Iddergem,
- pleintje Drieselken-Kattestraat in Welle (verkleinbare asfaltvlakte, wanden) en pleintje Steenweg-Regentiestraat (belangrijke inkom van de wijk, verkleinbare asfaltvlakte, wanden) in Welle,
- pleintje/erf OCMW Ten Kouter (verkleinbare rijweg), inkom gemeenschapsschool Kouterbaan (versnipperd en niet publiek), pleintje Ponselelaan (verkleinbare rijweg), pleintje De Cleynlaan-Verrieststraat in Kouterbaanbuurt (verkleinbare rijwegen), stadionparking (louter asfaltvlakte op bomenrij na, banale wanden) in Kouterbaanbuurt,
- pleintje Cochezstraat (mooi ingericht), pleintje Lichtenhoekstraat (klein maar rustig en karaktervol), parkeerplein Middenstraat (begroening, wanden) in Centrum,
- Seghersplein (asfaltvlakte, louter parking, banale wand), goed ingericht pleintje Vrijheidstraat-Veldekensweg (wand), de twee supermarkten'pleinen' aan Kasteelstraat (begroenen als onderdeel van inkom van gemeente) in Huissegem.

De potentiële en nieuwe pleinen bieden ruimere en interessantere mogelijkheden voor pleinvorming dan de bestaande en zijn dus een belangrijke aanvulling.

Te verdwijnen pleinen zijn Parkske Pots (te vervangen door het nieuwe Zandplaatplein) en de bibliotheekparking (na verhuis van de bibliotheek, te vervangen door het buurtparkje in de kerkhofrand aan Vrijheidstraat).

Voor de gemeentelijke initiatieven hebben de vijf wijkpleinen, Sint-Annaplein in het dichtbebouwde Leeuwbrug en het Koopwarenplein op de centrale as prioriteit.

2.3.7. Aanpak van lintbebouwing en zonevreemde woningen

Het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw formuleert een algemeen beleid ten aanzien van lintbebouwing en zonevreemde woningen. Dit beleid situeert zich niet op perceelsniveau maar geeft een algemene aanpak. Aandachtspunten zijn:

- het eventueel herbestemmen van zonevreemde woonlinten en woninggroepen naar woongebied met landelijk karakter, met of zonder specifieke beperking van bebouwbare volumes;
- het eventueel herbestemmen van bestaande niet gerealiseerde woonlinten naar een open ruimte bestemming;
- het visueel afwerken van te behouden zonevreemde woonlinten en woninggroepen;
- het creëren van nieuwe bouwgronden in ruimtelijk verantwoorde afwerking van bestaande zonevreemde woonlinten;

- het voorzien van maatregelen voor effectieve verwijdering op korte of middellange termijn van ruimtelijk of bouwfysisch (overstromingsgebieden) onverantwoorde zonevreemde woningen.

Principes

Volgende principes worden gehanteerd in het beleid ten aanzien van lintbebouwing en zonevreemde woninggroepen.

- Vanuit het principe gedeconcentreerde bundeling is lintbebouwing in het algemeen geen te stimuleren nederzettingsvorm.
- In sommige gevallen is lintbebouwing toch een vorm van concentratie, met name langs sommige delen van historische verbindingsstraten tussen kernen, op voorwaarde dat (een) voldoende voelbare openruimtecorridor(s) tussen deze kernen open blijft(ven). In concreto betreft dit alleen de woonlinten langs Wildebeekstraat en Steenweg-zuid.
- De openheid van het buitengebied moet worden gevrijwaard door het beperken van de dichtheid in woonlinten (max. 1 woning per actueel perceel), door het vrijwaren van zichten, door het behouden van open dwarsrelaties, door het inpassen van linten in het landschap en door het stimuleren van aanplantingen.
- Zonevreemde woninggroepen in de deelruimte 'open kouter' worden bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort (wanneer ze in een openruimtecorridor van deze deelruimte zijn gelegen). In dit laatste geval zijn in deze woninggroepen geen bijkomende woningen en geen uitbreiding of vervanging van bestaande woningen tot villa's mogelijk, maar wel onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en heropbouwwerken cfr. de bepalingen van het decreet van juli 2001. Tegelijk worden stimulansen gegeven om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking.
- Zonevreemde woninggroepen in de deelruimte 'valleien en meersen' worden hetzij afgebouwd en zo snel mogelijk –na verwerving en vervangende huisvesting– verwijderd (wanneer ze temidden een meersen of in de Dendervallei zijn gelegen), hetzij op eenzelfde manier bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort (wanneer ze aan de randen van een meersen zijn gelegen). Deze gemeentelijke keuze is een suggestie naar het Vlaams Gewest, met de vraag de zones waarin de te bevriezen woninggroepen zijn gelegen bij de afweging vanuit de Grote Eenheid Natuur en de historisch gegroeide situatie niet mee op te nemen in een Grote Eenheid Natuur (in Ontwikkeling), zodat voor de woninggroepen waar het in de plaatselijke situatie ruimtelijk verantwoord is een soepeler beleid (dat heropbouw binnen dezelfde ruimtelijke impact mogelijk maakt) kan worden gevoerd dan voorzien in de algemene regels van het decreet van juli 2001 dienaangaande.
- Binnen het stedelijk gebied worden zonevreemde woningen in principe herbestemd naar woongebied of naar een gemengde bestemming die ook wonen toelaat zonder bijkomende beperkingen. Dit hangt uiteraard nog af van de specifieke situatie.

Uitvoeringsplan zonevreemde woninggroepen

Voor zover dit niet in een gebiedsgericht uitvoeringsplan kan worden opgenomen (bijv. voor de open kouter), maakt de gemeente Denderleeuw een uitvoeringsplan op waarin eenmalig uitspraken gebeuren over te schrappen of te creëren woonlinten en te behouden of te verwijderen zonevreemde woninggroepen. Als eerste basis daarvoor geldt onderstaande selectie. Deze gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen duiden de huidige vergunde woningoppervlakte en de eventuele beperkte uitbreidingsperimeters als woonpunten (in woonzone met landelijk karakter) aan en bevatten daarnaast voorschriften over te verlagen dichtheden en de organisatie van gemeenschapsuitrusting in woonlinten.
Voor de woninggroepen die thans volgens het gewestplan in een natuurgebied zijn gelegen en waarvan voorgesteld wordt ze als woonpunt te behouden, zal het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan slechts worden opgemaakt nadat duidelijk is dat het Vlaams Gewest deze plekken niet mee in een GEN of GENO heeft opgenomen.

Selectie van te herbestemmen woonlinten en zonevreemde woninggroepen

Onderstaande tabel verwijst naar kaart 14 uit het informatief gedeelte. Zij geeft een overzicht van woonlinten en woninggroepen buiten woongebied, landelijk woongebied of woonuitbreidingsgebied die kunnen worden herbestemd naar landelijk woongebied, woongebied of een gemengde bestemming (dit betreft 132 woningen). Deze herbestemming kan zowel een expliciete inkleuring in een bestemmingsplan omvatten als (wanneer er geen bijzondere perimeters of andere ordeningsmaatregelen noodzakelijk zijn) een expliciete vermelding in de voorschriften. Voor woninggroepen die in de uitvoeringsplannen niet worden herbestemd (5 woningen), gelden uiteraard de bepalingen van de wetgeving op de ruimtelijke ordening (in het bijzonder artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999).

tabel 33: te herbestemmen woonlinten en woninggroepen

nr.	deelge-meente	Straatnaam	huidige bestem-ming gewestplan	Opmerkingen	herbe-stemmen
1	Denderleeuw	Wellemeersenstr	natuurgebied	1 woning, in overstromingsgebied	neen
2		Berkenlaan en Rodestraat	reservaatgebied	2 conciërgewoningen bij zonevreemde bedrijven	neen
3		Bordeleenstraat, Arendtsveld, Rodestraat en Zavelputstraat	natuurgebied	21 woningen, aan rand van Wellemeersen en spoorwegberm, naast woonlint Rodestraat (woonzone met landelijk karakter)	ja, woonpunten
4		Dendereilandje	natuurgebied	4 woningen, op eilandje tussen Dender-armen, in een van de twee mogelijke openruimteverbindingen rond de bebouwing van Kasteelstraat	ja, klein recreatiepunt
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	ja, woonpunten
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	ja, woonpunten [13]
7		Kasteelstraat-zuid	natuurgebied	1 woning, achteringelegen temidden het laaggelegen valleigebied van de Dender	neen
8		Fazantenlaan	reservaatgebied	5 woningen, rand Molenbeekmeersen en direct aansluitend aan toekomstige bebouwing in woonzone	ja, woonpunten
9		Landuitstraat	natuurgebied	1 woning in tweede bouwrij, rand Molenbeekmeersen, direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone	ja, woonpunt
10		Scherpstraat	natuurgebied	1 woning en 1 woning deels in Molen-beekmeersen maar direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone	ja, woonpunt
11	Welle	Wildebeekstraat / Kerkstraat	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	27 woningen (waaronder ook 2 hoeven), gelegen langs verbindings-straat Welle-Haaltert, in de overgangshelling tussen de Wildebeekvallei en de open kouter	ja, onder voorwaarden (afwerking, doorkijken)

[13] Aanleunend bij deze woningen is ook de parking van een supermarkt deels in natuurgebied gelegen (op een verhoogd gedeelte, afgeschermd met een groene wal ten opzichte van de lagergelegen meersgronden van de Dendervallei). Mits een minder verharde en groene aanleg ervan en een betere afwerking van de achtergevel is het ruimtelijk zinvol deze parking ter gelegenheid van de bestemming van deze woonpunten een meer passende bestemming te geven.

12		Wildebeekstraat	natuurgebied	1 woning, gelegen in de vallei van de Wildebeek	neen
13		Korte Broekstraat	landsch. waardevol agrarisch gebied	1 woning naast hoeve	ja, woonpunt
14		Priester Daenslaan	parkzone	2 woningen in doorlopende verkaveling in een hoek van het parkgebied	ja, woonpunt
15		Terjodenstraat / Ijzerenwegstraat	natuurgebied	2 woningen, aansluitend bij woningrijtje (woonzone) op rand van Molenbeekvallei	ja, woonpunten
16		Steenweg-noord	groengebied (buffer?)	1 woning en 1 woning deels tussen twee spoorbermen	ja, woonpunten
17		Steenweg-noord	landsch. waardevol agrarisch gebied	1 woning in tweede bouwrij (in bosje aan Molenbeek)	ja, woonpunt
18	Iddergem	Hoogstraat	landsch. waardevol agrarisch gebied	11 woningen, in verbindende corridor tussen delen van de open kouter	ja, woonpunten
19		Eenestraat	parkzone	Eenemolen (historisch en karaktervol pand) in Molenbeekvallei	ja, woonpunt
20		Roelandbaan	landsch. waardevol agrarisch gebied	1 recente woning naast de woonzone	ja, woonpunt
21		Molenbeekstraat	natuurgebied	1 woning aan rand van beek maar direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone	ja, woonpunt
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)	ja, onder voorwaarden (afwerking)
	verspreid	Abeelstraat, Eenestraat, Drieselken, Steenweg-zuid	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	4 woningen, grotendeels in woonzone, deels in l.w. agrarisch gebied	ja, woonpunten (perceelszon ecorrecties)
		Spoorweglaan	kmo-zone	4 woningen naast Paris-Still/Samtex	ja, gemeng-de bestem.
		Fabriekstraat	industriezone	5 woningen naast Dender	ja, gemeng-de bestem.
		Raaplandstraat	openbaar nut	1 woning naast spoorberm aan Rodestraat	ja, gemeng-de bestem.
		De Nayerstraat/ Thontlaan	openbaar nut	5 woningen in straatwanden (naast Belgacom)	ja, gemeng-de bestem.
		Kouterbaan	openbaar nut	8 woningen 'boven' het spoorweg-emplacement	ja, gemeng-de bestem.
		Zandplaatstraat (Parkske Pots)	openbaar nut	2 woningen naast huidig parkje, voorzien voor bebouwing (en uitbouw meer volwaardig plein aan overzijde van straat)	ja
		Vrijheidstraat	groengebied (buffer?)	2 woningen, achteringelegen aansluitend bij naastgelegen woonzone / in toekomstig park	ja, woonpunten
		Veldstraat	kmo-zone	1 woning aan containerbedrijf	ja, woonzone (ruil)

Voor twee woninggroepen in landbouwgebied opteert de gemeente om niet louter de bestaande woningen als een woonpunt een rechtszekerheid te geven, maar acht zij het vanuit de goede ruimtelijke ordening van die plekken verantwoord het lint als geheel een bestemming van woonzone met landelijk karakter te geven en toe te laten de enkele en verhoudingsgewijze zeer kleine resterende 'gaten' in het lint eveneens te bebouwen. Ruimtelijke voorwaarden naar afwerking van het lint als geheel zijn hierbij van belang (en van groter belang dan het onbebouwd laten van alle braakliggende percelen in deze linten); in de ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze aanpak moeten concretiseren, zullen deze voorwaarden dan ook strikt en realiseringsgericht worden opgenomen. Het betreft de woonlinten Wildebeekstraat/Kerkstraat en Steenweg-zuid .
Voor Wildebeekstraat/Kerkstraat (18% 'open gaten' aanwezig) betreft het 2 tot 8 bijkomende bouwkavels voor open en half-open bebouwing in twee openingen en in twee zones voor nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen in een derde en vierde opening. (Een perceel in een vijfde opening is te smal voor bebouwing.) Daarmee worden voor slechts 5 tot maximum 16% van het gehele lint 'open gaten' met woonbebouwing opgevuld. Ruimtelijke randvoorwaarden betreffen hier het openhouden van drie aantrekkelijke zichten van op de straat op de steilrand van de kouter en de holle weg (op de deels te bebouwen en andere plekken in het lint, zoals aangegeven op kaart 14bis in het informatief deel) en het afwerken van alle tuineinden met een doorlopende groene rand.
Voor Steenweg-zuid (7% 'open gaten' aanwezig) betreft het 3 bijkomende bouwkavels voor open en half-open bebouwing in twee openingen. (Een perceel in een derde opening is te smal voor bebouwing.) Daarmee worden voor slechts 6% van het gehele lint 'open gaten' met woonbebouwing opgevuld. De enige ruimtelijke randvoorwaarde (reeds grotendeels gerealiseerd) betreft hier het afwerken van alle tuineinden met een doorlopende groene rand.
De bijkomende woningen in de twee woninggroepen in landbouwgebied verhogen weliswaar het aanbod in het buitengebied (met 8 kavels), maar hiertegenover staan inperkingen van het woongebied in functie van de natuurlijke structuur en landschappelijke structuur: in het buitengebied aan Bakergemmolenstraatje in de vallei van de Molenbeek (ca. 8 kavels) en in het stedelijk gebied aan Steenweg-noord (ca. 9 kavels) alsook aan Beekstraat (1 kavel) en in de binnengebieden (ca. 5 kavels) aan de beekoever van Wildebeek.
Als bij de definitieve goedkeuring van dit structuurplan niet wordt toegelaten deze twee woonlinten te herbestemmen, zal de gemeente de woningen erin dan als woonpunt selecteren.
Voor geen van de andere genummerde linten uit tabel 42 wordt overwogen het lint als geheel een bestemming van woonzone met landelijk karakter te geven.

Rollend fonds

Met het creëren van nieuwe bouwgronden (een achttal nieuwe kavels in twee linten) en het schrappen van woonlinten (zie punt 6.3.6) gaan planbaten en planschade gepaard. Dit wordt geregeld door het nieuw decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999. De gemeente Denderleeuw creëert een fonds ter ondersteuning van het beleid voor woonlinten en om de acties (herbestemming met evt. planschade, verwerving, …) terzake te financieren. Inkomsten voor het fonds komen uit de algemene planbatenregeling die in het decreet is voorzien en (gelet op het relatief lage bedrag daarvan) uit een aanvullende belasting op nieuw gecreëerde bouwgronden. De gemeente Denderleeuw duidt een verantwoordelijke aan.

3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

3.1. Beleidsdoelstellingen

Mogelijke beleidsdoelstellingen zijn:
- verbreden en versterken van Denderleeuw als economisch knooppunt;
- streven naar evenwicht tussen verweven bedrijvigheid, een kwalitatief verdicht en afgewerkt bestaand bedrijventerrein en nieuwe kwalitatieve bedrijventerreinen;
- stimuleren van landbouw in een voldoende groot samenhangend geheel;
- differentiëren en concentreren van kleinhandelsgebieden.

3.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur

kaart 58 : gewenste ruimtelijk-economische structuur

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de gewenste ruimtelijk-economische structuur.
- Stedelijk Denderleeuw wordt als een ***gemengd economisch gebied*** (ook wel economische verwevingsgebied) aangeduid. Verweven bedrijvigheid krijgt in dit gemengd gebied kansen op schaal van de verschillende (woon)omgevingen, dus in kleine tot middelgrote projecten. Gedeelten van Stedelijk Denderleeuw bevatten nu al verweven bedrijvigheid. In het buitengebied is de kleinere kern Iddergem eveneens gemengd economisch gebied waar lokale economische activiteiten verweven kunnen voorkomen. Economische kernen binnen het gemengd economisch gebied blijven de stationsomgeving, de omgeving van G. Gezellestraat, Kasteelstraat en het noordelijk deel van Steenweg. Middelgroot- en kleinschalige kleinhandel op niveau van de gemeente wordt en blijft hierin verweven.
- De ***stationsomgeving*** van Denderleeuw maakt deel uit van de gewenste ruimtelijk-economische structuur en is de economische toplocatie in de gemeente. Vooral binnen loopafstand van het station kan zij in een gemengde omgeving met wonen en handel personeelsintensieve activiteiten, in het bijzonder kantoren en diensten, huisvesten. Daarbij behoren zowel middelgrote gedeconcentreerde overheidsdiensten (zoals de bestaande, beter te huisvesten dienst van Financiën, bepaalde diensten van NMBS), kleinschalige dienstenbedrijven (in design, software, zakelijke dienstverlening, …) als middelgrote particuliere kantoren en bedrijfszetels. Gemengde projecten in de bouwblokken rond het stationsplein en op de pendelparking en de zuidwestelijke randstrook van het spoorweg-emplacement dragen hier toe bij. Kwaliteitsvolle architectuur van gebouwen en openbaar domein is hierbij essentieel om deze ontwikkelingen (op een plek die geen auto-toplokatie is) de nodige ruimere herkenbaarheid en uitstraling te geven. De nieuw te ontwikkelen delen van de stationsomgeving worden aangezien als specifiek regionaal bedrijventerrein.
- Aansluitend bij Stedelijk Denderleeuw wordt een ***meer grootschalige bedrijfsomgeving*** aangeduid. Het betreft het bestaand industriegebied tussen Dender en N 208 dat nog kan worden uitgebreid met een aantal potenties en waarbinnen verfijningen mogelijk zijn (zie verder). Gelet op de keuzes op regionaal niveau om de Dender voor binnenvaart

bevaarbaar te houden tot de noordzijde van Aalst, is dit terrein niet of alleen zeer beperkt watergebonden.
- Aansluitend bij de N 208-knoop en Steenweg wordt een ***kraal van lokale en een (suggestie van) regionaal bedrijventerreinen*** aangeduid.
- Denderleeuw beschikt in de toekomst over een groot ***samenhangend landbouwgebied***, de open kouter, die ruimtelijk aansluit bij het grote landbouwgebied ten westen van Denderleeuw (land van Zottegem). De open kouter neemt nagenoeg het gehele westelijke deel van de gemeente, tussen en rond de woonkernen van Welle en Iddergem, in. Grondgebonden gemengde landbouw is hier de hoofdfunctie, andere buitengebied functies komen voor als puntelementen. Dit gebied vangt ook de landbouw op die bij ontwikkelingen in andere deelruimten daar geleidelijk aan zal verdwijnen. Het centrale deel van de open kouter wordt als suggestie van bouwvrije zone aan het Vlaams gewest aangereikt.

3.3. Verdere uitwerking van de bedrijvigheid

3.3.1. Programmatie van bijkomende bedrijventerreinen en -locaties

kaart 59: programmatie van bedrijventerreinen

De programmatie van bijkomende bedrijventerreinen voor de gemeente Denderleeuw wordt beïnvloed door het afbakeningsproces voor het stedelijk gebied Aalst. Enerzijds wordt de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen bepaald door de taakstellingen vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Anderzijds geeft het voorstel van afbakening een programmatie van bedrijventerreinen voor het stedelijk gebied. De gemeentelijke programmatie bedrijventerreinen moet hierin passen. Dat betekent dat :
- de gemeente de regionale bedrijventerreinen moet overnemen die worden aangeduid in het afbakeningsproces;
- lokale bedrijventerreinen die de gemeente realiseert (zowel binnen als buiten het stedelijk gebied), moeten worden afgetrokken van de taakstelling voor het stedelijk gebied;
- gebieden die de gemeente herbestemt in functie van zonevreemde bedrijven, moeten worden afgetrokken van de taakstelling voor het stedelijk gebied.

Uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen volgt een taakstelling voor het stedelijk gebied Aalst van 69 ha bijkomende en prioritair te ontwikkelen bedrijventerreinen en 77 ha als reserve aan te duiden bedrijventerreinen. De gemeenten van het stedelijk gebied nemen een deel van deze taakstelling op volgens hun ruimtelijke mogelijkheden. Onderstaande tabellen geven een voorstel voor het invullen van deze taak in de gemeente Denderleeuw. Het voorstel kiest uit de lijst met potenties uit het informatief deel de best geschikte terreinen volgens de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor Denderleeuw en neemt op hoofdlijn de regionale bedrijventerreinen uit het voorstel van afbakening over.

Naast de taakstelling voor het stedelijk gebied Denderleeuw bestaat ook een behoefte aan (realisatie van) lokale bedrijventerreinen buiten het stedelijk gebied en aan herbestemmingen in functie van zonevreemde bedrijven buiten woongebied (zie verder).

Bij elk van de te ontwikkelen terreinen streeft het gemeentebestuur er naar dat (minstens in een overgangsperiode) te herlokaliseren bedrijven uit de gemeente voorrang hebben bij de invulling.

Te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen (aangeduid door het Vlaams gewest)

tabel 34: te ontwikkelen regionale bedrijventerreinen

nr	naam	bruto-opp.	aard bedrijventerrein	prioriteit in ontwikkeling	reden van selectie in deze categorie
2	Spoor-west	2 ha (vloer) [14]	verweven kantoor- en dienstenzone in stationsomgeving	centrale deel korte tot middellange termijn / zijdelen middellange tot lange termijn	Verdere benutting potenties station. Behoorlijke ontsluiting langs N 405 naar Aalst en E40. Thans zone openbaar nut; voor spooractiviteit niet meer nodig.
3	binnengebied Kouterbaan	1 ha (vloer)	verweven kantoren en diensten in woonzone	reserve (tenzij snellere private ontwikkeling)	Verdere benutting potenties station. Behoorlijke ontsluiting langs Steenweg. Niet noodzakelijk te herbestemmen (woonzone).
5	Spoor-oost	1,5 ha (vloer)	verweven kantoor- en dienstenzone in stationsomgeving	middellange tot lange termijn (op iets verdere afstand van station gelegen / toegang goed op te lossen)	Verdere benutting potenties station. Behoorlijke ontsluiting langs N 405 naar Aalst en E40. Thans zone voor openbaar nut; voor spooractiviteit niet meer nodig.
6	N 208-Dender	6 ha [15]	gemengd, met feitelijk accent op afvalverwerking	middellange termijn (kt: voorbereiding nieuw bosscherm)	Verder benutting potenties in minder versnipperde omgeving.
Totaal		***10,5 ha***			

Het terrein N208-Dender kan slechts zinvol worden ontwikkeld nadat de lopende waterbeheersingsstudie voor de Dender (AWZ-Afdeling Bovenschelde) heeft uitgewezen dat de (verdere) uitbouw van overstromingsgebieden in de Beide-dendermeersen, in de Oude Dendermeersen, in delen van Molenbeekmeersen en in de opnieuw natuurlijk te ontwikkelen Denderoever aan Thontlaan de ophoging ten behoeve van dit bedrijventerrein op een veilige manier kunnen opvangen.

[14] Op termijn zouden in een gedeelte van de zuidwestelijke randzone 15 tot 20.000 m² kantoren op ruimtelijk verantwoorde wijze kunnen ontwikkeld worden. In het noordwestelijke smalle gedeelte voorziet de NMBS de uitbouw van een regionaal onderhoudscentrum. De 3 ha die in de afbakeningsstudie is opgenomen omvat ook de terreinen in het oksel van Steenweg-Wellestraat, waar uitbouw van een (gemengd) ambachtelijk terrein meer gewenst is (zie verder).

[15] De geactualiseerde ontwikkelingsschets voorziet in het regionale bedrijventerrein netto 4,6 ha (6,3 bruto ha) en in het naastgelegen lokale terrein netto 1,95 ha (3,8 bruto ha). De 7 + 4 ha die –sterk afgerond– in de afbakeningsstudie zijn opgenomen hebben betrekking op een soortgelijke, niet-geactualiseerde schets (terreinen ‘omgeving Rendac’ en ‘voetbalvelden naast N 208’).

Bijkomende regionale bedrijventerreinen voorgesteld door de gemeente Denderleeuw

De gemeente formuleert enkele suggesties naar de bevoegde Vlaamse overheden.

tabel 35: bijkomende regionale bedrijventerreinen

nr	naam	bruto-opp.	Aard bedrijventerrein	prioriteit ontwikkeling	reden van selectie in deze categorie
1	Stationsplein	1,5 ha (vloer)	Verweven kantoor- en dienstenzone in stationsomgeving	korte termijn	Verdere benutting potenties station. Behoorlijke ontsluiting langs Steenweg-Spoorweglaan.
10	Wellemeersen-straat	2,7 ha [16]	gemengd terrein	korte termijn	Niet te herbestemmen (woonzone). Uitbreidingsbehoefte naastgelegen bedrijf / mogelijkheid tot realisatie nieuwe natuurverbinding in buffer
totaal		***4,2 ha***			
		2,7 ha	***effectief te herbestemmen***		

[16] Dit is de bruto-oppervlakte van de te herbestemmen zone; om de netto-uitbreidingsmogelijkheden te bekomen moeten hier de reeds gerealiseerde bedrijfshallen in agrarisch gebied (1 ha), de te voorziene buffer naar Steenweg (0,3 ha), en de beter aan te leggen natuurlijke verbindingsstrook langs Molenbeek doorheen het bestaande bedrijventerrein (0,5 ha) worden afgetrokken.

Te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen in het stedelijk gebied

tabel 36: te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied

nr	naam	bruto-opp.	aard bedrijventerrein	prioriteit ontwikkeling	reden van selectie in deze categorie
4	Kouterbaan-Wellestraat [17]	2 ha	gemengd terrein (ambachtelijk, distributie), zo mogelijk spoorgebonden – dit is een suggestie naar invulling van de gemengde zone uit het gewestelijk RUP -	reserve	Verdere benutting potenties spoor; al verder af gelegen van station om echt aantrekkelijk te zijn voor kantoren. Goed bruikbaar voor spoorgerichte lokale bedrijven (brandstoffenhandels, waaronder de bestaande en een te herlokaliseren). Behoorlijke ontsluiting langs Kouterbaan-Steenweg. Thans zone voor openbaar nut; voor spooractiviteit niet meer nodig.
			en/of kantoren	dan op korte termijn	Buffer naar omliggende woningen inbouwen; ontsluiting bestaande brandstoffenhandel langs nieuw terrein i.f.v. ontlasting Wellestraat.
7	Thontlaan	2+2 ha	gemengd ambachtelijk terrein (eerst herlokaties, aanvullend nieuwe bedrijven)	Korte termijn (deel aan rond punt: tijdens en na aanplant bosstrook Dender)	Vrij snel ontwikkelbaar (gemeentebezit) en met potentie naar inpassing gewenste harde recreatie. Aansluitend bij regionaal terrein, goed ontsloten.
8	E5-mode/VDAB	0,7 ha [18]	gemengd ambachtelijk terrein	korte termijn	Uitbreidingsbehoefte naastgelegen VDAB-centrum / mogelijkheid aanzet afwerking kouterrand
		- 1,6 ha	gemengd ambachtelijk terrein	niet	Afknotting twee hoeken i.f.v. betere landschapp. inpassing kouterrand
9	Hertstraat	0,6 ha [19] - 0,1 ha	gemengd ambachtelijk terrein	reserve	Uitbreidingsbehoefte naastgelegen bedrijf / mogelijkheid tot ruil voor herstel Molenbeekvallei
totaal (per saldo)		***5,7 ha***			

Te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen buiten het stedelijk gebied

In het buitengebied van Denderleeuw zijn twee lokale bedrijventerreinen in het gewestplan bestemd (Strokapelleke en E5-mode); deze kunnen worden ontwikkeld (respectievelijk op korte termijn en als reserve). Voor bijkomende bedrijventerreinen in het buitengebied is geen

[17] Wanneer een polyvalente zaal vanuit het oogpunt van de overstromingsproblematiek niet aan Thontlaan zou (mogen) worden gerealiseerd, geniet een inplanting in dit gemengde terrein van Kouterbaan-Wellestraat de voorkeur. Goede ontsluiting voor fietsers en met het openbaar vervoer en ruime parkeergelegenheid die in medegebruik kan worden benut zijn hier immers aanwezig en het gebied is zeer centraal in de gemeente gelegen..

[18] Van deze oppervlakte is het merendeel (0,5 ha) thans reeds in gebruik door VDAB (bestemming woonzone).

[19] Dit is de bruto-oppervlakte van de te herbestemmen zone; om de netto-uitbreidingsmogelijkheden te bekomen moeten hier het te verwijderen gebouwdeel voor een betere aanleg van de natuurlijke verbindingsstrook langs Molenbeek (0,1 ha) worden afgetrokken.

behoefte aanwezig, behoudens lokale plekken voor (uitbreidingen van) enkele zonevreemde bedrijven (zie verder).

Totalen

tabel 37: overzicht programmatie bijkomende bedrijventerreinen

Categorie	voorstel (ha)
regionale bedrijventerreinen aangeduid door het Vlaams gewest	10,5
voorstel bijkomend regionaal bedrijventerrein	2,7
lokale bedrijventerreinen aangeduid door de gemeente	
- in stedelijk gebied	5,7
- buiten stedelijk gebied	-
Totaal	**18,9**

De lokale bedrijventerreinen worden bij voorkeur door de gemeente of de intercommunale ILVA ontwikkeld; formules van publiek-private samenwerking of sterk aangestuurde privé-ontwikkelingen behoren in bijkomende orde ook tot de mogelijkheden.

3.3.2. Differentiëring en ruimtelijke randvoorwaarden voor bestemde en bijkomende bedrijventerreinen en -locaties

Punt 3.3.1 geeft een overzicht van een mogelijke differentiatie van nieuwe bedrijventerreinen. Ook bestaande bedrijventerreinen kunnen verder worden gedifferentieerd en gefaseerd. Ook kunnen ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden aangegeven.

Differentiatie van het ***regionale bedrijventerrein*** vanuit het Vlaams gewest is de volgende :
- het opmaken van een uitvoeringsplan voor een goede (re)organisatie van het gemengde regionaal bedrijventerrein N 208-Dender (inclusief de uitbreiding, mede in functie van herlokaties).

Indien het Vlaams gewest deze differentiatie niet wenst uit te voeren, neemt de gemeente daartoe zelf initiatief.

kaart 60: mogelijke ontwikkeling bedrijventerreinen in N 208-knoop

Bijgaande inrichtingsschets geeft de gewenste ontwikkeling van dit regionale terrein (en ook van de naastgelegen lokale terreinen) op hoofdlijn weer.
De resterende zones van het bestaande bedrijventerrein, het door interen herschikkingen vrijkomende noordoostelijke deel van de Rendac-gronden en de stroken tussen containerpark en N 208 en tussen Rendac en N 208 (na heropgroei van een nieuwe, meer natuurlijke bosstrook dichter bij de Dender) worden benut voor nieuwe bedrijven. Ruimtelijke randvoorwaarden zoals respect voor de Dendervallei en de bosrand die ook als landschappelijk baken fungeert, een aantrekkelijke architectuur (zeker voor het kopgebouw aan het rond punt) en een blijvende en afdoende buffer naar school en bewoning worden

toegepast.
Ten zuiden van N 208 wordt een deel van de huidige voetbalvelden benut voor de uitbouw van een klein lokaal ambachtelijk bedrijventerrein. De ruimtelijke randvoorwaarden van respect voor de vallei en de bosrand en een aantrekkelijke architectuur zijn ook hier van tel. Ze worden gerealiseerd door de ontwikkeling van één geheel met een aantrekkelijk bedrijvengebouw (parallel aan en op afstand van de Dender) omheen een gezamenlijk bedrijvenerf. Tijdens en na heropgroei van een nieuwe, meer natuurlijke bosstrook dichter bij de Dender, kan dit lokale bedrijventerrein ook gedeeltelijk richting rond punt worden uitgebouwd. De dichte uitbouw in een bedrijvengebouw maakt dat meer bedrijven kunnen worden gehuisvest. Door gepaste regelgeving in het betreffende RUP (beperkte oppervlakten, goede omschrijving activiteiten, …) zullen regionale bedrijven uit dit lokale, maar naar ontsluiting potentievol bedrijventerrein worden geweerd.

Differentiaties ***uit te voeren door de gemeente*** (meestal in functie van lokale bedrijventerreinen) zijn de volgende (zie ook kaart 59).

tabel 38: differentiatie van reeds bestemde bedrijventerreinen

gebied	bruto-oppervlakte	Huidige Bestemming	nieuwe bestemmingen
Tractiestation NMBS Raaplandstraat	2,2 ha	K.M.O.-zone	gemengd gebied voor openbaar nut en lokale bedrijvigheid
Samtex-Paris Still Rodenbachstraat	0,3 ha	K.M.O.-zone	gemengd gebied wonen, kantoren, dienstverlening
Fabriekstraat	1,7 ha	Industriezone	gemengd gebied wonen, kantoren, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid
Strokapelleke (nr. 11)	5,5 ha (3,8 ha netto)	K.M.O.-zone	gemengd lokaal bedrijventerrein
E5-mode	12,7 ha (4,3 ha netto nog ontwikkelbaar)	K.M.O.-zone	gemengd gebied voor openbaar nut en lokale bedrijvigheid
Veldstraat	ca. 1,1 ha (ruil rand Veldstr. voor Steenweg)	K.M.O.-zone	deels zone voor gemeenschapsvoorziening en lichte ambachtelijke bedrijvigheid / deels woonzone

Qua programmatie wordt voor de (verdere) ontwikkeling van deze reeds bestemde terreinen volgende fasering gehanteerd :
- omschakeling Samtex en ontwikkeling Strokapelleke: korte termijn;
- ontwikkeling E5-mode, omschakeling Fabriekstraat en Veldstraat, evt. verdere invulling Raaplandstraat: reserve.

Ruimtelijke randvoorwaarden Strokapelleke en E5-mode/VDAB

kaart 61: mogelijke ontwikkeling bedrijventerreinen Strokapelleke en E5-mode/VDAB

Het terrein E5-mode/VDAB betreft een afwerkrand (grotendeels aaneengesloten bedrijvengebouw) in de noordelijke (lager gelegen) tweederde van de K.M.O.-zone E5-mode parallel aan Steenweg, met toegang langs Veldstraat en eventueel ook langs Vinkenstraat en met een kleine uitbreiding achter VDAB. Ruimtelijke randvoorwaarden voor dit terrein zijn

het niet benutten van de uiterste noordwestelijke en zuidwestelijke hoeken die diep in de open kouter insnijden, de plaatsing van eventuele stockageruimten in open lucht achterinliggend met een visueel scherm achter de tuinen van de woningen en een aantrekkelijke architectuur en bijhorende stevige dubbele bomenrij aan de rand van de open kouter (deze laatste vormt mee een degelijk visueel scherm achter het bestaande diep uitgebouwde bedrijf).
Het terrein Strokapelleke wordt langs Vinkenstraat (bij voorkeur rechtstreeks op het kruispunt met Steenweg) ontsloten. Bufferzones ervan worden effectief en degelijk gerealiseerd; de precieze lokatie en inrichting van deze buffers worden naar aanleiding van het RUP vanuit de plaatselijke situatie uitgewerkt en overlegd. Een sterke centrale groene as vanaf de kouter, met een stevige bomenrij doorlopend naar Iddergemstraat wordt ingebouwd. Ruimtelijke randvoorwaarden hiervoor zijn een compacte uitbouw van bedrijven (schakelbouw, meerdere lagen, …), de plaatsing van eventuele stockageruimten in open lucht achterinliggend, een aantrekkelijke architectuur langs een goed ingerichte en eventueel smallere buffer aan de rand van de open kouter en een aantrekkelijke aanleg van de toegang die hinder voor de buurpercelen minimaliseert en waarbij de initiatiefnemer van het bedrijventerrein instaat voor afwerking van eventuele resterende scheimuren. In en aan de centrale groene as worden gemeenschappelijke groenvoorzieningen, regenwateropvang, parkings, … gebundeld, zodat de bedrijvenkavels zelf compact en zonder versnippering kunnen worden uitgebouwd. Hierdoor kunnen op Strokapelleke en E5-mode/VDAB samen minstens 25 lokale bedrijven (van maximum 3.000 m² per kavel) worden gehuisvest.

Ruimtelijke randvoorwaarden (uitbreiding) bestaande bedrijventerreinen Hertstraat en Wellemeersenstraat

kaart 62 : mogelijke ontwikkeling bedrijventerrein Wellemeersenstraat en omgeving

In het bestaande bedrijventerrein aan Hertstraat is een productiebedrijf van verwarmingstoestellen gevestigd, deels gelegen in k.m.o.-zone, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied naast de Molenbeek. Uitbreiding van dit historisch gegroeid bedrijf 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.
Ten noorden van Wellemeersenstraat is een gedeelte van een verdelingsbedrijf voor vezelplaten gevestigd met hoofdgebouw en toegang op het grondgebied van Aalst (Nachtegaalstraat, 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 kan blijven bestaan en beperkt uitbreiden richting Steenweg met een inpakafdeling voor pakketmeubelen en bijhorende opslagruimte. 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 (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.
Voorgaande gewenste ruimtelijke ontwikkeling vraagt een vertaling in herbestemmingen. Hiervoor zal de decretaal voorziene procedure met aanvraag van een planologisch attest (met motiverend dossier) door het betrokken bedrijf / de betrokken bedrijven aanleiding geven tot een overleg tussen de overheden op de verschillende niveaus, waar dan gezamenlijk kan bepaald worden of dit in een gemeentelijk dan wel gewestelijk rup verder wordt opgenomen.

3.3.3. Vermenging van bedrijven in woonwijken en –kernen

Op kaart 21 in het informatieve deel is een duidelijke verweving in delen van Denderleeuw te zien. Wonen en werken naast elkaar is reeds één van de meest uitgesproken eigenschappen van de ruimte. Zowel de woonwijken en de woonkernen, het geheel van handels- en bedrijfsgebeuren als het milieu hebben voordelen bij vermenging van bedrijven en wonen. De woonwijken en -kernen krijgen of behouden in vele gevallen een grotere levendigheid. Vooral de aanwezigheid van handelszaken voor basisgoederen is noodzakelijk voor leefbare woonkernen. Voor de bedrijven liggen de sociale controle en de veiligheid in woongebieden hoger dan op geïsoleerde bedrijfsterreinen. Werknemers en cliënteel van bedrijven in woongebieden kunnen er meer en gemakkelijker gebruik maken van lokale handelszaken. Het aantal woon-werkverplaatsingen kan door vermenging verminderen. De gevoeligheid van omwonenden voor hinder en gevaren maakt bedrijven terzake alerter, hetgeen ook het milieu ten goede komt.

Voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, functioneert dit goed.
Vermenging van bedrijven en wonen heeft zijn beperkingen. Bedrijven geven altijd meer drukte, soms meer lawaai, geur, vuiligheid en/of gevaar. Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn in woongebieden regelmatig beperkt. Een lichte hinder van het werken op het

wonen of omgekeerd wordt aanvaardbaar geacht omdat hij niet opweegt tegen de voordelen van vermenging. Indien bedrijven aan de milieunormen voldoen, zijn de hinder voor de omwonenden meestal beperkt en is het aangewezen dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt.
Dit houdt in dat voor de gewenste aanwezige en nieuwe bedrijven duidelijk de toepassing van de milieunormen wordt bewaakt (VLAREM), de veiligheid wat betreft brand, gevaarlijke stoffen en procédés voldoende wordt bewaakt (VLAREM), de hinder (lawaai, geur,...) voldoende worden geïsoleerd (VLAREM), er vooraf duidelijkheid is over de schaal van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden (2.000 m² lijkt een maximum om nog van vermenging te kunnen spreken), de verkeersstroom (vooral van vrachtwagens) binnen de perken wordt gehouden (in woonstraten geen transportbedrijven, geen bedrijven die door bezoekers en leveranciers het aantal bewegingen in de straat en in de aanpalende woonstraten, uitgedrukt in personenwagen-equivalenten per dag, met meer dan 100 stuks of met meer dan een kwart doen toenemen) en er aandacht is voor het uitzicht van het bedrijf en het onderhoud van de omgeving. Het gemeentebestuur zal deze mogelijke problemen bij vermenging van wonen en werken actief bewaken en, voor zover ze ervoor bevoegd is, ze oplossen. Hiertoe worden vestigingscriteria van deze aard en de zones met een mogelijke grotere bouwdiepte vastgelegd in een uitvoeringsplan en/of een stedenbouwkundige verordening.
De ruimtelijk aanvaardbare bestaande bedrijven, ook al zijn sommige van iets grotere omvang, moeten verdere ontwikkelingskansen krijgen.

Drie deelmaatregelen zijn voor een goede en strikte begeleiding van de vermenging van wezenlijk belang.

1. Een strikte naleving van de milieunormen. Het gemeentebestuur zal hierop mee toezien en hierover de nodige adviezen geven.

2. Het opleggen van omgevingsrapport bij elke (ver)bouwaanvraag van een bedrijf van Vlarem-klasse 2 en/of groter dan 400 m² in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en/of in een stedenbouwkundige verordening. In dit omgevingsrapport zal het bedrijf aantonen dat de ruimtelijke en mobiliteitshinder naar de omgeving beperkt is en dat de nodige ruimtelijke maatregelen worden genomen om dit zo te maken, te houden. Dit omgevingsrapport en de uitvoering ervan worden door de gemeente als een toetssteen voor het beoordelen van de activiteiten gehanteerd.

3. Het organiseren van een regelmatig (drie tot vijfjaarlijks) overleg tussen gemeente en elk bedrijf om te peilen naar de toekomstperspectieven en om eventuele afspraken te maken voor herlokalisatie. Ook omwonenden worden op een gepaste wijze bij een dergelijk overleg betrokken.

3.3.4. Zonevreemde bedrijven en verspreide bedrijvigheid

Regularisaties

De gemeente maakt een sectoraal uitvoeringsplan op waarin een aantal gebieden met bestaande zonevreemde bedrijven of met bedrijven die bij uitbreiding zonevreemd zou worden, worden herbestemd naar bedrijventerrein of naar de heersende woonzone. In totaal betreft het elf bedrijven; de totale te herbestemmen oppervlakte bedraagt ongeveer 5,3 ha, louter binnen de thans reeds (deels) benutte percelen. De ruimtelijke voorwaarden die in het informatieve deel zijn beschreven vormen het vertrekpunt bij de uitwerking van het uitvoeringsplan.
Het merendeel van deze oppervlakte heeft betrekking op een historisch gegroeid houtverwerkend bedrijf in de deelruimte Steenweg dat zich wenst te vernieuwen en dat daarvoor best een gerichte bestemming krijgt van houtzagerij/houthandel met nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ruimtelijke voorwaarden die hierbij van belang zijn, zijn een interne 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) en eventuele uitbreiding op het huidige perceel –in westelijke richting, in het lager gelegen deel–. Op de locatie is bij het verdwijnen van de houthandel evenwel geen grootschalig bedrijf meer mogelijk.

Herlokalisaties

Herlokalisaties van manifest slecht ingeplante bedrijven zullen niet worden afgedwongen. Evenmin worden acties ondernomen om deze bedrijven te regulariseren. De gemeente gaat ervan uit dat deze bedrijven zullen herlokaliseren na een afschrijvingsperiode, bij onverwachte voorvallen, bij overnames en dergelijke. Er wordt een behoefte ingeschat van 1,5 ha voor deze herlokalisaties (zie informatief gedeelte). Daarnaast is er een behoefte van ca. *7,5* ha voor bedrijven die op hun huidige locatie wensen, maar niet meer kunnen uitbreiden.
De te ontwikkelen regionale en lokale bedrijventerreinen (zie punten 3.3.1 en 3.3.2) bieden hiervoor voldoende ruimte.

Door voornoemde regularisaties en mogelijkheden tot herlokalisatie wordt aan alle zonevreemde bedrijven in de gemeente een oplossing geboden.

Verweving

In woongebied of landelijk woongebied voert de gemeente over het algemeen geen herbestemmingen uit naar bedrijventerreinen. Bedrijvigheid moet in deze gebieden overal

mogelijk zijn (zie punt 3.3.3). De plaatselijke goede ordening zal geval per geval worden onderzocht. Dat betekent in het algemeen dat uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn.
- Bedrijven in landelijk woongebied kunnen bijvoorbeeld niet uitbreiden buiten landelijk woongebied.
- Bestaande concentraties van bedrijvigheid in woonzone zullen niet worden herbestemd naar bedrijventerrein.

3.3.5. Handelsconcentraties

De gewenste ruimtelijke structuur selecteert drie handelsconcentraties op gemeentelijk niveau en drie op wijkniveau. Telkens betreft het gemengde gebieden waar handelszaken met andere functies als wonen, voorzieningen verweven zijn en die dan ook niet een bestemming van handels- of dienstenzone hoeven te krijgen. Handelszaken worden gestimuleerd om zich op deze plekken te ontwikkelen: een goede bereikbaarheid ervan voor voetgangers, fietsers, (bus) en auto, voldoende (kort)parkeermogelijkheden in de nabijheid en mogelijkheden om dieper te bouwen, eventueel de verdiepingen (splitlevels) bij de winkel te betrekken, eventuele losinfrastructuur achterin te voorzien, … dragen hier toe bij. In gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen dergelijke stimulerende mogelijkheden en randvoorwaarden voor de handelszaken (verplicht te voorziene woningen boven en toegangen en buitenruimte daarvoor, maximale oppervlakten en uitbreidingen, aantrekkelijke architectuur en perceelsinrichting, gecombineerde parkings en –opritten, …) worden vastgelegd naargelang de specifieke situatie per plek.

De gemengde handelsconcentraties op gemeentelijk niveau zijn :
- de handels- en voorzieningenas station-G. Gezellesstraat-Dorp-Denderfront, met een gevarieerd een aantrekkelijk assortiment van dagelijkse en luxeproducten in kleine en middelgrote winkels;
- bepaalde delen in het noordelijke gedeelte van Steenweg tussen de spoorbermen en Vinkenstraat (te differentiëren in het RUP), met gespecialiseerde middelgrote kleinhandelszaken (tot 1.000 m² verkoopsoppervlakte) genre doe-het-zelfzaak, meubelzaak, sanitair, autohandel of -garage, … op gemeentelijk niveau (die niet in de handelsas van G. Gezellestraat passen);
- Kasteelstraat, met middelgrote en grotere kleinhandelszaken (tot 2.500 m² verkoopsoppervlakte) in dagdagelijkse producten en voeding en gespecialiseerde zaken lichte producten genre doe-het-zelfzaak, kleding, schoenen, … op lokaal niveau van Denderleeuw en Liedekerke. Deze wordt verbeterd door opwaardering van de randen en het openbaar domein en niet door uitbreiding.

De gemengde handelsconcentraties op wijkniveau zijn :
- de as rond Welleplein en Wellestation;
- de as rond Huissegemplein en Huissegemstation;
- de kern van Iddergem rond het dorpsplein en het westelijk deel van Parochiestraat.

Hier vinden vooral handelszaken met dagdagelijkse producten een plaats, maar kleine gespecialiseerde zaken horen er eveneens thuis.

3.3.6. Verdere uitwerking voor de landbouw - gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

De gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt vertaald naar een gewenste ruimtelijke agrarische structuur aan de hand van enkele ruimtelijke principes.

Open kouter grensoverschrijdend samenhangend grondgebonden landbouwgebied

In het westen van Denderleeuw dringen een aantal leemruggen (kouters) door tot aan de rand van het stedelijk gebied en de woonkern Iddergem. Deze open landbouwkouter is de uitloper van een heuvelachtig leemplateau met noordoost lopende depressies tussen Aalst en Zottegem. Het gebied heeft een aantrekkelijke verschijningsvorm; het landschap is er licht golvend met een afwisseling met lager gelegen beekvalleien (Molenbeken, Wildebeek, Kipsteekbeek als natuurgebieden.
Deze kouter wordt open gehouden door de bebouwingsdruk op het gebied weg te nemen en ruimtelijke bestemmingszekerheid te geven aan leefbare landbouw. De professionele landbouw krijgt in dit gebied (als concentratieplek voor de landbouw in Denderleeuw) alle kansen. Het betreft grondgebonden landbouwactiviteiten (akkerbouw, veeteelt); intensieve dierenkwekerijen zijn niet gewenst. Nieuwe agrarische bebouwing sluit best aan bij de bestaande woonkernen rondom; de meest wenselijke plekken hiervoor worden aangeduid. Van de landbouw wordt verwacht dat zij de landschappelijke waarde van het gebied ondersteunt. Dat kan door aandacht te besteden aan de landschappelijke integratie van bedrijfsgebouwen, onderhoud en ontwikkeling van kleine landschapselementen, gebruik van streekeigen erfbeplantingen enz. Beheersovereenkomsten waarbij de landbouw, tegen een billijke vergoeding, als beheerder van de open ruimte optreedt, zijn in dit gebied alleen zinvol voor het natuurverbindende lint op de perceelsranden tussen Wildebeek en Molenbeek.

Eventuele kleinhandelsbedrijven (verdelers land- en tuinbouwproducten en/of grondstoffen enz.) en dienstverlenende bedrijven die niet exclusief op de beroepslandbouw gericht zijn, moeten verweven worden met de andere functies (wonen, werken enz.) in de woonkernen.

Landbouw ondergeschikt aan natuurwaarden in rivier- en beekvalleien

Het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien vormt een netwerk van verbonden natuurelementen in het (agrarisch) landschap. In deze beekvalleien en de meersen van de Dendervallei passen naast bossen en (natte) natuurlijke graslanden ook een graas- en hooiweiden mits deze extensief worden gebruikt (en niet worden bemest). Deze weiden kunnen een aanvullend element zijn voor de instandhouding van leefbare landbouwbedrijven.
Door de strikte randvoorwaarden die de landbouwactiviteiten in de beekvalleien opgelegd krijgen, is het zinvol voor het beheer van deze weiden en de omliggende valleidelen beheersovereenkomsten af te sluiten [20]. De landbouwer heeft er steeds de keuze verder te

[20] Waarbij de landbouwer een financiële ondersteuning krijgt in ruil voor bepaalde extra inspanningen ten voordele van natuur en milieu. Het kan gaan om maatregelen als: onderhoud of aanleggen van

boeren (al dan niet op grond van een dergelijke overeenkomst) of de activiteiten te stoppen en de weiden een volledig natuurlijke ontwikkeling te laten kennen.

Deze ontwikkeling wordt door de huidige gewestplanbestemming en de daarmee samenhangende bepalingen in natuur- en milieudecreten gegarandeerd, zodat hiervoor geen afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient opgemaakt; uiteraard kunnen de desbetreffende valleien in gebiedsgerichte uitvoeringsplannen (bijv. voor de open kouter) worden opgenomen.

3.3.7. Aanwijzingen voor het afbakenen van de agrarische structuur

kaart 63 : aanwijzingen voor het afbakenen van de agrarische structuur

Als uitvoering van het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw is het belangrijk de gewenste ruimtelijk-agrarische structuur te vertalen in uitvoeringsplannen. Voor zover het gewest hiervoor geen uitvoeringsplan opmaakt, kunnen deze elementen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de open kouter worden opgenomen.

Bouwvrij gebied

De centrale delen van de open kouter worden best als een bouwvrije agrarische zone [21] (waarin alleen kleine schuilhokken voor –telkens enkele dieren– vee en lage, half ingegraven sleuven voor tijdelijke mestopslag, met aandacht voor het uitzicht ervan kunnen worden ingeplant) afgebakend. Dit is een gemeentelijke suggestie naar het Vlaams gewest.

Vestigingsplekken voor bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen (en –woningen)

De huidige bedrijfsgebouwen van landbouwers die koutergronden bewerken bevinden zich in de woonzones van de omliggende woonkernen. Naar de toekomst, met de te verwachten en gewenste bundeling van landbouwactiviteiten op de open kouter, moet de vestiging van landbouwbedrijfsgebouwen op de open kouter mogelijk blijven, mits de inplanting en het uitzicht van deze gebouwen de landschappelijke waarde respecteert. Een inplanting aan de randen van de kouter, en met name in een aantal insnijdingen in de omliggende woonzones (met name de stroken tussen Hemelrijk en Populieren, tussen Rabatten en Kloosterstraat, in de oksels tussen dorpspark De Specht, Deggerbaan en Hoogstraat en in het oksel tussen Abeelstraat en Wildebeekstraat) alsook in de woonlinten van Wildebeekstraat en Steenwegzuid is daarvoor aangewezen.

---

kleinschalige landschapselementen zoals knotwilgenrijen, veedrinkpoelen, grachten, houtkanten enz.; akker- en/of slootrandenbeheer waarbij deze randen niet bemest of bespoten worden; uitgestelde maaidatum in weiland ten behoeve van weidevogels of -planten; beperken of stopzetten van bemesting.

21 Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn dit ‘gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen.’

Juridisch beschermen van (huidige) landbouwgronden

Landbouw is de hoofdfunctie in de open kouter. Deze wordt ondersteund en versterkt door het maximaal weren en verwijderen van zonevreemde elementen en door het maximaal juridisch beschermen van (huidige) landbouwgronden door het omzetten van de huidige andere bebouwbare bestemmingen naar een bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het bijzonder betreft het de noordrand van het woonuitbreidingsgebied Braamlanden en de westrand van het woonuitbreidingsgebied De Bieste en het gebied tussen Molenbeek en Kipsteekbeek dat een gewone landbouwbestemming heeft waardoor – niet gewenste –bebossing mogelijk is; ook de noord- en zuidwestelijke tippen van de K.M.O.-zone E5-mode/VDAB die ver in de open kouter indringen krijgen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een dergelijke herbestemming. Aan het Vlaams gewest wordt gevraagd dit ook voor het niet te ontwikkelen deel van het ontginningsgebied Vlamoven te doen.

Uitsluiten van niet gerealiseerde bestemmingen uit het agrarisch gebied

De gemeente kan er bij de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur door het Vlaams gewest op aandringen alle gebieden die omwille van hun huidig bodemgebruik (tuinen, bewoning, recreatie, bedrijven, natuur, bos enz.) elke betekenis voor de agrarische structuur verloren hebben of structureel en onomkeerbaar aangetast zijn (versnipperd, ingesloten door bebouwing, beperkte restoppervlakte enz.), uit te sluiten uit het agrarisch gebied en onder te brengen in een geëigende zone. Dit betreft in concreto de woonlinten langs Wildebeekstraat en Steenweg-zuid, de vallei van de Molenbeek ten noorden van Welle, de uitbreiding van Wellemeersen tussen spoorweg en Steenweg, de uitbreiding van het bedrijventerrein E5-mode aan VDAB en de Beide-dendermeersen. Een vorm van kavelruil tussen landbouw en andere bestemmingen kan worden overwogen.

Hobbylandbouw

In Denderleeuw bestaat er een groeiende vraag naar ruimte voor niet-professionele, veeleer recreatieve landbouwactiviteiten, ook wel hobbylandbouw genoemd. Kenmerkende voorbeelden daarvan zijn weiden voor paarden en pony's en volkstuinen. Dergelijke activiteiten worden niet toegelaten in gebieden die belangrijk zijn voor het functioneren van de professionele land- en tuinbouwactiviteiten (met andere woorden niet op de open kouter). Als principe wordt naar voor geschoven deze hobbylandbouwactiviteiten enkel toe te laten in de dorps- en sportparken (waar het past), in nog niet ontwikkelde woon- en bedrijvengebieden (tijdelijk), op de graasweiden in de beek- en riviervalleien (alleen weiden, geen volkstuinen) en tijdelijk in de aangeduide plekken voor landbouwbedrijfsgebouwen in de rand van de open kouter tegen de woonkernen aan, voor zover dit geen belemmering geeft voor de uitbouw van een landbouwbedrijfsgebouw wanneer nodig.

3.3.7. Kleiontginning

De feitelijkheid van de kleiwinning in het ontginningsgebied Vlamoven wordt door de gemeente voor de lopende milieuvergunning erkend mits zij op een landschappelijk en milieutechnisch verantwoorde wijze plaats vindt (geen zand- en kleibergen of installaties in het landschap, respect voor de aangezette natuurontwikkeling in de reeds uitgegraven delen, reinheid landbouwweg Veldstraat als enige ontsluitingsweg – en niet langer over de kouter richting Steenveldlaan –), maar verder wordt de landbouwgrond maximaal gevrijwaard en krijgen de uitgegraven putten een natuurlijke, zacht-recreatieve ontwikkeling. Een opvulling als stort voor afval of voor baggerspecie wordt niet wenselijk geacht; de gemeente zal zich tegen initiatieven in deze richting ten stelligste verzetten. Op de wijze beschreven bij de deelruimte 'open kouter' wenst de gemeente hier in te grijpen op de nabestemmingen. De voorstellen naar bestemmingen zijn een suggestie naar het Vlaams gewest.

4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

4.1. Beleidsdoelstellingen

Mogelijke beleidsdoelstellingen zijn:
- maximaal inspelen op multimodale potenties;
- versterken van regionaalstedelijk openbaar vervoer en langzaam verkeer;
- oplossen van knelpunten in het wegennet en bijdragen vanuit de verkeersstructuur aan een helder leesbare ruimtelijke structuur.

4.2. Elementen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

kaart 64: gewenste verkeers- en vervoersstructuur
kaart 65: gewenste categorisering wegen en straten

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur.
- E40 en spoorlijn 50a worden in de bestaande verkeers- en vervoersstructuur als ***bundel van Vlaams niveau*** aangeduid. Hierin lopen verschillende infrastructuren (aan de noordzijde van de gemeente) parallel met elkaar. Dit blijft zo in de gewenste verkeers- en vervoersstructuur. Voor bundels geldt een beleid van mogelijke bijkomende bundeling van infrastructuren (met bijvoorbeeld allerlei soorten leidingen voor zover praktisch en juridisch mogelijk) en van mogelijke locatie van bijkomende activiteiten. Dit laatste geldt uiteraard binnen de algemene principes van de gewenste ruimtelijke structuur.
  De aanknoping van Denderleeuw aan deze bundel gebeurt in eerste instantie langs het station van Denderleeuw en de E40-afrit 19 Aalst en in bijkomende orde langs de E40-afrit 19a Teralfene.
- Een gewenste ***bundel van provinciaal niveau*** wordt gevormd door de Dender en het naastliggende fietspad.
- De spoorlijnen 50 naar Aalst - Gent en Brussel-noord, 89 naar Zottegem, Oudenaarde en Kortrijk en 90 naar Ninove – Geraardsbergen zijn ***unimodale verbindende trajecten***. Ook bestaande en nieuw te realiseren langeafstandsfietsroutes als regionale fietsverbinding worden beschouwd als verbindende trajecten. Deze trajecten hebben een verbindende functie op gemeentelijk en vaak bovengemeentelijk niveau. Ontwikkelingen en lintvorming hierlangs worden tegengegaan. Mogelijk worden een aantal van deze verbindingen door de provincie geselecteerd als provinciale verbindingen.
- ***Multimodale trajecten*** zijn drager van meerdere verkeersmodi. Het betreft de historische weg- en busverbinding naar Aalst en Ninove (N405) en naar Denderhoutem Iddergem-straat-Hoogstraat). Ook de verbindingen naar Teralfene (De Nayerstraat) en Liedekerke (Vrijheidstraat-Huissegemstraat-Kasteelstraat) worden in de toekomst multimodaal vanwege de busverbindingen.

- De verbindingen van Denderleeuw met het hoofdwegen- en spoorwegennet worden aangeduid als ***bovenlokale toegangen*** tot het stedelijk gebied. Afhankelijk van de verkeersdrager geldt een ander beleid. Verbindingen met het wegennet moeten worden gevrijwaard van parallelle ontwikkelingen. Zij mogen niet (verder) uitgroeien tot linten. N405 (Steenweg) ontsluit het gehele gebied van Stedelijk Denderleeuw vanuit Aalst en de E 40 (afrit 19), N 208 ontsluit het regionale bedrijventerrein N 208 – Dender en Hoogstraat-Iddergemstraat (met de doortocht door Iddergem) geven vanaf N 45 toegang tot het zuidelijk deel van Stedelijk Denderleeuw. Het treinstation van Denderleeuw is uiterst belangrijk als toegang. Ontwikkeling van de stationsomgeving, mede in functie van personeelsintensieve activiteiten en gepaste opvang van pendelaars, is dan ook een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst.
- Het gedeelte van Steenweg (N405) vanaf Aalst tot Landuitstraat wordt geselecteerd als ***binnenstedelijke verdeelweg***. Deze wordt uitgewerkt in functie van de verdeling van het autoverkeer binnen stedelijk Denderleeuw; de meeste lokale verbindingswegen en wijkverdeelstraten sluiten er rechtstreeks op aan. Ook vormt hij een ruggengraat voor het binnenstedelijk openbaar vervoersnet. Daardoor wordt de binnenstedelijke verdeelweg impliciet ook een multimodaal traject.
- Als ***lokale verbindingswegen*** naar omliggende kernen worden geselecteerd: Steenweg in buitengebied (gedeelte ten zuiden van Landuitstraat, verbinding naar Ninove), Hoogstraat-Iddergemstraat (hoofdontsluiting Iddergem en verbinding naar N45 en Denderhoutem), Landuitstraat-Boriaustraat-Vrijheidstraat-Huissegemstraat-Kasteelstraat (verbinding naar Liedekerke). Wat betreft de lokale verbindingsweg naar Denderhoutem voorziet de gemeente Haaltert in de opmaak van een ordeningsplan met een nieuwe ontsluitingsweg voor het gehele gebied van de in ontwikkeling zijnde bedrijvenzone, die zo dicht mogelijk bij N45 op Hoogstraat aantakt om de leefbaarheid van de woningen aldaar zo min mogelijk te belasten.
- Binnen de hiërarchische verkeersstructuur worden twee niveau van lokale ontsluitende straten beschouwd. Als toegangen tot wijken worden de ***wijkverdeelstraten*** Toekomststraat-Nieuwstraat-Brandweerstraat-De Cockstraat (zuidelijke ontsluiting Centrum), Wellestraat-noordelijk deel Rodenbachstraat (ontsluiting Leeuwbrug) [22], Regentiestraat (hoofdontsluiting Welle), Veldstraat-Geallieerdenstraat-Middenstraat (westelijke ontsluiting Centrum) en Kouterbaan, gedeelte tussen Steenweg en stationsparking (hoofdontsluiting station) geselecteerd.

  Als toegangen tot buurten worden de ***buurtverzamelstraten*** Zandplaatstraat (ontsluiting Huissegem), Thontlaan-Kiekenborrestraat-Fonteinstraat (oostelijke ontsluiting centrum), begindeel G. Gezellestraat tot plein Koopwarenstraat (westelijke ontsluiting Centrum) Thontlaan, tussen beide ronde punten (oostelijke ontsluiting station), De Nayerstraat (ontsluiting Stationsbuurt), Spoorweglaan-station en Stationsstraat (station-rond punt) met vertakkingen in Visserstraat, Van Lierdestraat (buurtverzameling in Leeuwbrug en noordelijke ontsluiting station), begin Steenveldlaan (ontsluiting Hemelrijk en Steenveld), Hertstraat (ontsluiting noordelijk deel Welle) en Broekstraat -Wildebeekstraat (ontsluiting zuidelijke delen Welle en verbinding naar N45 en Haaltert) geselecteerd.

---

[22] Wanneer op termijn de brug aan Wellestraat dient vervangen, is het zinvol te onderzoeken of een ander tracé dat vanuit Wellestraat of begin Kouterbaan rechtstreeks aansluiting geeft op Spoorweglaan zinvol en haalbaar is.

- ***Multimodale knooppunten met aansluiting van spoor- en wegvervoer*** worden beschouwd als gebieden met ontwikkelingsmogelijkheden in het bijzonder binnen stedelijk Denderleeuw. Het betreft de wijkstations (halteplaatsen) van Welle en Huissegem. Zij functioneren op lokaal niveau (en bieden daarvoor aangepaste opvangmogelijkheden voor auto's en fietsen van pendelaars) en structureren mee de ontwikkelingsrichting van het respectievelijke kerngebied in beide wijken.
- Een ***multimodaal knooppunt met aansluiting van water- en wegvervoer*** wordt gevrijwaard. De Dender heeft ten zuiden van Aalst geen rol meer als goederenverkeersweg. Maar het watertoerisme biedt mogelijkheden. In stedelijk Denderleeuw wordt een aanlegplaats voorzien, met name in het centrum van Denderleeuw aan het dorpspark Hof Ter Leeuwe (en de Beide-dendermeersen). Toelevering en ondersteuning van het watertoerisme worden niet afzonderlijk uitgebouwd (gelet op de ruimere mogelijkheden daarvoor in de Dendersteden) maar gebeuren vanuit de centrale handelsas.
- ***Gewenste A-locaties*** zijn de ruime omgevingen van Denderleeuwstation (in het bijzonder de zone binnen loopafstand) en in (veel) mindere mate van de wijkstations Welle en Huissegem. Grote delen van de gemengd stedelijke woonomgeving van Denderleeuw vallen binnen het bereik van deze stations. Zij zijn bijgevolg van fundamenteel belang voor de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor Denderleeuw in het bijzonder voor het stedelijk gedeelte daarvan.
- ***Gewenste B-Locaties*** worden gevrijwaard voor openbaar vervoer en autoverkeer. Het betreft een aantal knopen in de omgeving van de binnenstedelijke verdeelweg Steenweg (de meeste lokale bedrijventerreinen langs Steenweg, met uitzondering van deze in omgeving Veldstraat, behoren tot deze categorie).
- ***Gewenste C-locaties*** zijn gebieden in de gewenste verkeers- en vervoersstructuur met een hoge (externe) bereikbaarheid voor autoverkeer. Zij worden in functie daarvan gevrijwaard. Het betreft in Denderleeuw alleen de N 208-knoop (alhoewel ook die als rand van de A-locatie van het station kan worden beschouwd).
- ***Gewenste D-locaties*** zijn verdichte gebieden met hoge potenties voor langzaam verkeer. Het betreft de verschillende gemengd stedelijke woonomgevingen van stedelijk Denderleeuw en de kern van het buitengebied (Iddergem).
- ***Gewenste E-locaties*** zijn gebieden waar geen inspanningen worden gedaan voor een verhoogde bereikbaarheid. Zij behouden een matige of lage toegankelijkheid. Het betreft de verschillende open ruimten binnen Denderleeuw. Bijkomende lokale en lange afstandsfietsroutes kunnen er worden gerealiseerd.

4.3. Verdere uitwerking

4.3.1. Aandacht voor langzaam verkeer en openbaar vervoer

Aandachtspunten betreffende langzaam verkeer en openbaar vervoer die ook in het mobiliteitsplan worden opgenomen zijn:
- de inschakeling van Denderleeuw als een belangrijk station in het voorstedelijk net voor Brussel en de bijhorende opwaardering van het station hiervoor (perrons, fietsenstallingen, comfortabele bushalten, gepaste opvang van het gewenste pendelparkeren, …);

- de fors te verhogen inschakeling van Denderleeuw in het stedelijk busnet, zowel de bediening van het Centrum, als de verbindingen naar het station vanuit Aalst en vanuit het hinterland van Denderleeuw (Haaltert, Denderhoutem, Teralfene) aan aantrekkelijke en wervende frequenties;
- verhogen van de wervende kracht van het station van Ninove in het GEN-net, ter ontlasting van het pendelgebeuren in Denderleeuw;
- functionele fietsroutes van gemeentelijk niveau tussen Centrum en station (dubbel-richtingsfietsas door G. Gezellestraat), station, Welle en Iddergem (op de kouterrand), tussen Iddergem en Welle (door de kouter) en langs Steenweg;
- functionele fietsroutes naar omliggende gemeenten Teralfene (De Nayerstraat), Liedekerke (door Beide-dendermeersen en langs Kasteelstraat), Denderhoutem (langs Hoogstraat en kouterrand), Haaltert (door kouter) en Aalst (autovrij pad langs spoorweg, ook ten noorden van Wellemeersenstraat, en met verder concreet in te vullen doorverbinding op Aalsters grondgebied);
- aantrekkelijke voetgangersas tussen station en sportpark Walleken (voetbalsupporters).

Een bijzonder aspect zijn de veld- en voetwegen die interessante lokale verbindingen kunnen geven. De belangrijkste hiervan zijn opgenomen bij de fietsroutes. Een gehele analyse en evaluatie van de veld- en voetwegen vertrekkende vanuit de Atlas van de Buurtwegen is in het kader van dit structuurplan niet gebeurd maar is een zinvolle actie om in de toekomst te worden uitgevoerd (inventarisatie, analyse van het belang voor bepaalde verbindingen, voorstellen van acties naar hetzij opheffen van bepaalde wegen, hetzij instellen van duidelijke erfdienstbaarheden, hetzij opname in het openbaar domein, en van bijhorende beheersvormen en –acties).

4.3.2. Bereikbaarheid stationsomgeving

Het GEN-station Denderleeuw vangt het gebied Haaltert-Denderhoutem-Denderleeuw-Teralfene, met een uitloper naar Ninove, op. De toegang tot dit belangrijke pendelstation wordt voor de verschillende modi gegarandeerd: blijvend maar beheerst voor de auto, sterk te verhogen en op te waarderen voor fiets, openbaar vervoer (en te voet).

De nodige ***busverbindingen*** voor voor- en natransport worden naar de kernen van deze wijken en gemeenten uitgebouwd (cfr. voorstellen in mobiliteitsplan). Nabij de toegangen tot het station en de grote onderdoorgang vinden frequent bediende ***openbaar vervoerhalten*** een plaats. Dit is zeker het geval aan de noordoostzijde (mede ter bediening en ondersteuning van het wonen en de handel in Leeuwbrug), met ook een bundeling van de halten (cfr. mobiliteitsplan).

Voor ***fietsers en voetgangers*** zijn aantrekkelijke verbindingen in de vier richtingen aanwezig. Vanaf het stationsplein langs de berm naar G. Gezellestraat, een fietsroute over de volledige zuidelijke rand van het spoorwegemplacement, traag fietsgebruik in de grote onderdoorgang (noodzakelijk en met een kleine technische ingreep realiseerbaar), een nieuwe fietsverbinding vanaf de stationsparking door de Anjelierenverkaveling naar Hemelrijk, Welle en Iddergem en een nieuwe verbinding richting Aalst kunnen hiervoor de bestaande paden en routes

aanvullen.
Zowel aan noordoost- als aan zuidwestzijde worden zeer dicht bij toegangen tot het station en de grote onderdoorgang ruime (minimaal ca. 1.000 plaatsen), overdekte en gedeeltelijk ook beveiligde (brom)fietsenstallingen stelselmatig verder uitgebouwd naargelang de aangeboden capaciteit volzet raakt (ook ruimten onder de perrons kunnen hiervoor worden benut).

Voor ***auto's*** bieden Koopwarenstraat-Dwarsstraat (voor Centrum, zeer beperkt nodig), Steenweg-Regentiestraat (voor Welle, beperkt nodig), Steenweg-Landuitstraat-Vrijheidstraat (voor Huissegem, beperkt nodig), Steenweg-Iddergemstr-Hoogstraat (Denderhoutem/ Kersken), Steenweg (Okegem, Iddergem), Steenweg-Industrielaan-Geraardbergsesteenweg (Haaltert) en N 208 (Teralfene) geschikte verbindingen.
Pendelparkings aan noordoostzijde (vooral voor pendelaars uit Teralfene, beperkt tot 80 à 100 plaatsen) en zuidwestzijde (ruimer voor de pendelaars uit de zuidwestelijke regio, maar toch beperkt door de capaciteit van de toevoerwegen en de keuze voor ondersteuning van alternatieve modi tot ca. 1000 plaatsen (beperkte uitbreiding ten opzichte van de huidige 700), te realiseren gelijkgronds en in lagen onder- of bovengronds) worden binnen loopafstand (400 m vanaf de perrons) uitgebouwd. Parkeerdruk in omliggende woonbuurten Kouterbaan en Leeuwbrug wordt vermeden door invoering van een systeem van betalend bewonersparkeren overdag op weekdagen in alle direct aanpalende straten.
De autotreinparking, ook binnen diezelfde loopafstand gelegen, wordt buiten de gebruiksdagen van de autotrein mee als aanvulling op de pendelparking ingeschakeld.

4.3.3. Sluis voor sturing doorgaand verkeer

De hele strook tussen Stationsplein en Dorp omheen G. Gezellestraat wordt als een ***sluis voor oost-west-verkeer*** beschouwd en uitgebouwd. Deze belangrijkste activiteitenzone in de gemeente is langs alle zijden goed bereikbaar (langs Spoorweglaan, Thontlaan, Kiekenborre-straat-Fonteinstraat, Toekomststraat-Nieuwstraat-De Cockstraat, Geallieerdenstraat-Midden-straat en stukjes Kouterbaan en G. Gezellestraat als wijkverdeelstraten en buurtverzamel-straten). Ze is voor lokaal verkeer en automobilisten die zulks wensen ook doordringbaar in oost-west-richting, maar niet op een vlotte manier. Dit is noodzakelijk om te beletten dat ongewenst doorgaand verkeer uit het westen langs N 208 naar E40 rijdt en ongewenst doorgaand verkeer vanaf Aalst langs Steenweg en door Leeuwbrug naar N 208 en E40. De bussen tussen station, Centrum en Huissegem kunnen in dit sluisgebied langs G. Gezellestraat tot het Koopwarenplein rijden om dan minstens op korte termijn een ontdubbeld tracé over G. Gezellestraat enerzijds en Boomgaardstraat-Geallieerdenstraat anderzijds te volgen. Een volledige heraanleg van het middendeel van G. Gezellestraat in functie van dubbelrichting voor auto's en bussen kan op lange termijn overwogen worden, maar voor de eerstkomende beleidsperioden wordt een herinrichting van de pas heraanlegde straat niet haalbaar en niet wenselijk geacht. Het dubbelrichtingverkeer van fietsers wordt er wel op korte termijn doorgevoerd.

De sluis wordt door allerlei ingrepen, afhankelijk van de precieze situatie per straatdeel en per plek, gevormd (woonerfkarakter, dubbelrichtingsstraten met passeersluizen, verplichte omleggingen, …) met nadruk op remmende elementen in alle delen van het sluisgebied waar

geen openbaar vervoer of alleen enkelrichting openbaar vervoer komt (Boomgaardenstraat, Koopwarenstraat, middendeel G. Gezellestraat, Kiekenborrestraat, Fonteinstraat, begin Moreelstraat, Bouchtstraat, Middenstraat, laatste deel Geallieerdenstraat, Stationsstraat tussen Stationsplein en Rodenbachstraat). Deze inrichting vraagt een aparte detailstudie die samengaat met de invoering van de stratenhiërarchie in deze omgeving.

Voor fietsers worden op regelmatige plaatsen over de hele lengte van Stationsstraat en G. Gezellestraat en in het bijzonder op pleinen en aan belangrijke voorzieningen voldoende en comfortabele fietsenstallingen voorzien. De autobereikbaarheid van dit centrumgebied wordt ondersteund door verschillende parkeermogelijkheden (los van de pendelparking aan de spoorberm), zoals betalend kortparkeren in meerdere parkeerhavens in beide straten, een aantal parkeerplaatsen ingepast in leefbare pleinen (Koopwarenplein en Centrumplein), het parkeerplein aan Middenstraat, een ondergrondse parking in het project aan het gemeentehuis en het garage- en parkeererf tussen G. Gezellestraat en spoorberm.

4.3.4. Parkeren / garage- en parkeererven

De aanpak van het parkeren ten behoeve van het station en van de centrale handelsas is in voorgaande punten aangegeven.
Door toepassing van de wegencategorisering met een vrij beperkt aantal straten met een verkeersverbindende of –ontsluitende rol en dus veel woonstraten waar smallere rijwegen passen, is het ook in de toekomst mogelijk een belangrijk deel van het bewonersparkeren hetzij in bestaande garages, hetzij in de straten op te vangen. Kaart 13 in de deelnota beeld en massa geeft een overzicht van de mogelijkheden in de straten van de vier dichtstbebouwde buurten.

In de oudere delen van de drie centrale wijken Leeuwbrug, Centrum en Huissegem en vooral in de nabijheid van wijkverdeel- of buurtverzamelstraten waar onvoldoende breedte is om parkeren op straat toe te laten, worden nieuwe garage- en parkeererven gerealiseerd. Dit is het geval aan Rodenbachstraat-Spoorweglaan, G. Gezellestraat (ook ten behoeve van de handelsas) en Kerkhofstraat-De Brabanterstraat. Dit bewonersparkeren wordt uitgebouwd in open, groene zones, ook voor spel bruikbaar, met een goed verzorgd uitzicht en goede vermenging met andere functies (levendigheid, sociale controle, duurzaamheid). Steeds worden meerdere toegangen (voor voetgangers) voorzien, zodat een doorloop mogelijk is. Ook bij de invulling van het binnengebied aan Collegestraat kunnen garages voor bewoners uit de buurt worden ingepast.
Het betreft volgende mogelijke invullingen :

- binnengebied Rodenbachstraat-Spoorweglaan: ca. 30 garages, een zaaltje ten behoeve van buurt- of jeugdverenigingen en 6 woningen rond twee pleinen, met autotoegang langs Rodenbachstraat (aan Sint-Annaplein) en voetgangerstoegangen langs beide straten en langs Tulpenlaan;
- binnengebied G.Gezellestr-spoorweg: ca. 35 garages en evt. een of enkele kleine ambachtelijke bedrijven rond een plein/parkeererf (ca. 30 plaatsen) met hoogstammige bomenstructuur en met toegangen over een smalle nutsweg langs de spoorberm (met dubbel verkeer en kruisingsvakken) waarop achter een bomenrij ook garages van de

percelen van G. Gezellestraat kunnen uitkomen en die aansluit op een parkeerhaven in G. Gezellestraat ter hoogte van Stopweg en op Kiekenborrestraat (vrijliggend perceel tussen versmalling en Fonteinstraat);
- binnengebied Collegestraat: ca. 15 garages en een afwerkrand met ca. 12 woningen mogelijk rond een groen driehoekig plein met toegangen in Collegestraat en Nieuwstraat;
- binnengebied Kerkhofstraat-De Brabanterstr: ca. 30 garages en 10 woningen rond een langwerpig plein met een dubbele hoogstammige bomenrij met toegangen langs beide vernoemde straten.

De aanpak van deze binnengebieden (veelal op de daar aanwezige grote tuinen) vraagt een slagkrachtig gemeentelijk verwervingsinstrument en een krachtdadig beleid. De mogelijke toegangen worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gevrijwaard (of ingepast in een bebouwing).

De voorziene waaier aan parkeermogelijkheden voor pendelaars, werknemers, bezoekers en bewoners in grote parkings, op pleinen en in straten, in parkeer—en garage-erven en inpandig in panden die daartoe geschikt zijn, onderstreept de verscheidenheid aan woon- en werk-omgevingen in (vooral stedelijk) Denderleeuw. Dit gevarieerde parkeer- en stallingsaanbod concretiseert het uitgangspunt dat auto's niet altijd vlak bij de bestemming, maar wel binnen een redelijke loopafstand ervan (die verschilt naargelang de duur van het bezoek) kunnen worden geplaatst of gestald

5. Gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur

5.1. Beleidsdoelstellingen

Mogelijke beleidsdoelstellingen zijn:
- verbreden en versterken van bovenlokale recreatiemogelijkheden in Denderleeuw ten behoeve van het regionaalstedelijk gebied;
- versterken en opwaarderen van de recreatieve mogelijkheden in de woonomgeving;
- ruimtelijk ordenen en bundelen van het sportrecreatieve aanbod.

5.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur

kaart 66 : gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur

Volgende soorten gebieden maken deel uit van de gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur.
- Een ***centraal sportpark op gemeentelijk niveau aan Walleken-Wolfsgracht***. Dit behelst het bestaande domein Walleken en het westelijke deel van het binnengebied Wolfsgracht. De bestaande verscheidenheid aan sport- en recreatiemogelijkheden blijft hier behouden. Bovenop worden de voetbalvelden voor FC en Standaard Denderleeuw hier geconcentreerd en komt er in de bestaande infrastructuren en aanvullend een sportaanbod

en een recreatief aanbod (wandelpaden, speelplekken, …), publiek toegankelijk, voor niet-georganiseerden (individuen, jeugdverenigingen, …) en kleine clubs uit de deelgemeente Denderleeuw.

- Een ***park in elke wijk en dorp***, waaronder één multifunctioneel dorps- of wijkpark in elke deelgemeente. Het betreft de multifunctionele parken Hof Ter Leeuwe in Centrum, De Specht in Iddergem en (op lange termijn) *Klein* Kattenhof in Welle en de kleinere wijkparken Kasteeltje in Leeuwbrug/Stationswijk en Vrijheidspark in Huissegem/Landuit. Voor de korte termijn biedt een verruimd Broekpark in Welle een gedeeltelijk multifunctioneel aanbod.
  In de multifunctionele dorps- en wijkparken vinden velden voor lokale voetbalclubs, sportinfrastructuren voor andere sporten (bijv. voor atletiek, een verhard terrein voor balsporten en skaten, …), speelplekken en –toestellen, buitenruimte voor jeugd-verenigingen en vooral niet-georganiseerden en eventueel ook bijkomende infrastructuren voor (jeugd)verenigingen in een groene, parkachtige aanleg en met voldoende maar bescheiden parkingmogelijkheid (lokaal niveau) een plaats. Sportinfrastructuur zijn in deze multifunctionele parken aanwezig, maar domineren ze (qua uitzicht en oppervlakte) niet. Goede wandel- en fietsroutes binnen elke kern naar deze parken worden uitgebouwd.
- Een ***kraal van natuurlijke parken met recreatief medegebruik*** omvat Broekpark in Welle, het Molenbeekpark in Iddergem, het noordelijk deel van de Molenbeekmeersen (Machettevijvers) aan Huissegem, delen van de Beide-dendermeersen (eventueel verweven met vormen van recreatie op niveau van het stedelijk gebied) en de zuidwestelijke randzone van Wellemeersen. Voor deze laatste drie gebieden is dit een suggestie naar het Vlaams gewest.
  In deze natuurlijke parken, door privé of gemeente beheerd, worden lichte recreatievormen (vissen, fit-o-meters, wandelpaden, …) verspreid en aan lage dichtheid ingebracht, maar krijgt natuurontwikkeling in de respectievelijke beekvalleien grote aandacht. De uitrustingsgraad van deze gebieden blijft altijd zeer beperkt
- Een ***net van multifunctionele buurtpleinen en pleintjes*** in de buurten van Stedelijk Denderleeuw en het dorp Iddergem, zoals aangegeven in punt 2.3.6. vier wijken en het deelgemeente Centrum. Op deze pleinen worden beperkt, en bij voorkeur multifunctioneel bruikbare, sport- en speelelementen ingebouwd zoals hellende vlakken die ook als skateramps of schuifaf kunnen gebruikt worden.

5.3. Verdere uitwerking

5.3.1. Cultuurlijke parken

In Denderleeuw wordt op stapsgewijze naar de lange termijn zeven parken ingericht en opengesteld. Tussen deze parken is er een hiërarchie en zijn er verschillen in aard en aanleg. Maar alle zijn het groene gebieden met een aangelegd landschap waarin recreatieve infrastructuren zijn ingebed. Het centrale sportpark wordt door de gemeente verworven en (behoudens de specifieke sportinfrastructuur) ook beheerd. De dorps- en wijkparken worden door de gemeente (grotendeels) verworven, ingericht en qua hoofdinfrastructuur beheerd;

particuliere delen kunnen in het geheel worden ingebed.

- Het ***centraal sportpark op gemeentelijk niveau aan Walleken-Wolfsgracht*** omvat het bestaande domein Walleken en (als reservegebied voor latere recreatieve behoeften en herlokaties) het westelijke deel van het binnengebied Wolfsgracht.
  De bestaande verscheidenheid aan sport- en recreatiemogelijkheden blijft hier behouden. Bovenop worden de voetbalvelden voor FC en Standaard Denderleeuw hier geconcentreerd en komt er in de bestaande infrastructuren en aanvullend een sportaanbod en een recreatief aanbod (wandelpaden, speelplekken, …) voor niet-georganiseerden (individuen, jeugdverenigingen, …) en kleine clubs uit de deelgemeente Denderleeuw. Ook de petanque-infrastructuur wordt verder uitgebouwd; de basketterreinen worden opgeknapt; in-line-skate-toestellen worden ingebracht.
  Het geheel krijgt een veel groenere parkaanleg met een sterke structuur van hoogstammige bomen en is in belangrijke mate publiek toegankelijk. Beide delen worden veilig, aantrekkelijk en groen met elkaar verbonden met meerdere duidelijk aanvoelbare, begroende en beveiligde oversteken aan Lindestraat. Het geheel krijgt een vlottere bereikbaarheid vanaf Steenweg (knooppunt aan Lindestraat), een aantrekkelijke voetgangersverbinding naar het station en sterke fietsverbindingen naar alle kernen en wijken in de gemeente.

- In het ***multifunctioneel wijkpark Hof ter Leeuwe*** in Centrum worden het Hof, het naastgelegen voetbalveld en de zone naast de pastorijtuin geïntegreerd en tot één aantrekkelijk geheel met verzorgde toegangen langs Kiekenborrestraat, Fonteinstraat, Denderweg en Denderoever. Het wijkpark sluit aan bij de Dender en biedt mogelijkheden voor waterrecreatie (aanlegsteiger pleziervaart, roeien, visplatforms, …). Het sluit ook aan bij het mogelijke natuurlijk-recreatief gebied van de Beide-dendermeersen op de andere oever bij middel van een voetgangers- en fietsbrug, bij voorkeur op de historische verbinding in het verlengde van Denderweg. Voor het geheel van dit multifunctionele wijkpark, de verschillende gebouwen (met passende functies) en zijn ontsluitingen wordt vooraf globaal inrichtingsplan (sterk steunend op een landschapsplan) opgemaakt. Voor dit park worden geen afzonderlijke parkings voorzien; het Centrumplein en de terreinen van het lokale bedrijventerrein aan Thontlaan bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.
  Op lagere schaal wordt –een suggestie naar het Vlaams gewest- ook een recreatieve koppeling aan de Dender uitgebouwd aan de brug van Huissegemstraat op een gedeelte van het Dendereilandje; deze fungeert mee als een zuidelijk onthaal- en toegangspunt tot de Beide-dendermeersen.

- Het ***multifunctioneel dorpspark De Specht*** aan Spechtbaan-Eenestraat in Iddergem kent een meer natuurlijk deel met de natuurwaarden in het moerassige deel en in de westelijke waardevolle beekvallei en een meer recreatief deel binnen een cultuurlijke parkaanleg. Deze recreatie situeert zich op niveau van het dorp. In het oostelijke parkdeel vinden een nieuw jeugdhuis (op korte termijn te realiseren ten behoeve van Riva), van een bijkomend voetbaloefenveld, toestellen voor andere balsporten op het verharde veld een plaats. Zogewenst kan het clublokaal van de modelvliegtuigclub Aeroscouts in het dorpspark worden ingepast. Een net van wandelwegen doorheen het gehele park en aantrekkelijke toegangen tot het park langs Spechtbaan (ook voor auto's), Hoekstraat, kaatsplein

Hoekstraat (met perspectiefzicht op vallei) en Eenestraat worden uitgebouwd. De parkuitbouw houdt rekening met de waardevolle Eenemolen. De gemeente maakt voor dit dorpspark een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de herbestemming tot een recreatief parkgebied met de onderscheiden delen, de vrijwaring van de toegangen en met een onteigeningsplan en een beheersplan. Verwerving van essentiële onderdelen van dit park, het afsluiten van een convenant met de privé-eigenaar over de publieke toegankelijkheid van de andere delen, opwaardering van de bestaande gebouwen door club en privé-eigenaar zijn noodzakelijke stappen in dit beheer. In de voorstudie voor dit uitvoeringsplan wordt voor het geheel van dit multifunctionele dorpspark en zijn ontsluitingen een globaal inrichtingsplan (sterk steunend op een landschapsplan) opgemaakt.

- Het ***multifunctioneel wijkpark Klein Kattenhof*** in Welle wordt op lange termijn als een laagdynamisch park uitgebouwd; herlokatieproblemen van andere clubs dan SK Welle of vragen naar hardere recreatiemogelijkheden zoals basket- of volleybalvelden, nieuwe lokalen voor jeugdbewegingen of verenigingen kunnen aanleiding zijn om (delen van) de ontwikkeling op te starten. Dergelijke functies nemen in het geheel van Klein Kattenhof een beperkte oppervlakte in en zijn van lage dynamiek en dus met beperkte druk op de omgeving. In afwachting neemt een verruimd Groot Broekpark de rol van wijkpark ten dele op.
  Het wijkpark bedt voornoemde functies in binnen het landschappelijk gegeven van een zuidelijk hoogpark en een noordelijk laagpark, gescheiden door een dichte groene wal op het talud, en beide ingedeeld in kamers bij middel van dreven haaks op de groenrand. Ook in de parkranden kan op basis van overleg met de omwonenden een dicht-groene rand worden aangelegd die (delen van) het park tot een omsloten ruimte maakt en omwonenden visuele afscherming biedt. Eventuele gebouwen worden in de centrale groene wal ingepast. Toegangen langs de zes bestaande voetwegels worden aantrekkelijk uitgewerkt met twee kleinschalige parkings aan Kattestraat en Langestraat; de groene toegang aan Kattestraat kan ruimtelijk beter worden afgewerkt door een nieuw woongebouw op de grens van de huidige woon- en recreatiezones. In welke mate het noordelijke laagpark, dat waterpartijen kan bevatten die mee de waterproblematiek van Langestraat beheersen, ook ten noorden van de bestaande voetweg wordt uitgebouwd, is afhankelijk van overleg en samenwerking met de omwonenden. De gemeente maakt voor dit dorpspark een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de herbestemming tot een recreatief parkgebied, de vrijwaring en afwerking van de toegangen en met een onteigeningsplan.

kaart 67: verruimd Broekpark

- Het ***verruimd Broekpark*** in Welle omvat twee verder te ontwikkelen delen: een natuurlijk oostelijk deel rond Wildebeek en een westelijk lokaal sportpark (ca. 4,6 ha) waarin de infrastructuur van SK Welle wordt geherlokaliseerd en waarin infrastructuur voor de fusieclub met SK Terjoden kan worden ingebracht na objectivering van de reële behoeften. Door deze combinatie kan dit park, vanuit de thans gekende behoeften, voor korte en waarschijnlijk voor middellange termijn functioneren als een voorlopig wijkpark voor Welle. Wanneer het Broekpark op een dergelijk manier wordt verruimd en aangelegd is het evident dat ook andere mogelijke behoeften aan voetbalvelden van clubs uit Welle (bijv. FC Den Broek) er door medegebruik mee opgevangen worden. Met deze aanpak wordt

ook een te zwaar accent van voetbalactiviteiten in het uiteindelijke wijkpark Klein Kattenhof vermeden.
De gehele oostelijke zone, langsheen Wildebeek, ontwikkelt tot een natuurlijk geheel met aandacht voor natuurwaarden in de beekvallei. Hiertoe kan de wandelrondweg waar nodig licht naar het westen worden opgeschoven zodat een ruimere beekoever natuurlijk kan ontwikkelen. In de tuinen en weiden ten oosten van de beek wordt eveneens een meer natuurlijke ontwikkeling gestimuleerd (zo mogelijk onder het actuele privé-statuut, zo niet na verwerving door de gemeente). Het bos ten noorden van het huidige park wordt mee in het park opgenomen. De niet bebouwde beekoevers van Wildebeek tussen Broekstraat, Beekstraat en Moortelveld/Kapellestraat waar deze beek ten noorden van dat bos doorstroomt, ontwikkelen, ook na eventuele stopzetting van de voetbalactiviteiten van FC Den Broek aldaar eveneens op natuurlijke wijze. De beekoever tussen deze gebiedjes langs de beekoever en het bestaande bos wordt met een bomenrij als groen verbindingslint uitgebouwd (bij voorkeur in overleg met de boordeigenaars van de naastgelegen woningen).
De bestaande centrale gazon (die ondanks de ophoging tamelijk drassig is) kan een meer natuurlijke ontwikkeling en beheer kennen, maar blijft in zijn noordelijk deel aanwezig als een vrij toegankelijk trapweide voor allerlei balsporten, als ligweide, … voor niet-georganiseerden en tegelijk als oefenveld (met verplaatsbare doelen) voor SK Welle.
Twee nieuwe voetbalvelden voor ploegen van SK Welle worden, na gedeeltelijke afgravingen en nivelleringen, aangelegd in het laagste deel van de heuvelrug (minste verstoring van het open landschap), tussen het bos ten noorden van het huidige park en de landbouwweg in het verlengde van Moortelveld/Kapellestraat. Om te grote reliëf-wijzigingen te voorkomen liggen deze velden op verschillende niveaus. Tussen beide velden, bij voorkeur aan de noordzijde, wordt een centraal ontvangstgebouw, met sanitair, kleedkamers en kantines voor de club, eventuele overdekte staanplaatsen buiten en mogelijk een tribune bovenop wordt enigszins ‘verdoken’ in het park ingebouwd door het in te werken in het niveauverschil tussen beide velden. Sanitairen en een kleine polyvalente ruimte worden zo ingewerkt dat ze voor toevallige parkbezoekers, joggers en andere atleten en niet-georganiseerde recreanten toegankelijk en bruikbaar zijn.
Ten zuiden hiervan kunnen met een lichte uitrusting twee andere nieuwe voetbalvelden voor ploegen van de fusieclub, eveneens na gedeeltelijke afgravingen en nivelleringen, worden aangelegd in dit middendeel van de heuvelrug. Door deze trapsgewijze en verzonken aanleg geven ook zij slechts een geringe verstoring van het open landschap naar N45 toe. De lichte uitrusting van deze velden beperkt zich tot hetgeen reglementair verplicht is en tot verlichting die de aanpalende drevenstructuur wordt ingewerkt (aan noord- en oostrand), met uitsluiting van gebouwen, tribunes en reclames.
Broekpark wordt langs vier toegangen (de twee bestaande aan Wildebeekstraat en Broekstraat en twee nieuwe aan Rietstraat en Kapellestraat) en doorlopende voetwegen aangehaakt aan de dorpsrand van Welle. Gemotoriseerd verkeer wordt op drie plaatsen aan de rand van het park (de bestaande parking aan Wildebeekstraat die ook wordt uitgebreid en nieuwe parkings op schaal van een dorp aan de inkommen in Broekstraat en aan Kapellestraat) opgevangen; het park zelf is autovrij. De parking aan Broekstraat wordt voor de parkingang en de beek in de woonzone ingebouwd (te verwerven bouwgrond).
De volledige westelijke rand van Broekpark (ook rond de voetbalvelden) wordt afgewerkt met een dubbele bomenrij. Deze accentueren ook de wandelwegen vanuit drie ingangen.

De gemeente maakt voor dit park een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de herbestemmingen tot een recreatiegebied, recreatief parkgebied en natuurgebied, de vrijwaring van de toegangen en parkings en met een onteigeningsplan.

- De publieke tuin van het ***Kasteeltje*** fungeert als een ***klein wijkpark*** voor de wijk Leeuwbrug/Stationswijk. De beleefbaarheid van het gehele parkje en de aansluiting bij het westelijk deel van de wijk, langs Sportstraat, worden aantrekkelijker gemaakt door het park op de nog niet bebouwde percelen tot aan de straat door te trekken. Ofwel in het kader van de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de stationsomgeving ofwel in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt deze uitbreiding gevrijwaard.

- De 'groene banaan' rond het kerkhof wordt als een klein wijkpark voor Huissegem/ Landuit uitgebouwd, het ***Vrijheidspark,*** met toegangen aan Sint-Amandsstraat en Vrijheidstraat. De jeugdvoorzieningen en een groene uitbreiding van het kerkhof worden in dit park ingebed. De gemeente maakt voor dit wijkpark een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de herbestemming tot een recreatief parkgebied en zone voor gemeenschapsvoorziening met de onderscheiden delen, de vrijwaring van de toegangen en met een onteigeningsplan en een beheersplan. De voorstudie voor dit uitvoeringsplan omvat een globaal inrichtingsplan (sterk steunend op een landschapsplan).

5.3.2. Groennorm recreatieve ruimten

De litteratuur geeft verschillende groennormenstelsels weer [23], 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 [24]. Er wordt gewerkt met een minimum na te streven norm van 16 m² groen per inwoner die overal, in elke wijk en 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

---

23 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'.

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

recreatieve plekken in het bos meegerekend, omdat deze bijdragen aan het recreatief gebruik van het bos.

tabel 39 minimale groennormen

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

De sport-, wijk- en dorpsparken leveren een aanzienlijke bijdrage tot dit wijkgroen en zijn voor de meeste wijken op zich al voldoende om deze norm te behalen: Klein Kattenhof min. ca. 8 ha en verruimd Broekpark ca. 7 ha voor Welle, Kasteeltje ca. 0,7 ha voor Leeuwbrug/ Stationswijk, Ter Leeuwe ca. 1,7 ha voor Centrum, Walleken-Wolfsgracht ca. 13 + 4 ha te verdelen over Centrum en Huissegem/Landuit, Vrijheidspark ca. 1 ha voor Huissegem/ Landuit, De Specht ca. 7,3 ha voor Iddergem. Enkel in Leeuwbrug/Stationswijk dienen groene pleinen en andere groene ruimten mee in gerekend om de norm te behalen; een publiek toegankelijk wandel- en ravotbos in delen van de bosbuffer tussen school en regionaal bedrijventerrein (totale oppervlakte ca. 4 ha) kan hier als grotere groene ruimte zinvol voor zijn.

De mate waarin pleinen en (garage)erven mee een groene, recreatieve functie in de woonomgeving vervullen wordt uiteraard sterk bepaald door de concrete inrichting, maar deze elementen worden bij de inrichtingsprincipes voor de pleinen (punt 2.3.6) beklemtoond. Als daardoor de helft van de pleinoppervlakte effectief kan worden meegerekend, dragen de voorziene pleinen per wijk als volgt aan het behalen van de groennormen bij [25]:

[25] Parkeerplein Middenstraat en stadionparking (Centrum) en de twee supermarkten'pleinen' aan

- in Welle met Welleplein, pleintje Drieselken-Kattestraat, pleintje Roeveld, pleintje Steenweg-Regentiestraat : ca. 3.000 m² recreatief bruikbare ruimte naast de inkom(parkeer)pleinen van Broekpark;
- in Leeuwbrug/Stationswijk met Stationsplein, Sint-Annaplein, plein voor kerk aan J. Verhavertstraat : ca. 2.500 m² recreatief bruikbare ruimte (voldoende als woongroen);
- in Centrum met Centrumplein, Koopwarenplein, het driehoekig Geallieerdenplein, Zandplaatplein, Collegeplein, Stationsplein-zuid, plein Hofstraat-Ringlaan, kerkplein Hemelrijk, pleintje/erf OCMW Ten Kouter, inkom gemeenschapsschool Kouterbaan, pleintje Ponselelaan, pleintje De Cleynlaan-Verrieststraat, pleintje Cochezstraat, pleintje Lichtenhoekstraat: ca. 12.400 m² recreatief bruikbare ruimte (voldoende als woongroen);
- in Huissegem/Landuit met Huissegemplein, plein Landuitstraat-Zonnestraat, Seghersplein, pleintje Vrijheidstraat-Veldekensweg : ca. 2.200 m² recreatief bruikbare ruimte;
- in Iddergem met dorpsplein, kaatsplein Hoekstraat, speelplein Braamlanden : ca. 3.000 m² recreatief bruikbare ruimte naast de bruikbare ruimten langs paden in het natuurlijke Molenbeekpark.

De voorziene pleinen, ook al lijken deze veel in aantal, zijn voor de meeste kernen niet voldoende om de norm aan woongroen te behalen. Alleen in Leeuwbrug/Stationswijk en Centrum is dit wel het geval en vooral in Centrum dragen ze daarenboven ook nog bij aan de norm voor wijkgroen. In Huissegem/Landuit zijn de uitbouw het groene garage-erf aan Kerkhofstraat-De Brabanterstraat (ca. 2.000 m² in totaal) en de straatverbreding voor de lokale verbindingsweg in Landuitstraat (met mogelijke uitbreiding van het pleintje Vrijheid-straat-Veldekensweg met ca 1.000 m² in totaal) voldoende om de norm voor woongroen te behalen. Bij de nieuwe ontwikkelingen in Welle (Drevensveld, Kortestraat, Kapellestraat) en Huissegem (Wolfsgracht) dient aandacht besteed aan aantrekkelijke, groene en recreatief goed bruikbare pleinen. In Iddergem vervult een toegankelijk Molenbeekpark in zekere zin een rol voor woongroen, maar het is zinvol vooral in het oostelijke deel van het dorp een of enkele kleine pleintjes of speelplekken uit te bouwen (bijv. op de moeilijk bebouwbare kavels vlak bij de Molenbeek aan Dennenstraat-Bakergemveldlaan).

5.3.3. Recreatieve infrastructuur

In daarvoor geschikte bestemmingszones (recreatiegebied en woonzone) of in parken (waarvoor ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen opgemaakt) worden om te beantwoorden aan de geconstateerde behoeften een fuivenzaal, een cultuurzaal voor het verenigingsleven en jeugdlokalen gerealiseerd. Een betere benutting (door medegebruik en herschikking) van sportzalen en jeugdlokalen wordt hiervoor eveneens nagestreefd.

- Uitbouw aan Thontlaan, op de kop van het gebouw van het lokale bedrijventerrein, van ***een gecombineerde fuiven- en polyvalente zaal op gemeentelijk niveau*** (voor maximaal 500 tot 600 mensen en beperkte optredens). De fuivenzaal wordt ingeplant op de kop van het bedrijvengebouw tegenover de spoorwegbrug naar Kiekenborrestraat. De toegang richt zich naar de gemeenschappelijke parking van het bedrijventerrein; voldoende

---

Kasteelstraat (Huissegem/ Landuit) zijn niet mee ingerekend.

fietsenstallingplaatsen worden in de directe omgeving voorzien. Goede fietsverbindingen met alle kernen en wijken dienen uitgebouwd; in hoofdzaak verlopen deze langs het Centrum. Het gebouw zelf heeft een kwaliteitsvolle architectuur en een zeer goede akoestische isolatie; de polyvalente zaal heeft een sobere en stevig, maar aantrekkelijke afwerking. Naast fuiven en optredens vinden ook sportactiviteiten van niet-georganiseerden en jeugdverenigingen er een plaats, naast kleine beurzen, rommelmarkten, massafeesten van plaatselijke verenigingen, … . Wanneer de fuivenactiviteit en recreatieve functie in de toekomst sterk zou terugvallen, is het gebouw omschakelbaar naar bedrijvigheid. Een passende bestemming die beide functies toelaat is noodzakelijk. De zaal wordt door de gemeente of in haar opdracht door een particuliere concessionaris beheerd.
Wanneer een polyvalente zaal vanuit het oogpunt van de overstromingsproblematiek niet aan Thontlaan zou (mogen) worden gerealiseerd, geniet een inplanting in het gemengde gebied van spoor-west in de nabijheid van het station, onder de hiervoor geschetste inplantings-, architecturale en beheersregels, de voorkeur.

- Uitbouw van een ***cultuurzaal voor het verenigingsleven*** nabij het Centrumplein.
  Deze zaal op gemeentelijk niveau en met een neutraal karakter wordt uitgebouwd in combinatie met de nieuwe biblio/mediatheek, waardoor een aantal lokalen gemeenschappelijk kunnen worden gebruikt en het functioneren en beheer vereenvoudigd worden. De parkeerbehoefte van de cultuurzaal wordt vooral opgevangen op de verschillende pleinen in de omgeving van het gemeentehuis en aanvullend eventueel in een ondergrondse parkeergarage.

- Uitbouw van een ***volwaardige jeugdhuis- en jeugdverenigings-infrastructuur*** in de drie deelgemeenten met de realisatie van een nieuw jeugdhuis in Iddergem en optimalisering van het lokalengebruik in Welle.
  De bestaande goede infrastructuren worden behouden en waar nodig door ruil of samengebruik van lokalen (in Welle) zo mogelijk beter benut. De ontbrekende schakel in dit net van plaatselijke infrastructuren wordt ingevuld door de realisatie van een nieuw jeugdhuis in Iddergem (bij voorkeur in het nieuwe dorpspark De Specht, eventueel zo opportuniteiten voor verwerving zich voordoen in een voldoende groot gebouw in de dorpskern). De lokalen aan het Dorp / Hof ter Leeuwe die thans tijdelijk door jeugdhuis Riva worden gebruikt, krijgen een andere socio-culturele functie en/of worden bij de uitbouw van het wijkpark aldaar ingeschakeld.

5.3.4. Uitvoeringsplan zonevreemde sportterreinen

De gemeente maakt een uitvoeringsplan recreatie op waarin één zonevreemde sportinfrastructuur wordt onderzocht. Het betreft de visvijvers Machette aan Scherpstraat, in de noordzijde van Molenbeekmeersen (thans bestemming natuurreservaat). De visvijvers zijn functioneel relatief goed gelegen, met relatief beperkte druk op de natuurlijke omgeving, mits autodruk, nieuwe bebouwing en overbevissing 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.

Voor andere zonevreemde recreatieve infrastructuren wordt ofwel een betere locatie binnen de gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur ontwikkeld (SK Welle, verspreide FC-terreinen, Rode Duivels, voetbalterrein 'Vrij' (deels zonevreemd), sportparcours Broekpark), ofwel passen zij in medegebruik in hun huidige bestemming en zijn geen infrastructuurwerken voorzien of gewenst (visvijvers Zavelputstraat) ofwel worden zij gedoogd in hun bestaan in afwachting van definitieve opties voor modelvliegtuigclubs op provinciaal niveau (structuurplan en uitvoeringsplan), maar kunnen zij niet meer uitbreiden (modelvliegtuigclub Aeroscouts). Deze laatste club kan zijn (vergunde) start- en landingsplek behouden en zijn clublokaal ter plekke behouden zij het dat er alleen instandhoudingswerken mogen gebeuren en geen enkele vorm van bijkomende verhardingen, verbouwing of heropbouw (tijdelijke situatie, na stopzetting van de activiteiten of andere opties op provinciaal niveau terug landbouwgebruik) of zij kan het clublokaal zogewenst herlokaliseren in dorpspark De Specht. De desbetreffende RUP's voorzien hiertoe de mogelijkheid.

5.3.5. Programmatie

Bijkomende recreatiegebieden

tabel 40: programmatie van bijkomende recreatiegebieden

Deelgemeente	plaats	huidige bestemming	nieuwe bestemming instrument	opp. te herbestemmen
Denderleeuw	centrale sportpark Walleken-Wolfsgracht	woonuitbreidingsgebied en woongebied (verbindingen)	recreatiegebied herbestemming en inrichtingsprincipes in gemeentelijk R.U.P. Wolfsgracht.	ca. 4 + 0,3 ha
	Ter Leeuwe	woongebied, natuurgebied, recreatiegebied	parkgebied met recreatief karakter herbestemmingen en inrichtingsprincipes in gemeentelijk R.U.P. G. Gezellestr. en omgeving.	0,3 + 1,2 + 0,9 ha
	Vrijheidspark	groengebied	parkgebied met recreatief karakter en zone voor gemeenschapsvoorzieningen herbestemming en inrichtingsprincipes in gemeentelijk sectoraal R.U.P. recreatie.	ca. 1,5 ha
	Dendereilandje	natuurgebied	recreatiepunten in natuurgebied –suggestie- herbestemming en inrichtingsprincipes in gewestelijk R.U.P. Beide-dendermeersen.	ca. 0,05 ha
	Kasteeltje	woonzone in bestaand B.P.A.	parkgebied met recreatief karakter herbestemming in gemeentelijk sectoraal R.U.P. recreatie.	ca. 0,2 ha
Iddergem	De Specht	recreatiegebied, parkgebied, woonzone (toegangen)	parkgebied met recreatief karakter (naast te behouden deel recreatiegebied) herbestemmingen en inrichtingsprincipes in gemeentelijk sectoraal R.U.P. recreatie.	ca. 1,8 + 2,2 + 0,1 ha
Welle	*Klein* Kattenhof	parkgebied, recreatiegebied	parkgebied met recreatief karakter en reserve-parkgebied met recreatief karakter woonzone herbestemmingen en inrichtingsprincipes in gemeentelijk sectoraal R.U.P. recreatie.	ca. 10 + 0,9 ha ca. 0,05 ha
	Verruimd Broekpark	landschappelijk w. agrarisch gebied, natuurgebied, woongebied	Recreatiegebied, parkgebied met recreatief karakter en natuurgebied of parkgebied Herbestemmingen en inrichtingsprincipes in gemeentelijk R.U.P. Verruimd Broekpark.	ca. 2,9 + 2,6 + 0,8 ha
Totaal	**bijkomend park**	**of recreatie**		**13,15** [26]

Riviertoerisme

Twee plekken komen in aanmerking voor het uitbouwen van aanlegplaatsen voor riviertoerisme, namelijk vooral de Denderoever van het wijkpark Ter Leeuwe in Centrum (op te nemen in het desbetreffende uitvoeringsplan) en –een suggestie naar het Vlaams gewest- op een lagere schaal (aanlegplaats voor kano's,'…) het recreatiepunt aan Huissegembrug (op te nemen in een uitvoeringsplan voor de Beide-dendermeersen).
Het creëren van ligplaatsen voor riviertoerisme is in Denderleeuw niet aangewezen.

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

6. Gewenste landschappelijke structuur

6.1. Beleidsdoelstellingen en visie

Mogelijke beleidsdoelstellingen zijn:
- verhogen van landschappelijke kwaliteit in buitengebied en vooral in het stedelijk gebied en de woonkern;
- verbinden en versterken van landschappelijke eenheden;
- behouden van landschappelijke diversiteit en landschappelijke accenten.

Deze beleidsdoelstellingen steunen op volgende visie-elementen voor het beleid dat het gemeentebestuur in de toekomst wil voeren inzake het uitzicht van de gemeente en de verluchting van de dichtst bebouwde buurten.

Een aantrekkelijke, goed afleesbare en herkenbare gemeente

Vertrekkende vanuit de huidige situatie wil Denderleeuw stapsgewijze uitgroeien tot een aantrekkelijke en goed afleesbare gemeente, zowel in haar open ruimte als in haar kernen en buurten. Hiervoor moet een goed functionerende structuur bij middel van passende ruimten, zichtassen, aanplantingen, … in de straten en kernen voelbaar, begrijpbaar worden gemaakt voor bewoners en bezoekers. Initiatieven om beeldbepalende ruimten, gebouwen, constructies en groenmassa's te behouden, te versterken en nieuw in te brengen dienen genomen en sterk ondersteund. Dit geheel moet de uitstraling van de gemeente bevorderen en haar een positieve typische herkenbaarheid geven.

Compacte kernen met voldoende publieke open ruimten

De Denderleeuwse kernen worden compact uitgebouwd, met een relatief hoge dichtheid aan bebouwing (in Denderleeuw en Welle hoger dan in Iddergem), maar met voldoende, nabij, aantrekkelijk en goed bruikbaar publiek groen, ontmoetings- en spelruimte en parkeer- en garagemogelijkheid. Pleinen worden hiervoor heringericht, binnengebieden waar mogelijk en nodig toegankelijk gemaakt en opengewerkt. Verschillende sferen en gebruiksruimten voor jong en oud worden hiermee in de buurtweefsels ingebracht.
De hogere dichtheid in de kernen betekent, zoals ook in de gewenste nederzettingstructuur is aangegeven, in de eerste plaats het mijden gebouwen met slechts één bouwlaag en van open bebouwingen (tenzij die een bijzonder positief beeld geven zoals de herenhuizen, of nieuwe 'stedelijke villa's), in de tweede plaats het streven naar woongebouwen met twee lagen schuin dak (voor zover dit past bij de straatbreedte) en in derde instantie het inbrengen op plaatsen waar dit past (aan pleinen en parken, buiten belangrijke zichten en zichtassen) van gebouwen met een middelhoge bouwhoogte (voor het merendeel drie tot vier bouwlagen met een beperkt schuin dakvolume; zeer uitzonderlijk en alleen op enkele plekken in de stationsomgeving zijn vijf tot zes lagen en (op de als bakens aangegeven plekken) voor slanke gebouwen zeven lagen absolute maxima). Essentieel voor deze middelhoge en dus

beeldbepalende gebouwen is dat zij aan hoge architecturale eisen beantwoorden. Hogere gebouwen zijn in Denderleeuw niet gewenst.

Vernieuwing, moderniteit

De (relatief weinige) aanwezige beeldbepalende historische gebouwen en constructies worden behouden. Maar een –op termijn- veel belangrijker aspect voor de opwaardering van het uitzicht van de gemeente is vernieuwing, inbreng van hedendaagse en moderne architectuur.

Verantwoordelijkheid van eenieder

Meer nog dan op andere terreinen, kan het gemeentebestuur alleen niet zorgen voor het gewenste aantrekkelijke beeld. Van elke initiatiefnemer (overheid, bedrijf of particulier), eigenaar en bewoner wordt verwacht dat hij/zij hiervoor aandacht heeft en een steentje bijdraagt. Hierdoor worden de financiële lasten (die bij een creatieve aanpak beperkt blijven) en ook de tevredenheid over de betere situatie gespreid en zal het gewenste streefdoel veel sneller worden bereikt.

Stimulerend beleid, maar ook sturend

Het beleid inzake beeld en dichtheid is vooral een stimulerend beleid. Het aanreiken van voorbeelden in de gemeente zelf, vormingsmomenten en –gesprekken (onder de bevolking, binnen het gemeentebestuur en in een Bouwcommissie of de GECORO), sensibiliserings-campagnes vormen de hoeksteen ervan. Maar een sturende onderbouw, voor diegenen die niet uit eigen beweging en inzicht willen meewerken, blijft nodig. Een goed beleidskader in de vorm van een stedenbouwkundige verordening (en ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de essentiële plekken) en kordaat toezicht en sanctionering van evidente mistoestanden die het beeld sterk verstoren, vormen van dit luik de basis.

Permanente aandacht met duidelijke prioriteiten

Het opwaarderen van het beeld en de structuur van de gemeente is een werk van lange adem, mogelijke enkele generaties. Het vergt een gespreide massale waaier van kleine ingrepen. Toch is het van belang op korte termijn goed zichtbare impulsen te geven.

6.2. Elementen van de gewenste landschappelijke structuur

kaart 68: gewenste landschappelijke structuur

De gewenste landschappelijke structuur is in grote mate gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuur. Volgende soorten gebieden maken deel uit van de gewenste landschappelijke structuur.

- ***Structurerende reliëfelementen*** zijn visueel duidelijk aanwezig en lopen door verschillende deelruimten heen. Het meest uitgesproken is het hoger gelegen golvende gebied van de open kouter, met kleine voelbare steilranden aan Steenweg en Hoogstraat en hellingen vanaf dit 'plateau' naar de insnijdende beekvalleien en vooral de lange helling naar de Dender toe. Het beleid hiervoor is restrictief ten opzichte van bijkomende bebouwing op de nog zichtbare steilranden en de (lange) zichtlijnen over deze hellingen.
- De ***structurerende hydrografische elementen*** genoemd in de bestaande natuurlijke structuur worden ook opgenomen in de gewenste landschappelijke structuur. Het betreft de Dender, Wellense Molenbeek, Wildebeek, Iddergemse Molenbeek, Kipsteekbeek en de *vier* meersen in de Dendervallei. Al deze elementen worden gevrijwaard van versnippering of bebouwing op en nabij de oevers; zij ontwikkelen tot een gemengd geheel van bos, weilanden en natuurlijke graslanden. Een ander beleid geldt voor de rivier- en beekdoorgangen door stedelijk gebied of door kernen. Daar worden relaties gecreëerd met het water en minimale groene verbindingen langsheen de oevers gerealiseerd.
- ***Complexe gave landschappen*** zijn een verbreding van de gave landschappen uit de bestaande landschappelijke structuur. In complexe gave landschappen worden kleinere landschappen, kouters, meersen en bosrelicten geïntegreerd tot grotere gehelen.
  - De open kouter als onderdeel van het land van Zottegem bevat de landbouwkouters ten westen van Welle, tussen Welle en Iddergem, ten westen en ten zuiden van Iddergem, met inbegrip van de verbindende corridors tussen deze delen, evenals de erin ingebedde groene beekvalleien van de vier beken. Het gebied blijft, behoudens de lagergelegen beekvalleien, een open gebied met beperkte bosrelicten en perceelsrand-begroeiingen en met vrij gave perceelsstructuur en landgebruikskenmerken. Verdere versnippering wordt tegengegaan zodat behoud en versterking van de grote eenheid mogelijk zijn.
  - De Dendervallei, en met name de vier meersen erin, vormt eveneens een complex gaaf landschap. Het gebied ontwikkelt tot een samenhangend gebied met een overwegend gesloten landschap van bossen waarin open plekken met graas- en weilanden en doorkijken naar naastgelegen bakens zijn verweven. Versnippering wordt tegengegaan en teruggeschroefd zodat behoud en versterking van de grote eenheid mogelijk zijn.
- Onder ***complexe nieuwe landschappen*** worden gebieden verstaan waar verschillende structurerende landschapselementen van nieuwe landschappen voorkomen. Nieuwe landschappen zijn een aanvulling en tegenhanger op de gave landschappen. In nieuwe landschappen zijn bestaande structuren vervangen of gewijzigd. Voor complexe nieuwe landschappen wordt gestreefd naar het creëren van nieuwe landschappelijke kwaliteit. Daarvoor moeten oude en nieuwe ontwikkelingen in elkaar worden geïntegreerd ook door een kwaliteitsvolle vormgeving.
  - De stedelijke woonomgeving van Denderleeuw kan worden beschouwd als een complex nieuw landschap. Hierin moeten historische sites en gebouwen nieuwe, soms wat groterschalige, ontwikkelingen worden geïntegreerd. Bovenal dient structuur, helderheid en afleesbaarheid in dit landschap ingebracht. Strategische ingrepen, landschapsontwerp van de belangrijke te ontwikkelen plekken (Centrumplein, stations-omgeving), behoud, accentuering en inbreng van nieuwe bakens, zichtbare inbreng van parken en aantrekkelijke centrale pleinen en accentuering van de belangrijkste straten

(wijkverdeelstraten en buurtverzamelstraten) met hoogstammige bomenrijen zijn daarvoor instrumenten.

· Op kleinere schaal kan ook de woonkern van Iddergem worden beschouwd als een soortgelijk complex nieuw landschap. Qua landschapsopbouw staat hier eenzelfde beleid als in Stedelijk Denderleeuw voorop, maar dan zonder groterschalige ontwikkelingen.

· De bedrijventerreinen aan de N 208-knoop zijn ook een complex nieuw landschap. Het moet worden uitgebouwd tot een aantrekkelijke inkomruimte van het stedelijk weefsel. De landschappelijke kwaliteit is momenteel zeer laag. Zij moet fundamenteel worden verhoogd.

· Ook Steenweg en de omliggende ontwikkelingen qua bedrijventerreinen en sportpark kunnen worden beschouwd als nieuw landschap. Goede overgangen tussen de opeenvolgende delen van Steenweg, een sterkere visuele eenheid (doorlopende dreef, uniforme aanleg knooppunten), accentuering van de bakens (bruggen en watertoren) en een aantrekkelijke uitbouw van de nieuwe functies palend aan Steenweg staan hier voorop.

- De overgangen van het stedelijk gebied in Denderleeuw naar de complexe gave landschappen worden aangeduid als ***markante terreinovergangen***. Deze randen zijn overgangen tussen duidelijk verschillende landschappen. Hiervoor geldt een beleid van behoud van de zichtbaarheid en ontwikkelen van een aantrekkelijke wandafwerking.
- Visuele blikvangers en oriënteringspunten worden aangeduid als ***bakens***. Zij verhogen de leesbaarheid van het landschap. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van bakens richt zich op het behoud en de versterking van de zichtbaarheid ervan. Hiervoor kunnen nieuwe elementen aan de bakens worden toegevoegd, maar alleen wanneer deze van hoge architecturale of landschappelijke kwaliteit zijn. Belangrijke bakens zijn de kerktorens van Welle, Centrum en Iddergem, de beide watertorens (voor zover technisch te behouden, zoniet te vervangen door een nieuw baken), de Globusschouw en een nieuwe ranke toren aan het station. Daarnaast worden ook de markante baksteenboogbruggen in de spoorbermen en de toegangen tot de gemeente aangeduid als bakens. Voor deze laatste betreft het de bruggen over de Dender en het rond punt aan N 208, de bruggen over de Molenbeken aan Steenweg en de twee groene, open inkommen vanaf N 45.
- In het ontwikkelingsperspectief voor ***open ruimte verbindingen*** wordt nieuwe bebouwing zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de erdoor verbonden gebieden gewaarborgd. Het betreft vooral de verbinding tussen de delen van de open kouter aan Iddergem (aan Hoogstraat), maar ook de verbinding tussen de Molenbeekvallei en Wellemeersen ten noorden van Welle. Een bijzonder geval is de verbinding tussen de delen van de open kouter aan Welle, die visueel wordt hersteld door het woonlint van Wildebeekstraat met een sterke groene afwerkrand in te pakken en qua beeld van op de kouter te integreren in de groene beekvallei.

6.3. Verdere uitwerking

6.3.1. Inkommen en bakens

De vernoemde inkommen van de gemeente worden opgewaardeerd en typerend gemaakt.
Voor de Denderbruggen gebeurt dit, in samenspraak met de brugbeheerder, door een eenvormige, lichte en frisse vormgeving en een aantrekkelijke aanleg van het openbaar domein, met behoud van de smalle poortfunctie van de bruggen en voor de brug van N 208 met een lichtere afwerking (bijv. zonder vangrails, met hedendaagse leuningen en verlichting). De Molenbeekbruggen aan Steenweg worden op termijn geaccentueerd met bijv. een smaller brugdek en losliggende lichte passerellen voor voetgangers en fietsers.
Aan de beide inkommen vanaf N 45 wordt de typische openheid met zichten op het landschap behouden en gevrijwaard van elke verdere bebouwing: aan Wildebeekstraat de gehele linkerzijde met de beekvallei, aan Hoogstraat zowel de linkerzijde met het mooie vergezicht over de kouter, als aan het poorteffect van het nieuwe ronde punt ook de rechterzijde met het vergezicht op de Molenbeekvallei.
Aan elk van deze inkommen is een bijzondere aandacht voor het uitzicht van de gebouwen belangrijk. De (ver)bouw van een markant kopgebouw is hiervoor aan enkele inkommen (bijv. aan N 208 en in de korte lintjes in Hoogstraat aan N 45) essentieel.

De bestaande bakens worden beschermd en geaccentueerd, enkele nieuwe bakens worden wanneer er zich de mogelijkheid toe voordoet ingebracht.
De hoge kerktorens worden geaccentueerd met een zachte nachtverlichting. De watertoren aan Steenweg en de Globusschouw worden behouden, krijgen een kunstig uiterlijk en worden (indien nodig) versterkt met een zachte nachtverlichting. Voor de watertoren aan het station geldt in principe eenzelfde ontwikkelingsperspectief, waarbij er een nieuwe functie (horeca, handel, kantoor, …) in het gebouw kan worden ingebracht; wanneer dit technisch (qua toegang, renovatiewerken, veiligheid ten opzichte van de sporen) en financieel niet haalbaar zou blijken kan deze watertoren worden gesloopt. In dat geval is het wenselijk in de directe nabijheid en in dezelfde zichtassen op het scharnierpunt van G. Gezellestraat, De Nayerstraat en Stationsstraat, naast de spoorberm, een nieuw hedendaags en aantrekkelijk baken uit te bouwen bijvoorbeeld onder vorm van een middelhoog slank torengebouw.
Aan het station, centrale plek in de toekomstige ontwikkeling van de gemeente, wordt ter hoogte van de tunnelingang als wand van het nieuwe stationsplein aan Kouterbaan een nieuw baken met een hoge architecturale waarde gecreëerd. Dit kan een slank kantoorgebouw van 6 à 7 lagen zijn of een kunstig uitgewerkte gesloten zendmast voor telecomoperatoren. De problematiek van de zendmasten voor telecomoperatoren, die vanuit het voorzorgprincipe om gezondheidsredenen best op voldoende afstand van woningen worden ingeplant, kan hier een passende oplossing vinden of kan worden aangegrepen om ook in de grondig te herstructureren deelruimte van de N 208-knoop een nieuw baken uit te bouwen. Dit zou best gebeuren met één (geheel van) kunstig uitgewerkte gesloten zendmast op het rond punt (die de inkom sterk accentueert), waarin de zend- en ontvangstapparatuur inwendig wordt ingebouwd en door de verschillende operatoren gezamenlijk wordt gebruikt. Ook de apparatuur van de bestaande banale zendmast van Belgacom aan het begin van De

Nayerstraat zou hierin best worden opgenomen, zodat deze mast kan verdwijnen.
De veelheid aan bruggen fungeert als een reeks van bakens op lager niveau. De baksteenboogbruggen in de spoorbermen (aan Hertstraat, Steenweg, de inkommen van Wellemeersen en G. Gezellestraat) worden als typerend element behouden en opgewaardeerd (minimaal door goed onderhoud en verwijdering van reclames). De brug aan Wellestraat wordt op termijn vervangen door nieuwe, lichtogende brug met een aantrekkelijke vormgeving (zo mogelijk met een aangepast tracé); de brug aan Koopwarenstraat wordt aantrekkelijker gemaakt voor passanten met een hedendaagse verlichting en leuning en met een rust- en uitkijkpunt over stationsomgeving en spoor bovenaan en voor de omwonenden door het begroenen van de bermen (waardoor ook de banale gebouwen erlangs worden afgeschermd). De bruggen over de beken worden op termijn, wanneer ze aan herstel of vervanging toe zijn, veel meer voelbaar en herkenbaar gemaakt (verlenging van de brug zodat een beter zicht op de beek en een natuurverbinding voor landdieren onder de brug ontstaat, versmalling in het wegprofiel, doorzichtige leuningen, …) en krijgen een hedendaagse vormgeving.

6.3.2. Karaktervolle en beeldbepalende gebouwen

Karaktervolle en beeldbepalende gebouwen bepalen beeld positief en zijn oriëntatiepunt in de bebouwde omgevingen (gelegen op min of meer representatieve plaatsen). Het beperkte aantal aanwezige dergelijke gebouwen wordt in een stedenbouwkundige verordening beschermd tegen afbraak en onkundige verbouwingen. Veranderingen aan deze gebouwen worden vanuit de gemeentelijke diensten en in de GECORO of een afzonderlijke Bouwcommissie met de nodige aandacht opgevolgd om alleen tot kwaliteitsvolle ingrepen te komen. Verbouwingen en zelfs vervanging van deze panden (wanneer ze niet als monument zijn beschermd) moeten mogelijk blijven, maar dan alleen wanneer aantoonbaar eenzelfde of een betere architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit wordt gerealiseerd. Het betreft (niet-limitatieve lijst) :

- het oostelijk deel van het huidige dorpsplein in Centrum (verenigingshuisjes, pastorij, kerk, ‘gotische’ gevel, nieuwbouw);
- Kasteeltje in Stationsstraat;
- kerk en pastorij Welle;
- kerk Iddergem;
- het Strokapelleke;
- kapelleke Drieselken;
- watermolen Eenestraat;
- hoofdbouw gemeenschapsschool aan Kouterbaan;
- aantal herenhuizen: in zuidbocht Steenweg, A.De Brabanterstr 2 en 112 (herenwoning Heiremans), G.Gezellestr (bank) en 102, Dr. Cochezstr 1, De Cockstr 6 en 15, Geallieerdenstr 13 (nieuwbouw), Koopwarenstr 15, Rottierstraat (3° laatste), Verrieststr 3, geheel van Stationsstr 2-4-6 (als geheel), Stationsstr 40-42-voorbouw Samtex (industriële bouw), Rodenbachstr 1 en geheel van 26-28-30-32-34, Van Lierdestr 42-44-46;
- aantal beeldbepalende huizenrijen (op lager niveau).

6.3.3. Aanpak straatbreedten en rooilijnen

In totaal worden thans, na de gemeenteraadsbeslissing van 23/6/98 over G. Gezellestraat, nog 399 panden door een rooilijn gevat. Het merendeel hiervan bevindt zich in Leeuwbrug en Centrum. Slechts een beperkt aantal van deze panden zijn slecht van kwaliteit of geven een echt storend (en niet eenvoudig weg te werken) uitzicht in de betrokken straat.

Geopteerd wordt om een verscheidenheid aan smalle en bredere straten in de wijken en kernen te behouden en de verspringingen in de straatwanden afwerken.
In functie van hun plaats als verbinding tussen pleinen en hun rol in de verkeersstructuur worden een beperkt en geselecteerd aantal straten verbreed; woonstraten behouden in principe hun smalle aard. Overbodige rooilijnplannen worden opgeheven. Verspringingen in straatwanden (ten gevolge van onafgewerkte rooilijnplannen en van storende inplantingen van open bebouwingen) krijgen bijzondere aandacht voor een snelle en aantrekkelijke afwerking: sensibliseringscampagne; stimulansen door aanpassing en het selectiever maken van de gemeentelijke gevelrenovatiepremie met hogere bedragen voor de echt banale of storende gevels en zijgevels; verplichting tot afwerking in een ruimtelijk uitvoeringsplan; opzetten van een schilderproject op verspringende zijgevels rond een kenmerkend thema (zoals de striptekeningen in de Brusselse binnenstad), bijv. 'van schiptrekker tot pendelaar' door een Denderleeuwse kunstenaar of door de Academie van Aalst, eventueel in samenwerking met lokale jeugdverenigingen.

Het opheffen van alle rooilijnplannen (verplaatsen van de rooilijn naar de actuele grens van het openbaar domein), met uitzondering van deze die nog gewenst zijn (zie verder) gebeurt in één globale principe-gemeenteraadsbeslissing (waarna al afwijkingen mits afstand van meerwaarde kunnen worden toegestaan) en nadien in één ruimtelijk uitvoeringsplan 'rooilijnen' waarin voor de betrokken straten de nieuwe rooilijn op de bestaande randen van het openbaar domein in detail wordt vastgelegd.

Bij deze aanpak van de rooilijnplannen wordt volgende indeling in een aantal categorieën gevolgd :
1. Bestaand rooilijnplan versneld, op korte termijn uitvoeren (zo nodig met onteigeningen);
2. Bestaand rooilijnplan op middellange termijn realiseren (strikte houding bij bouw-aanvragen, stimuleren tot achteruitbouw, vrijwillig aankoopaanbod / binnen x jaar de resterende panden onteigenen en de rooilijn realiseren);
3. Bestaand rooilijnplan verstrengen (grotere breedte) en op korte of middellange termijn realiseren;
4. Bestaand rooilijnplan opheffen en rooilijn op ongeveer de actuele toestand (of evt. smaller) bevestigen + stimuleren/verplichten dat de storende verspringingen op korte termijn worden aangepakt (verfraaid, verbeterd, weggewerkt, …);
5. Nieuw rooilijnplan opmaken en op korte termijn uitvoeren.

Bij de criteria hiervoor zijn vooral de categorie van de straat in de verkeersstructuur, het uitzicht van de aanwezige verspringingen en de kwaliteit van de panden die door de rooilijn zijn gevat van tel. Het criterium van bezonning speelt niet mee om de straat al dan niet verder te verbreden, maar wel omgekeerd om de toelaatbare bouwhoogte langs de straat te bepalen.

Tot categorie 1 behoren volgende straten/straatdelen :
- oostelijk deel Landuitstraat en aanpalend deel Huissegemstraat (zuidelijke straatwand tussen Zonnestraat en Hageveldstraat): 7 panden, waaronder 1 slechte;
- G.Gezellestr, aan nieuw plein Koopwarenstraat (3 panden + 1 pand in Koopwarenstraat);
- Geallieerdenstraat, deel tussen Dwarsstraat en Middenstraat: 1 pand.

Tot categorie 2 behoren volgende straten/straatdelen :
- Kouterbaan (1 pand naast school voor betere pleinvorming);
- Geallieerdenstraat (1 pand voor storende verspringing) en rooilijn op braakliggende percelen op de hoeken in het gedeelte Lichtenhoekstraat-Dwarsstraat behouden;
- Dwarsstraat (1 groep van 4 panden voor storende verspringingen, lage kwaliteit en beter functioneren als eventuele buurtverzamelstraat);
- Cochezstraat (3 panden voor storende verspringing);
- Hoogstraat (1 hoekpand voor ruimer knooppunt).

Tot categorie 3 behoren geen straten/straatdelen.

Tot categorie 4 behoren alle straten/straatdelen behalve voornoemde. Deze betreffen 377 panden, of 94 % van de actueel gevatte panden.

Tot categorie 5 behoort volgend straatdeel :
- Thontlaan tussen rond punt en spoorbrug (mede als toegangsstraat tot het eventuele lokale bedrijventerrein.

6.3.4. Dreven en zichtassen

De structuur van (vooral het bebouwde deel van) de gemeente en tegelijk de verkeersstructuur worden voor bewoners en bezoekers duidelijk afleesbaar gemaakt door hoofdwegen en belangrijke straten (wijkverdeelstraten en buurtverzamelstraten) uit te bouwen en herkenbaar te maken als lanen. De aard van aanplantingen (enkele of dubbele bomenrij, hoogte en volume van de bomen en kruinen, ritme van de bomen, eventueel kleur van bladeren en kruin) worden gehanteerd om de hiërarchie van deze verschillende wegen en straten nog verder verfijnd aan te geven.

N 45, Steenweg en N 208 (tussen rond punt en brug, maar zo mogelijk ook doorgetrokken op Liedekerks grondgebied) krijgen met een stevige dubbele laanbeplanting een eigenheid en een uniformiteit.

Op een lager niveau worden de lokale verbindingswegen, de wijkverdeelstraten en buurtverzamelstraten met een andere, eveneens uniforme inrichting en (beperkte) laanaanplanting herkenbaar gemaakt: een voldoende breedte, een typerend materialengebruik, uniforme oplossingen van knooppunten dragen hier toe bij. Zichtassen vanuit deze straten op bakens worden gevrijwaard en waar mogelijk nieuw gecreëerd. In de lokale verbindingswegen en wijkverdeelstraten worden enkele en waar mogelijk dubbele doorlopende bomenrijen ingeplant (in te passen in de parkeerstroken). Het betreft: Regentiestraat, Hoogstraat-Iddergemstraat-stukje Boriaustraat- Vrijheidstraat-Landuitstraat-

Huissegemstraat, Wellestraat-westelijk deel Rodenbachstraat, Toekomstraat-Nieuwstraat-Brandweerstraat-De Cockstraat, deel Kouterbaan, Veldstraat-Geallieerdenstraat-Middenstraat. Buurtverzamelstraten worden veeleer geaccentueerd met kleine groepjes van bomen in bredere delen en aan kruispunten. Het betreft De Nayerstraat, Spoorweglaan, delen van Van Lierdestraat en Visserstraat, hertstraat, Broekstraat, Wildebeekstraat, deel Thontlaan tussen de beide ronde punten en naar de spoorbrug, deel Kiekenborrestaat, Fonteinstraat.

Aanwezige aantrekkelijke zichtassen op bakens (zie punt 6.3.1), open ruimten en waardevolle panden of bomen worden gevrijwaard door maatregelen op een aantal prioritaire plekken niet te bebouwen (zie punt 6.3.6) en door op een aantal plaatsen bebouwing op passende wijze op de percelen toe te laten, namelijk door een dergelijke schikking van de gebouwen en dichte aanplantingen op het perceel dat een of meer doorkijken op het beoogde object gevrijwaard blijven. Dit stelt voorwaarden aan bebouwing en daagt daardoor uit tot hogere kwaliteit, maar leidt zeker niet tot een bouwverbod. Het betreft: een brede kavel langs de Wildebeek in Welle, een kavel met waardevolle boom in de kern van Welle, twee kavels die uitzicht bieden op de Molenbeekvallei in Welle, de kavels in de bochten van en tegenover de zijstraten van Parochiestraat in Iddergem die uitzicht bieden op de Molenbeekvallei, de kavels tegenover de zij-voetwegels in Moreelstraat die uitzicht bieden op de Dendervallei, de kavels tussen Anjelierenlaan en Steenweg die vanaf Steenweg uitzicht bieden op de stationsomgeving en de Dendervallei. Waar het ruimtelijk in die omgeving past, kan op de andere, wel bebouwbare delen van deze percelen een ruimer bouwvolume (bijv. een iets hoger accent, een iets diepere achteruitbouw die de doorkijk begeleidt, …) worden voorzien.
Deze beschermingen en aangepaste bouwvoorschriften worden in ruimtelijke uitvoerings-plannen vastgelegd.

6.3.5. (Afwerkranden) open kouter en Dendervallei

De randen van open kouter en Dendervallei worden met dreefaanplantingen, waterfrontopwaardering en opwaardering van achterkanten van huizen en tuinen beter afgewerkt (cfr. de beschrijvingen in de respectieve deelruimten). De afwerking van de Hemelrijkbuurt versterkt de buurt en past zich landschappelijk in. Voorschriften voor beide randen worden in de respectievelijke uitvoeringsplannen ingeschreven.

6.3.6. Beter niet te bebouwen plekken

Binnen de juridisch vastliggende bouwmogelijkheden in de woonzones zijn er ook een aantal kavels die om ruimtelijke redenen voor het landschap beter niet zouden bebouwd. Het betreft kavels vlakbij beekoevers, in aantrekkelijke zichten op het landschap en in mogelijk gewenste corridors van open ruimte. In de woningbehoeftenstudie zijn deze in een eerste benadering geïnventariseerd op een zeventiental plaatsen in de drie deelgemeenten, met in totaal ongeveer 65 potentiële kavels. Aan de hand van de deelnota's (vooral massa en beeld) en de opeenvolgende besprekingen van het voorontwerp is dit beeld aangescherpt op basis van de vaststellingen dat niet al deze plaatsen landschappelijk even belangrijk zijn en dat

maatregelen in dit verband ernstige (financiële) consequenties kunnen hebben. Een reeks van die geïnventariseerde plekken kunnen dan ook met in acht name van het behoud van de beoogde doorkijk worden bebouwd (zie punt 6.3.4). Verder zal met betrekking tot de bouwmogelijkheden in woonzones die om landschappelijk redenen beter niet worden bebouwd een gedifferentieerd beleid gericht op de prioritaire plekken worden gevoerd. Dit omvat :

- het vrijwaren van bebouwing van de enige van deze bouwkavels die in gemeentelijk eigendom is (aan Wildebeek in Welle);
- zoals opgenomen in de goedgekeurde woningbehoeftenstudie, het vrijwaren van de bouwkavels gelegen aan wegels zonder riolering (ca. 10 kavels, waaronder deze in de beekvallei aan Bakergemmolenstraatje), waarvoor de gemeente zonder enig risico op claims een bouwverbod kan instellen (temeer omdat er langsheen deze wegels thans nauwelijks of geen bebouwing aanwezig is) en waarvoor voorschriften in een stedenbouwkundige verordening worden opgenomen;
- voor twee plekken (met ca. 13 kavels) in Denderleeuw-Centrum en Welle streeft het gemeentebestuur in overleg met de betrokkenen een andere inrichting van de gronden na, waarin door betrokkenen gewenste initiatieven worden gekoppeld aan een kwalitatieve inrichting met de vooropgestelde openheid (met een andere schikking rond een uit te bouwen plein, met een groene parking, …) zodat er geen risico op planschadeclaim is. De af te spreken inrichting wordt zo nodig in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd;
- voor de prioritair open te houden plek van de **corridor tussen Aalst en Denderleeuw aan Steenweg ter hoogte van Molenbeek**, kunnen alle kavels in de goedgekeurde verkavelingen langsheen Steenweg worden bebouwd, zij het op een maximale bouwbreedte van 17 m en in de beide koppercelen van deze verkavelingen zonder tuin- of bijgebouwen en zonder hoge beplantingen naast de woningen (voorwaarden op te nemen in een RUP). Het brede, hogergelegen perceel ten zuiden van de verkaveling kan aan zijn zuidzijde, naast de bestaande karaktervolle woning, in open of half-open bebouwing met één achterinliggend compact bouwvolume voor een of twee woningen worden bebouwd, ook hier zonder tuin- of bijgebouwen en zonder hoge beplantingen naast de woning, zodat het merendeel van dit perceel een zicht op de achtergelegen vallei blijft bieden. Deze keuze voor een corridor aan Molenbeek wordt in overleg met het stadsbestuur van Aalst (cfr. overleg met de buurgemeenten) gemaakt en uitgevoerd, daar de openheid van deze corridor ten volle tot zijn recht komt wanneer ook op westelijke oever (in kmo-zone) de thans nog vrijliggende strook op een aantrekkelijke manier wordt vrijgehouden van bebouwing en de bestaande bedrijfsgebouwen met een degelijk groenscherm worden gebufferd. Op deze manier worden de beide zichten op de openheid van de Molenbeekvallei gevrijwaard: de lage doorkijk naast de beek voor wie van Aalst komt en de hoge doorkijk in de bocht voor wie van Denderleeuw komt. Dit geheel wordt schematisch mee weergegeven op kaart 62.
- ingrijpen en herbestemmen met risico/quasi zekerheid op planschade wordt dus alleen op de prioritair open te houden plek van de doorgang van de Wildebeek door Welle, waar het 1 kavel betreft, doorgevoerd.

Daarenboven bevinden zich een zestal van de beter niet te bebouwen kavels in een moeilijker te bebouwen situatie. Hier is een ingrijpen vanwege het gemeentebestuur waarschijnlijk niet nodig om deze plekken van bebouwing te vrijwaren; er worden geen initiatieven genomen.

.

V. Prioritaire beleidsthema's

De veelheid aan acties en aandachtspunten die in voorgaande delen worden opgesomd ter realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur vraagt om 'vernauwing' tot een beleidsmatig gerichte prioriteitstelling.

De hierna volgende prioritaire beleidsthema's vervullen in die zin de rol van 'filter' tussen het richtinggevend gedeelte en het bindend gedeelte van het structuurplan. Deze tussenstap is belangrijk en benadrukt de strategische waarde van het instrument structuurplan.

De selectiviteit die tot de uiteindelijke lijst van bindende bepalingen leidt, benadrukt –naast de inhoudelijke kwaliteit– vooral de strategische opties die het beleid voorstelt.

kaart 69: prioriteitenkaart

1. (Stedelijk) aanbodbeleid

Denderleeuw schaart zich achter het stedelijk gebiedbeleid uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Een verruimd aanbod aan stedelijke functies in Stedelijk Denderleeuw moet mee de positie van het Aalsterse in de Vlaamse ruit versterken. Het realiseren van de woonprogrammatie en de programmatie bedrijventerreinen en kantoren speelt hierin een belangrijke rol.

Prioriteit voor de komende beleidsperiode wordt voor de bedrijvigheid gelegd op de ontwikkeling van de **N 208-knoop** met het lokaal bedrijventerrein en fuivenzaal en onze medewerking aan de uitbouw van het regionaal bedrijventerrein en het lokale terrein **Strokapelleke** en voor het wonen op **delen van in eerste instantie Wolfsgracht (zuid) en daarna Drevensveld (noord**). Deze ontwikkelingen worden gestuurd met ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2. Stads- en dorpsvernieuwing

Stads- en dorpsvernieuwing moet in Denderleeuw in ruime zin worden begrepen. Dit betekent dat niet alleen het bestaand patrimonium in de vier oude kernen moet worden vernieuwd maar ook dat het openbaar domein, de beeldkwaliteit van wijken en kernen, groen en bruikbare publieke ruimten in wijken, verweving, verdichting en ontdichting van woningen en bedrijvigheid, enz. aandacht moeten krijgen.

Prioriteit voor de komende beleidsperiode wordt gelegd op het uitzuiveren en herstellen van de **rooilijnenproblematiek** en de problemen van de **hoekpanden**, een **stedenbouwkundige verordening** voor eigentijdse kwaliteit, harmonie en passende verdichting, de (her)aanleg van centrale **pleinen** en opwaardering van hun pleinwanden (Centrumplein, Welleplein, Huissegemplein, Sint-Annaplein en Dorpsplein Iddergem) en de invoering van hiërarchie en – waar mogelijk- laanbeplantingen langs de **wijkverdeelstraten**. Wanneer de aanpak van deze prioriteiten voldoende op dreef is gekomen kan aanvullend ook het groene garage-erf aan Rodenbachstraat/Spoorweglaan prioriteit krijgen.

3. Centrale handels- en voorzieningenas

G. Gezellestraat en directe omgeving is zowel voor de mobiliteit als voor het voorzieningenaanbod, de levendigheid en het beeld van de gemeente sterk bepalend. Bij prioriteit wordt de opwaardering van deze centrale handels- en voorzieningenas als een gemeentelijk voorbeeldproject gedurende de komende beleidsperiode gesteld. Zowel de inrichting van de parkeermogelijkheden voor bewoners en bezoekers en van de sluis voor doorgaand verkeer, de beeldbepalende gebouwen aan beide uiteinden, de ruimere mogelijkheden voor handelszaken, de uitbouw van het centrale plein en de realisatie van aantrekkelijke voorzieningen nabij het gemeentehuis kunnen hierbij in beeld komen. Deze ontwikkeling wordt gestuurd met een B.P.A. of later een ruimtelijk uitvoeringsplan.

4. Deelname aan strategische en gebiedsgerichte projecten

Twee gebieden in Denderleeuw zijn van bovenlokaal belang en bieden elk op hun terrein ruime potenties voor kwaliteitsverhoging. Omwille van hun strategische waarde, ook voor het regionaalstedelijk gebied, dienen zij verder onderzocht en dient een gebiedsgerichte geïntegreerde aanpak met een actieve projectstructuur opgestart. In beide gevallen zal, gelet op deze bovenlokale context, de inbreng van de gemeente zich beperken tot deelname en het opnemen van deelaspecten. Van het **Vlaams Gewest** wordt verwacht dat zij in beide gevallen de trekkersrol opneemt. Het betreft:

- de **stationsomgeving** van Denderleeuw met alle bijhorende kantoorontwikkelingen, uitbouw van de stationspleinen en reorganisatie en opwaardering van het stedelijk openbaar (bus)vervoer;

- de nieuwe **Beide-dendermeersen** met de bosontwikkeling, de uitbouw van het overstromingsgebied, de inbreng van recreatieve mogelijkheden en de band met de Denderfront van Denderleeuw-centrum.

Voor de stationsomgeving neemt de gemeente bij prioriteit de opwaardering van de **fietsroutes** tussen het station en de verschillende woonwijken/kernen op. In samenwerking

met de intercommunale ILVA wil het gemeentebestuur zo nodig ook eerste en beperkte ontwikkelingsprojecten inzake gemengde kantoorontwikkeling in de stationsomgeving initiëren en zo mogelijk realiseren.
Als start voor de ontwikkeling van de stationsomgeving zou een gezamenlijk opgezette studie vanwege de gemeente, NMBS en Vlaams gewest (evt. ILVA) naar de inrichting van het openbaar domein en de concrete projectmogelijkheden zeker zinvol zijn.
Voor de uitbouw van de Beide-dendermeersen lijken AMINAL-Natuur, AWZ-Bovenschelde en de provincie de meeste geschikte instanties om het project te trekken; de provincies kunnen er aan meewerken voor de uitbouw van de recreatieve structuren.

5. De open kouter

De **open kouter** staat als open ruimte in de gemeente het meest onder druk; een actieve bescherming en ontwikkeling in de gewenste richting worden dan ook als een prioriteit voor de komende beleidsperiode bestempeld. Het betreft zowel de noodzakelijke herbestemmingen naar landbouw toe, het bepleiten van de bouwvrije zone, het invoeren van de openruimtecorridors, het –waar mogelijk- afwerken van de kouterrand met bijv. een fietspaddreef, het oplossen van de zonevreemde elementen en –voor zover de gemeentelijke bevoegdheid reikt- van de problematiek van Vlamoven. Deze ontwikkelingen worden –binnen de gemeentelijke bevoegdheid- gestuurd met een ruimtelijk uitvoeringsplan.

6. Dringende sectorale problemen

Een bijzondere prioriteit vormen de **dringende sectorale problemen** die in initiatieven en/of in uitvoeringsplannen (in voornoemde uitvoeringsplannen of desnoods in afzonderlijke) een aanpak krijgen. Het betreft: uitbouw van het verruimd Broekpark voor de herlokatie van SK Welle en van een jeugdvoorziening in het dorpspark De Specht in Iddergem, de zonevreemde woningen die duidelijkheid over hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden dienen te krijgen, dringende uitbreidingsbehoeften van enkele bedrijven.

7. Organisatie en gemeentelijke (project)ontwikkeling

Bij de goedkeuring van het gemeentelijk structuurplan begint het eigenlijke werk pas. Om deze uitvoering op een slagkrachtige en kwaliteitsvolle manier te laten verlopen, dient een aangepaste organisatiestructuur met aangepaste werkwijzen opgezet. Centraal hierin staan **gerichte communicatie met de bevolking, intern beleidsgericht overleg, een actief instrument voor grond- en pandenbeleid en een goed werkkader voor de dienst ruimtelijke ordening**.

Ook na de goedkeuring van het structuurplan en het afronden van de werkzaamheden van de stuurgroep dient regelmatig overleg met actieve inwoners over het geheel van het ruimtelijk beleid en met betrokkenen rond elk van de acties voorgezet. Een ruimer overlegforum, gekoppeld aan de GECORO, vormt hiervoor een vaste basis; tijdige en degelijke informatieverstrekking en dialoog met projectbetrokkenen wordt een belangrijk onderdeel van de opdracht van de gemeentelijke informatiedienst.

Regelmatig overleg tussen diensten en verantwoordelijke schepenen (eventueel raadsleden) is essentieel voor de voortgang van de acties die het structuurplan vooropstelt. Hiertoe wordt de werking van de ambtelijke werkgroep verdergezet. Bij elke belangrijke beleidsvoorbereiding met grote ruimtelijke impact wordt teruggekoppeld naar de opties van het structuurplan.

Tal van acties vergen –op korte of langere termijn- ingrepen van de gemeente in vastgoed. Om terzake vlot op de markt en situaties te kunnen inspelen, staat de gemeente de oprichting van een gemeentelijke ontwikkelingsmaatschappij voor ogen. Haar activiteiten focussen op de vastgoedacties die noodzakelijk zijn op de voornoemde prioritaire beleidsthema's.

Het ruimtelijk structuurplan bepaalt prioriteiten in het ruimtelijk beleid. Uiteraard speelt bij de uitvoering daarvan de dienst ruimtelijke ordening een belangrijke rol. Zij kan al deze taken niet zelf uitvoeren. Zij zal veeleer moeten optreden als manager van de interne en externe uitvoerders van de verschillende taken en als deelnemer aan de complexe projectorganisaties voor de gebiedsgerichte projecten. De aanstelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangegrepen om de dienst te versterken en van een slagkrachtige, dynamische en sterk communicatieve leiding te voorzien.
De jaarlijkse keuze van prioriteiten uit de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan, in het gemeentelijke jaarprogramma, is voor deze dienst cruciaal. Evident worden deze prioriteiten ook ingewerkt in het gemeentelijke investeringsprogramma en in de jaarlijkse begrotingen.

Aan dit voorwaardenscheppende beleidsthema wordt zeker in de eerstkomende jaren de nodige beleidsaandacht besteed.

Binnen het geheel van voornoemde prioritaire beleidsthema's zijn acht projecten voor het gemeentebestuur meest prioritair: Thontlaan, Strokapelleke, Wolfsgracht, Centrumplein, Welleplein, Iddergemplein, Broekpark (SK Welle) en de gemeentelijke ontwikkelingsmaatschappij. Thontlaan en Strokapelleke als bedrijvenprojecten die middelen genereren, de aanpak van de centrale handels- en voorzieningenas en vooral de heraanleg van het Centrumplein zijn binnen dit geheel de superprioriteiten.

Evident is het stellen van prioriteiten afhankelijk van de financiële ruimte om ze te realiseren. Rekening houdend met de investeringen, de directe terugverdieneffecten en de aangegeven inbreng van andere overheden en partners, kan per saldo de globale kost van de aangegeven prioriteiten voor de gemeente op ca. 6 miljoen euro worden ingeschat. Met een budget van 1 miljoen euro per jaar binnen de bestaande ruimtelijke uitgaven, hetgeen realistisch binnen de mogelijkheden ligt, kunnen deze prioriteiten dus in principe op zes jaar tijd worden gerealiseerd.