

## RUP ZONEVREEMDE WONINGEN

Gemeente Denderleeuw – Toelichtingsnota  
augustus 2014



**SOLVA**

Joseph Cardijnstraat 60 • 9420 Erpe-Mere  
T 053 64 65 20 • F 053 64 65 30 • [info@so-lva.be](mailto:info@so-lva.be)

<b>Versie</b>	
1	April 2011
2	Oktober 2011
3	November 2011
4	December 2011
5	Mei 2012
6	Augustus 2012
7	Juli 2013
8	Oktober 2013
9	November 2013
10	Augustus 2014

**Opdrachtgever:** Gemeente Denderleeuw  
Alfons De Cockstraat 1  
9470 Denderleeuw

**Opdrachthouder:** Solva  
Joseph Cardijnstraat 60  
9420 Erpe – Mere  
Tel: 053/646520  
[www.so-lva.be](http://www.so-lva.be)

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van ...23/01/2014

Op bevel,

wfd. Secretaris,

Jan K. Riddler  
Jan De Riobles

De Voorzitter,

Geert Van Lancker

Zegel van de gemeente



Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor éénieder ter inzage heeft gelegen van ...10/02/2014.....tot en met...10/04/2014...

Namens het college,

Op bevel,

wfd. Secretaris,

Jan K. Riddler  
Jan De Riobles

De Burgemeester,

Jan De Dier

Zegel van de gemeente



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ...25/09/2014

Op bevel,

wfd. Secretaris,

Jan K. Riddler  
Jan De Riobles

De Voorzitter,

Geert Van Lancker

Zegel van de gemeente



Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Alexander De Wit

Alexander De Wit

## **DEEL 1: TOELICHTINGSNOTA**

## Inhoudstafel

<b>1. Inleiding</b>	1	6.5. Cluster E	40
1.1. Algemeen	1	6.6. Cluster F	42
1.2. Aanleiding	1	6.7. Cluster G	44
1.3. Situering Denderleeuw	2	6.8. Cluster H	46
1.4. Definitie van een zonevreemde woning	3	6.9. Cluster I	48
1.5. Ontstaan van de zonevreemdsheidsproblematiek	3	6.10. Cluster J	51
1.6. Decretaal kader zonevreemde woningen	4	6.11. Cluster K	53
1.7. Doel en reikwijdte van het RUP zonevreemde woningen	5	6.12. Cluster L	55
1.8. Afbakening plangebied RUP zonevreemde woningen	6	6.13. Cluster M	57
<b>2. Bestaande feitelijke en juridische toestand</b>	10	6.14. Cluster N	59
2.1. Situering op macro-niveau	10	6.15. Cluster O	61
2.2. Situering op meso-niveau	10	6.16. Cluster P	63
2.3. Situering op micro-niveau	14	6.17. Solitaire woningen	65
<b>3. Planningscontext</b>	15	<b>7. Wegwerken inconsistentie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de solitaire woning 4</b>	67
3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	15	<b>8. Watertoets</b>	69
3.2. Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst	15	8.1. Situering plangebied	69
3.3. Visie op de agrarische en natuurlijke structuur	17	8.2. Analyse van de effecten en milderende maatregelen	77
3.4. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	18	8.3. Conclusie	78
3.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw	19	<b>9. Onderzoek tot m.e.r.</b>	79
<b>4. Visie op stationsomgeving</b>	24	<b>10. Veiligheidsrapportage</b>	80
<b>5. Beleidskader zonevreemde woningen</b>	27	<b>11. Archeologisch vooronderzoek</b>	80
<b>6. Gebiedsgerichte afweging</b>	29	<b>12. (Grafisch) register van percelen met bestemmingswijziging</b>	80
6.1. Cluster A	30	<b>13. Lijst met op te heffen voorschriften</b>	81
6.2. Cluster B	32	<b>14. Ruimtebalans</b>	83
6.3. Cluster C	34		
6.4. Cluster D	37		

## Lijst met afbeeldingen

Afb. 1: Situering Denderleeuw binnen Oost-Vlaanderen.....	2
Afb. 2: Situering Denderleeuw op luchtfoto .....	2
Afb. 3: Bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Denderleeuw (Bron: GRS) .....	10
Afb. 4: Bestaande feitelijke toestand .....	12
Afb. 5: Bestaande juridische toestand .....	13
Afb. 6: Gewenste ruimtelijke structuur voor het regionaal stedelijk gebied Aalst .....	16
Afb. 7: Gewenste natuurlijke agrarische structuur .....	18
Afb. 8: Gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Denderleeuw.....	19
Afb. 9: Indeling van Denderleeuw in deelruimtes.....	20
Afb. 10: Afwegingskader zonevreemde woningen .....	28
Afb. 11: Impressies cluster A.....	30
Afb. 12: Impressies cluster B.....	32
Afb. 13: Impressies cluster C.....	34
Afb. 14: Impressies cluster D.....	37
Afb. 15: Impressies cluster E .....	40
Afb. 16: Impressies cluster F .....	42
Afb. 17: Impressies cluster G.....	44
Afb. 18: Impressies cluster H.....	46
Afb. 19: Impressies cluster I .....	48
Afb. 20: Impressies cluster J.....	51
Afb. 21: Impressies cluster K .....	53
Afb. 22: Impressies cluster L .....	55
Afb. 23: Impressies cluster M.....	57
Afb. 24: Impressies cluster N.....	59
Afb. 25: Impressies cluster O.....	61
Afb. 26: Impressies cluster P .....	63
Afb. 27: Waterschappen en deelbekkens .....	69
Afb. 28: Overstromingsgevoelige gebieden .....	70
Afb. 29: Winterbedkaart .....	71
Afb. 30: Infiltratiegevoelige gebieden .....	72
Afb. 31: Erosiegevoelige gebieden .....	73
Afb. 32: Hellingskaart .....	74
Afb. 33: Grondwaterstromingsgevoeligheid .....	75

## 1. Inleiding

### 1.1. Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Denderleeuw heeft op 28 januari 2010 SOLVA aangesteld voor het opstellen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zonevreemde woningen, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Art. 2.2.2. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

1. Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting, en/of beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in het artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3. Een weergave van de feitelijke juridische toestand;
4. De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
6. In voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan MER, passende beoordeling, het ruimtelijk veiligheidsrapport, andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
7. In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

### 1.2. Aanleiding

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het juridisch kader voor de doelstellingen, betreffende zonevreemde woningen, genomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het GRS wordt gesteld dat een RUP dient opgemaakt te worden waarin uitspraken worden gedaan betreffende het behoud of het verwijderen van zonevreemde woningen.

De zonevreemde woningen die zullen opgenomen worden in het RUP, zijn deze waarvoor de basisrechten in de Codex minder gedetailleerd worden dan in het GRS.

### 1.3. Situering Denderleeuw

Denderleeuw is gelegen in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen, op de grens met Vlaams-Brabant. De gemeente kan daarbij gesitueerd worden aan de rand van de Vlaamse Ruit.

Denderleeuw bestaat uit de drie deelgemeenten, namelijk Denderleeuw, Welle en Iddergem en wordt begrensd door de gemeenten Liedekerke, Affligem, Aalst, Haaltert en Ninove.



Afb. 1: Situering Denderleeuw binnen Oost-Vlaanderen



Afb. 2: Situering Denderleeuw op luchtfoto

Morfologisch en functioneel sluit een belangrijk deel van Denderleeuw aan bij het regionaalstedelijk gebied Aalst in het noorden. De infrastructuurbundel tussen Brussel en Gent bestaande uit spoorwegen en autosnelweg (E40) doorkruist de gemeente. Het gebied ten zuidwesten van Denderleeuw-dorp, met name de open kouter en Iddergem, heeft eerder haar landelijk karakter behouden.



## 1.4. Definitie van een zonevreemde woning

De VCRO (Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening) definieert in art. 4.1.1., 17° een zonevreemde constructie als “hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.”

Een woning is dus zonevreemd gelegen als ze gelegen is:

- én buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, als woongebied met landelijk karakter of als woonpark;
- én buiten de gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan;
- én buiten goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

Zonevreemdheid heeft niet te maken met de vergunningstoestand van een gebouw of handeling maar wordt in de volksmond soms verward met illegaliteit (= geen vergunning). Een zonevreemd gebouw kan perfect wettelijk vergund zijn, er stelt zich echter vooral een probleem op het vlak van vergunbaarheid naar de toekomst toe.

Bovendien kan er juridisch ook enkel over een zonevreemde woning worden gesproken als het ‘een woning’ betreft. Een woning is met name een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is. We hebben het dus in dit RUP niet over vakantiehuizen of verkrotte gebouwen en ook enkel over vergunde woningen.

## 1.5. Ontstaan van de zonevreemdheidsproblematiek

De problematiek van zonevreemdheid ontstond bij de vaststelling van de gewestplannen in de jaren zeventig. Met de gewestplannen werden voor het hele grondgebied van België per gewest gebiedsdekkende bestemmingsplannen opgemaakt. Elke vierkante meter en elk individueel perceel kregen aldus via dit instrument een bestemming toegewezen.

De gewestplannen hadden tot doel om de grote lijnen van de ruimtelijke ordening van een gewest vast te leggen. Omwille van hun schaalgrootte konden ze onmogelijk de nodige verfijning bieden voor individuele gevallen op lokaal niveau. Voor een verdere invulling en verfijning werd immers volgens de geest van de wet op stedenbouw verwezen naar de algemene of Bijzondere plannen van aanleg (APA of BPA) op gemeentelijk niveau.

Aangezien de afwijkmogelijkheden van BPA's en APA's binnen de wet op de stedenbouw zeer beperkt was en vooral aanleiding gaf tot een ad-hoc-beleid en bovendien een globale sluitende oplossing voor de zonevreemde constructies ontbrak, bleef de zonevreemdheidsproblematiek decennialang voor een heel aantal constructies onopgelost. Met de sectorale BPA's werd in de jaren negentig een tijdelijke regeling ingevoerd om hieraan tegemoet te komen.

De introductie van de planningsinstrumentaria zoals de structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, maakte een meer integrale oplossing voor de problematiek mogelijk. Het proces van structuurplanning laat immers toe een globale visie op te stellen voor de zonevreemde constructies op gemeentelijk niveau en dit vast te leggen via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 1.6. Decretaal kader zonevreemde woningen

De VCRO formuleert een aantal basisrechten voor zonevreemde constructies in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. In art. 4.4.12. e.v. worden de basisrechten van bestaande zonevreemde woningen opgesomd.

De belangrijkste elementen van deze generieke basisrechten zijn:

- **verbouwen** kan in alle gevallen worden toegelaten (op voorwaarde dat aantal woonegelegenheden beperkt blijft);
- mits stedenbouwkundige vergunning kan er in de meeste gebieden - met uitzondering van de ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitz. parkgebieden) en recreatiegebieden en mits het voldoen aan een aantal voorwaarden - **herbouwd en uitgebreid** worden. Het uitbreiden van zonevreemde woningen is mogelijk tot maximaal 1000m<sup>3</sup>;
- in ruimtelijke kwetsbare gebieden en in recreatiegebieden is herbouwen en verbouwen niet mogelijk. Verbouwen binnen het bestaande bouwvolume kan wel;
- in geval van overmacht is **herbouw** mogelijk waarbij het toegelaten bouwvolume afhankelijk is van de ligging:
  - in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde: het vergunde of vergund geachte bouwvolume met een maximum van 1000m<sup>3</sup>;
  - in ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, parkgebied of agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde: 1000m<sup>3</sup>. (Art. 4.4.21);

Deze basisrechten kunnen door een RUP aangevuld en uitgebreid worden. Een RUP kan ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Daarnaast zijn ook nog volgende elementen relevant voor zonevreemde woningen:

- **onderhoudswerken** andere dan stabiliteitswerken zijn toegelaten;
- de **afwerkingsregel** van art. 4.4.3.: een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoningen worden afgegeven indien voldaan is aan enkele voorwaarden (driegeveltype, aansluitend op wachtmuur,...);
- zonevreemde **functiewijzigingen** zijn onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar, behalve in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en in recreatiegebieden.

## 1.7. Doel en reikwijdte van het RUP zonevreedde woningen

De gemeenteraad van de gemeente Denderleeuw heeft op 28 januari 2010 SOLVA aangesteld voor het opstellen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zonevreedde woningen, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

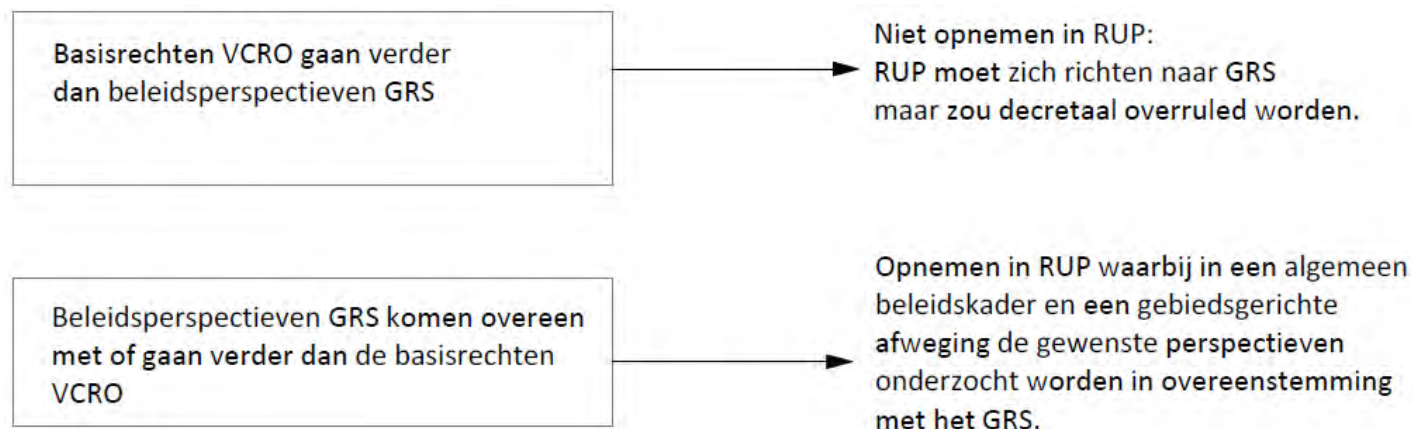
Het betreffende ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw, goedgekeurd door de bevoegde Minister op 27 augustus 2003. In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan is vrij gedetailleerd ingegaan op de gewenste ontwikkelingsperspectieven van de zonevreedde woningen in de gemeente en wordt gesteld dat de gemeente Denderleeuw een uitvoeringsplan opmaakt waarin uitspraken gebeuren over te behouden of te verwijderen zonevreedde woninggroepen.

Ten gevolge van de basisrechten in de VCRO kunnen voor bepaalde categorieën zonevreedde woningen reeds de nodige vergunningen verkregen worden en is het niet langer opportuun om alle zonevreedde woningen mee te nemen in betreffend RUP. Voor sommige zonevreedde woningen zijn de basisrechten in de VCRO immers ruimer geschetst dan in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Gezien het generieke karakter van de basisrechten – wat wil zeggen dat ze boven een RUP staan – en gezien art. 2.2.13 § 2 VCRO stelt dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan steeds wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij het zich richt naar het richtinggevend en bindende gedeelte, is het weinig relevant om deze alsnog te behandelen in dit RUP. Zo zou een weinig transparante situatie ontstaan waarin voorschriften van een RUP automatisch ‘overruled’ worden door de basisrechten van de VCRO.

Een belangrijk richtsnoer om te bepalen of zonevreedde woningen al dan niet worden opgenomen in betreffend RUP, is de vergelijking van de mogelijkheden tussen de VCRO en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Indien de basisrechten ruimer zijn dan het structuurplan, worden de woningen niet meegenomen in het RUP omwille van bovengenoemde reden. Indien de mogelijkheden op basis van de VCRO beperkter zijn dan of overeenstemmen met deze van het structuurplan, is het wenselijk om de zonevreedde woning wel op te nemen.

Deze afweging is samengevat in onderstaand kader en komt tegemoet aan het doel om transparantie en rechtszekerheid te bieden aan de burgers enerzijds en de perspectieven van zonevreedde woningen zoveel mogelijk af te stemmen op de ruimtelijke context anderzijds.



Het plan heeft niet als doel een (deels) onvergunde toestand te regulariseren, er werden enkel vergunde-, deels vergunde- of vergund geachte woningen opgenomen in het RUP.

Het plan is er niet op gericht om nieuwe woningen mogelijk te maken. Het bestendigt wel bestaande zonevreemde woningen en geeft afhankelijk van de ruimtelijke context beperkte of bredere ontwikkelingsmogelijkheden.

## 1.8. Afbakening plangebied RUP zonevreemde woningen

Op basis van bovenstaande afweging zijn de op te nemen zonevreemde woningen geselecteerd in onderstaande tabel. Deze tabel is overgenomen uit het richtinggevende gedeelte van het structuurplan (zie p 143, tabel 33) en is gecorrigeerd (doorstreept in tabel) of geactualiseerd aan de hand van een grondige voorafgaande inventarisatie.

Nr.	Situering	Bestemming gewestplan	Vergelijking VCRO - GRS	Behandelen in RUP?	Cluster nr.
1.	<b>Wellemeersenstraat</b> (1 woning)	Natuurgeb.	Gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven VCRO – GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	1
2.	<b>Berkenlaan en Rodestraat</b> (2 conciërgewoningen)	Reservaatgeb.	Gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven VCRO - GRS(deelruimte valleien en meersen)	X	2 & 3

3.	<b>Bordeleenstraat; Arendtsveld, Rodestraat, Zavelputstraat</b> (22 <del>(21)</del> woningen)	Natuurgeb.	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	A, B & C
4.	<b>Dendereilandje</b> (4 woningen)	Natuurgeb.	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	L
5.	<b>Kaaistraat-noord</b> ( 6 woningen)	Landschappel waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte open kouter)	-	-
6.	<b>Kaaistraat-zuid</b> (3 <del>(5)</del> woningen)	Natuurgeb.	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	E
7.	<del>Kasteelstraat zuid (gelegen in verkaveling)</del>	<del>Natuurgeb.</del>	<del>1 woning, achteringelegen temidden het laaggelegen valleigebied van de Dender</del>	<del>-</del>	<del>-</del>
8.	<del>Fazantenlaan (gelegen in verkaveling)</del>	<del>Reservaatgeb.</del>	<del>5 woningen, rand Molenbeekmeersen en direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone</del>	<del>-</del>	<del>-</del>
9.	<b>Landuitstraat</b> (1 woning)	Natuurgeb.	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	6
10.	<b>Scherpstraat</b> (1 woning)	Natuurgeb.	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	10
11.	Wilbeekstraat, Kerkstraat (27 woningen)	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte open kouter)	-	-
12.	Wilbeekstraat (1 woning)	Natuurgeb.	Gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven (deelruimte valleien en meersen)	X	4
13.	Korte Broekstraat (1 woning)	Landschappel waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte open kouter)	-	-
14.	Priester Daenslaan ( 5 <del>(2)</del> woningen)	Parkzone	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte Hemelrijk-Populieren)	X	N
15.	<b>Terjodenstraat/ Ijzerenwegstraat</b> (4 <del>(2)</del> woningen)	Natuurgeb.	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	D
16.	<b>Steenweg-noord</b> (2 woningen + tuin)	Groengebied	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte steenweg)	X	O
17.	<b>Steenweg-noord</b> (1 woning)	Landsch. waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte valleien en meersen – woning grenst aan Molenbeek)	-	-
18.	<b>Hoogstraat</b> (11 woningen)	Landsch. waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte open kouter)	-	-
19.	Eenestraat (Eenemolen)	parkzone	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte valleien en meersen)	-	-
20.	<b>Roelandbaan</b> (1 woning)	Landsch. waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte open kouter)	-	-

21.	<b>Molenbeekstraat</b> (1 woning, (gelegen in een verkaveling)	Natuurgebied	1 woning gelegen langsheen de beek maar direct aansluitend op bestaande bebouwing in woonzone	-	-
22.	<b>Steenweg Zuid</b> (11 woningen)	Landsch. waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deelruimte open kouter)	-	-
23.	- Abeelstraat; - Eenestraat; - Drieselken; - Steenweg-Zuid.	Deels in landsch. waardevol agrarisch gebied	VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deeln. open kouter); VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deeln. open kouter); ligt in verkaveling; VCRO biedt bredere mogelijkheden dan GRS (deeln. open kouter).	- - - -	- - - -
24.	<b>Spoorweglaan</b> (2 woningen (4) Deels opgenomen in GRUP Stationsomgeving)	KMO-zone	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw stationsomgeving)	X	H
25.	<b>Fabriekstraat</b> (5 woningen)	Industriezone	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte N 208-knoop)	X	J
26.	<b>Raaplandstraat</b> Opgenomen in GRUP Stationsomgeving	Openbaar nut		-	-
27.	<b>De Nayerstraat/Thontlaan</b> (10 woningen)	Openbaar nut	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw stationsomgeving)	X	I
28.	<b>Kouterbaan</b> (79 woningen + tuinen)	Openbaar nut	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw stationsomgeving)	X	G
29.	<b>Zandplaatstraat</b> (Gelegen in goedgekeurde niet-ervallen verkaveling)	Openbaar nut		-	-
30.	<b>Vrijheidsstraat</b> (2) 1 woning –want de andere is verkrot)	Groengebied	Gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven VCRO – GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	8
31.	<b>Veldstraat</b> (1) 2 woningen)	KMO-zone	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw)	X	M
32.	<b>Kerkstraat 230</b>	Natuurgebied	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw)	X	9
33.	<b>Kattestraat 55, 57</b>	recreatiegebied	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte Hemelrijk-Populieren)	X	F
34.	<b>Hertstraat 99,101</b>	KMO-zone	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw)	X	K
35.	<b>Broekstraat 186</b>	Natuurgeb.	Gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven VCRO – GRS (deelruimte valleien en meersen)	X	5

36.	<b>Fabriekstraat 2a</b>	Bosgebied/groenbuffer	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte N 208-knoop)	<b>X</b>	<b>7</b>
37.	<b>A. Rodenbachstraat 126a, 128 en 128a</b>	Openbaar nut	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw - stationsomgeving)	<b>X</b>	<b>P</b>
38.	<b>Oude Molenweg 1</b>	Recreatiegebied	Bredere ontwikkelingsperspectieven in GRS (deelruimte stedelijk Denderleeuw)	<b>X</b>	<b>11</b>

## 2. Bestaande feitelijke en juridische toestand

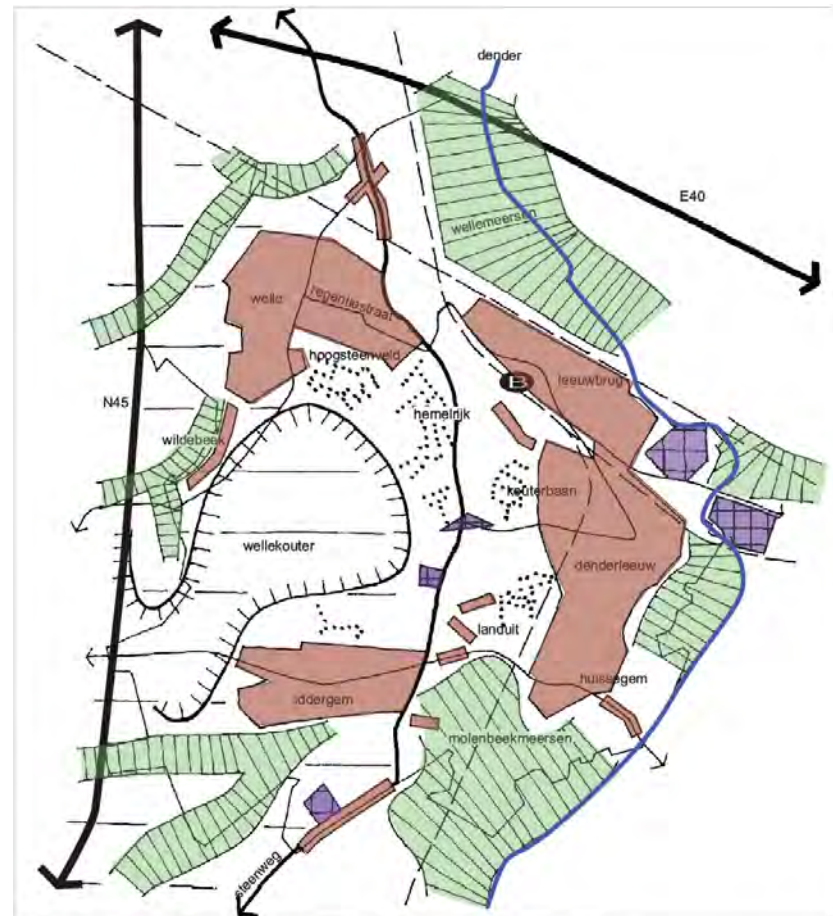
### 2.1. Situering op macroniveau

Het plangebied is verspreid gelegen in diverse clusters of in de vorm van solitaire woningen over het grondgebied van de gemeente Denderleeuw. Er wordt gesproken van een cluster indien er sprake is van minimaal twee zonevreemde woningen binnen een morfologisch samenhangend geheel.

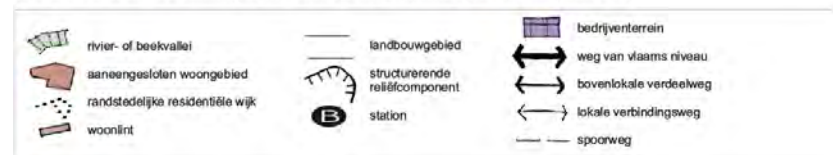
De gemeente kan beschreven worden als een noordwest-zuidoost gericht verstedelijkt gebied gelegen in de Dendervallei en aansluitend op de stad Aalst met in het westen een grootschalige open kouter en in het zuidoosten een meer versnipperde open ruimte. Tot slot wordt de gemeente gekenmerkt door een bundel infrastructuur (E40 en spoorlijnen) richting Brussel die ontwikkelingen naar zich toe trekt.

### 2.2. Situering op mesoniveau

De **clusters A, B, C, D en E** zijn gelegen in de rivier- of beekvalleien die de verstedelijkte band omringen. Clusters A, B en C zijn gelegen in de Wellemeersen in het noordoosten van Denderleeuw, respectievelijk in de Zavelputstraat, de Rodestraat en de grootste cluster bestaande uit 15 zonevreemde woningen, rond het Arendsveld en de Bordeleenstraat.



Afb. 3.1.: de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Denderleeuw (Bron: GRS)



Afb. 3: Bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Denderleeuw (Bron: GRS)



Cluster D is gelegen in de vallei van de Molenbeek ten noordwesten van de gemeente en de kern van Welle. Cluster E is gelegen in de Dendervallei in het zuidoosten van de gemeente.

De eerste vier clusters zijn slechts via lijninfrastructuur afgesloten van de kernbebouwing van respectievelijk Denderleeuw (Leeuwbrug) en Welle. Cluster E sluit aan op het lint langs de Kasteelstraat.

De andere clusters zijn gelegen binnen de aaneengesloten verstedelijkte band van de gemeente:

**Clusters F, K, N en O** sluiten aan op de kern van Welle:

- cluster F is gelegen in de Kattestraat die de verbinding vormt tussen Welle dorp en de zuidelijke residentiële woonwijk Hemelrijk;
- cluster K is gelegen aan de Hertstraat die de verbinding vormt van Steenweg naar Welle dorp;
- cluster N is gelegen in de residentiële woonwijk Hoogsteenveld die aansluit op het kernweefsel van Welle;
- cluster O is gelegen aan Steenweg Noord in Welle tussen twee spoorlijnen in.

**Clusters G, H, I, J, L, M & P** sluiten aan op de kern van Denderleeuw:

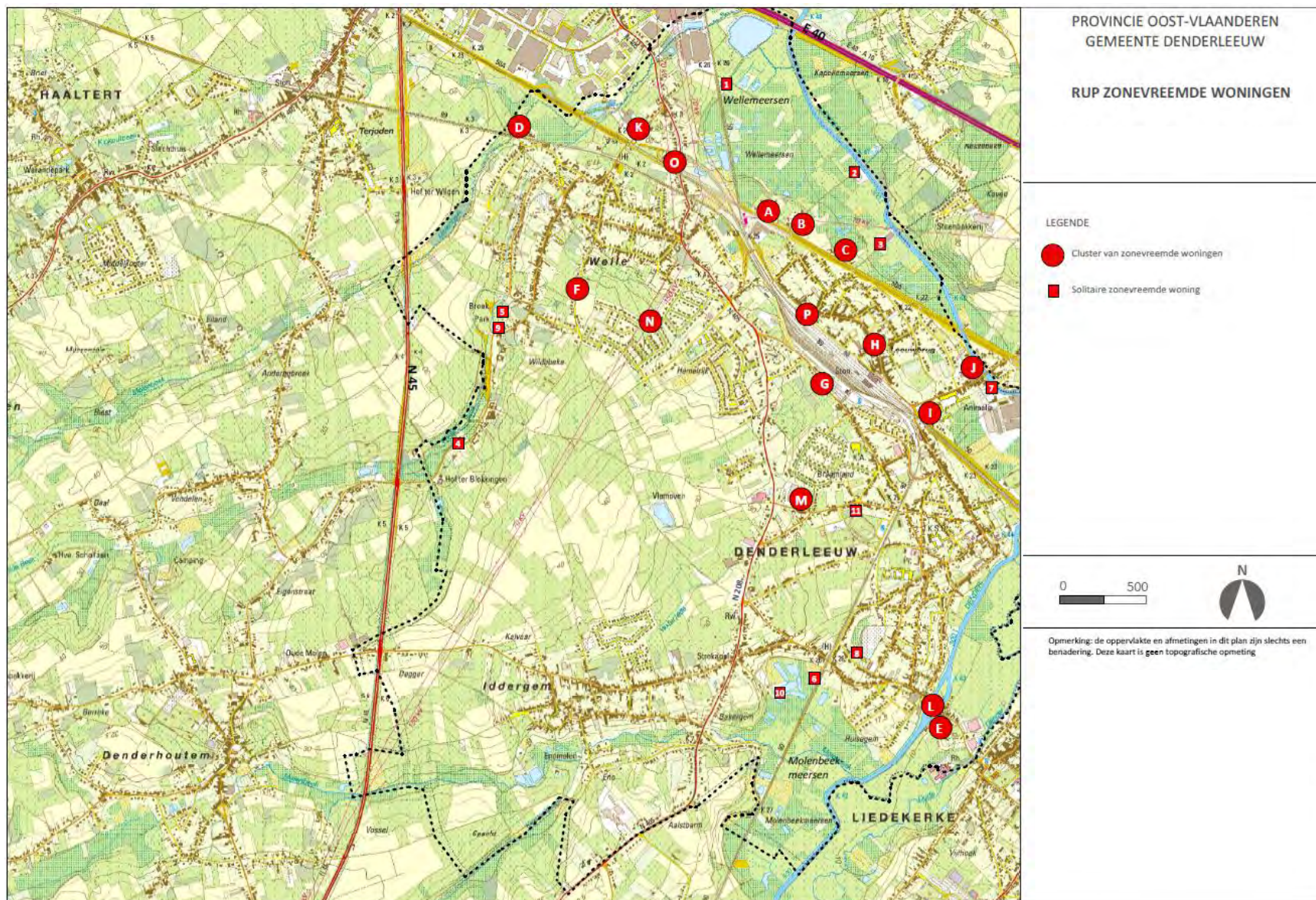
- cluster G, H, I en P zijn gelegen in de ruimere stationsomgeving van Denderleeuw. Cluster G situeert zich aan de Kouterbaan westelijk van het spoorwegemplacement, cluster P noordelijk van de sporenbundel in de A. Rodenbachstraat. Cluster H bevindt zich eveneens in de A. Rodenbachstraat naast de vroegere fabriek Samtex en cluster I in de De Nayerstraat/ Thontlaan noordoostelijk van het spoorwegemplacement.
- cluster J is gelegen in de Fabriekstraat nabij de sluis van Teralfene op de Dender (aansluitend stationsomgeving);
- cluster L is gelegen ten zuiden van het centrum van Denderleeuw, op het Dendereilandje dat opgenomen is in het straatlint van de Kasteelstraat;
- cluster M is gelegen in de Veldstraat die de verbinding vormt van Steenweg naar het centrum.

Bij de **solitaire zonevreemde woningen** bevinden de eerste acht zich in rivier- en beekvalleien:

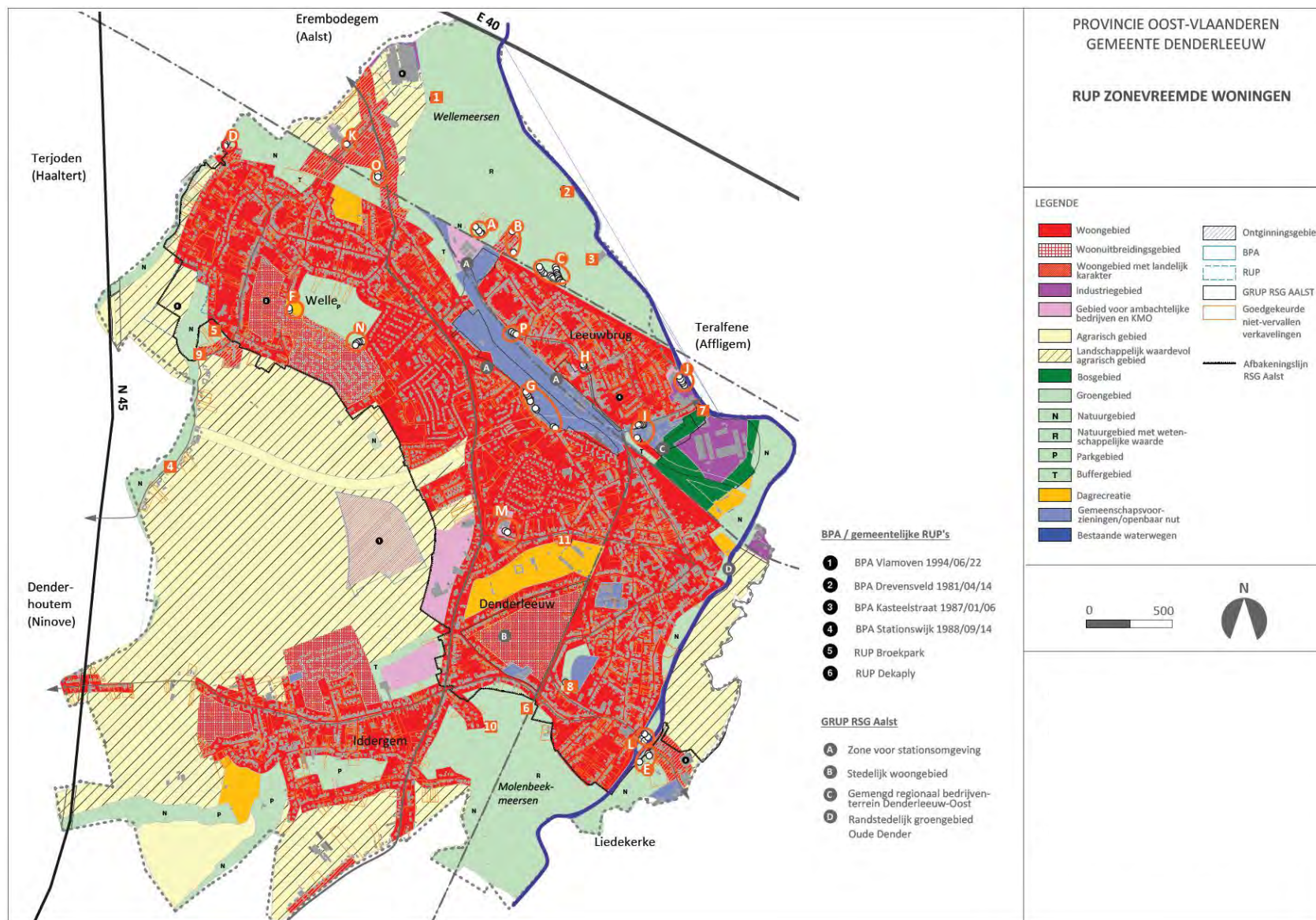
- woning nr. 1, 2 en 3 zijn gelegen in de Dendervallei binnen de Wellemeersen;
- nr. 4, 5 en 9 in de Wildebeekvallei;
- nr. 6 en 10 in de vallei van de Molenbeek (Molenbeekmeersen) in Iddergem.

Woning nr. 7 is opgenomen in de buffer van het regionaal bedrijf Rendac in het oosten van de gemeente (aansluitend stationsomgeving); Woning nr. 8 is gelegen in het Vrijheidspark of de groene banaan binnen de wijk Huisegem-Landuit. Woning nr. 11 is tot slot gelegen naast het recreatiepark Walleken.

Op afbeelding 4 en 5 zijn de clusters en solitaire woningen weergegeven, respectievelijk op een topografische kaart en een samenvattende kaart met de bestaande juridische toestand van de gemeente.



Afb. 4: Bestaande feitelijke toestand



**Afb. 5: Bestaande juridische toestand**

### 2.3. Situering op microniveau

De situering van de zonevreemde woningen op microniveau is opgenomen in de kaartenbundel (plan bestaande feitelijke toestand en plan bestaande juridische toestand) en in deze toelichtingsnota (punten 6 & 8). Elke woning heeft een specifieke code gekregen die is opgebouwd uit ofwel het clusternummer met rangnummer ofwel door enkel een rangnummer bij de solitaire woningen.

De exacte contouren van het plangebied worden per cluster/solitaire woning afzonderlijk bepaald (zie punt 6: gebiedsgerichte afweging). In de meeste gevallen vallen de perceelgrenzen samen met de grenslijn van het plangebied. Voor sommige percelen, die zeer groot zijn en/of (deels) in waardevol gebied gelegen zijn, wordt niet het volledige perceel opgenomen in het RUP. Hiermee wordt uitgesloten dat het RUP binnen kwetsbare gebieden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt die in feite ongewenst zijn. Ook grote bijgebouwen worden veelal buiten het plangebied gehouden. Het doel is hen hiermee een uitdovend karakter te geven.

### 3. Planningscontext

#### 3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Delen van Denderleeuw liggen binnen de grens van het regionaalstedelijk gebied Aalst. Regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Binnen de grens van het stedelijk gebied wordt de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, alle voorzieningen eigen aan het stedelijk functioneren) opgevangen.

De delen die niet binnen deze afbakeningslijn liggen behoren tot het buitengebied. Het buitengebied is dat gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waarbij de ruimtelijke structuur wordt bepaald door de natuurlijke en agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.

Denderleeuw ligt tevens op de rand van de Vlaamse Ruit, een stedelijk netwerk van internationaal niveau.

Volgende relevante selecties van de structuurbepalende elementen binnen de gemeente Denderleeuw zijn opgenomen in de bindende bepalingen:

- de selectie van de E 40 als hoofdweg;
- de selectie van delen van de N45 als primaire weg II;
- de selectie van de spoorlijnen 50, 50a en 89 als hoofdspoorwegen voor het personenvervoer;
- de spoorlijn 50 en 90 als hoofdspoorweg goederen.

De Dender wordt niet opgenomen in het hoofdwaterwegennet, maar behoort tot het secundair waterwegennet dat geen prioritaire behandeling krijgt. De Dender behoort echter wel tot de belangrijke elementen uit het fysisch systeem die een natuurlijke functie dragen.

#### 3.2. Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Aalst geselecteerd als regionaal stedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen.

Binnen het regionaal stedelijk gebied worden de Dender en de historische noord-zuid richting als structuurbepalend aangehouden. Door de noord-zuid richting als belangrijk te behouden worden drie gemengd stedelijke woonomgevingen Aalst, Erembodegem en Denderleeuw onderscheiden die door grote groene gebieden (Osbroek-Gerstjens, Wellemeersen- Kappellemeersen) en open ruimte corridors gescheiden zijn. Denderleeuw heeft vooral in het noorden stedelijke eigenschappen (station, bouwactiviteit in Welle, bedrijventerrein Rendac, dichte kern Leeuwbrug, ..) maar wordt volledig – met uitzondering van Iddergem – bij het stedelijk gebied genomen.



Afb. 6: Gewenste ruimtelijke structuur voor het regionaal stedelijk gebied Aalst

### 3.3. Visie op de agrarische en natuurlijke structuur

Denderleeuw behoort, voor wat betreft de in het RUP relevante gebieden, bij de afbakening van het buitengebied tot de regio Schelde-Dender, deelruimte 4: Dender. De Dendervallei is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur op Vlaamse niveau. In de Dendervallei vormt natuur de hoofdfunctie, met soms landbouw als nevenfunctie. Op de hogere gebieden is landbouw structuurbepalend. Tussen en in de sterk verstedelijkte gebieden vormen landbouw en stedelijke groengebieden een cruciale rol in het behouden en versterken van de schaarse open ruimte gebieden.

In deze deelruimte staan onder meer volgende concepten centraal die relevant zijn voor Denderleeuw:



behoud en versterking van de uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging en met natuur als hoofdfunctie: o.a. Molenbeek- (29.2), Welle- en Kapellenmeersen (29.1);



ontwikkeling van landschappelijke en ecologisch waardevolle lineaire elementen: o.a. Dender(32.1), Wildebeek (32.5), Molenbeek (32.4);



samenhangende landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw, met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte: open kouter in het westen van Denderleeuw (33.2);



vrijwaren en versterken van kleine bos, natuur- en landschapselementen in het agrarisch landschap (35.2);



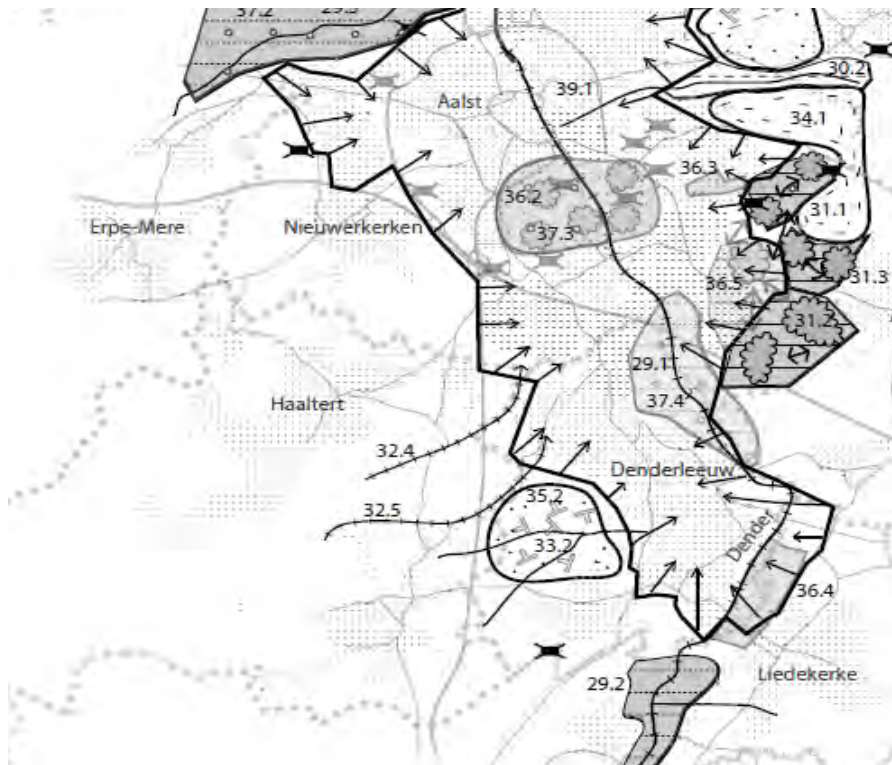
behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden: Wellemeersen (37.4);



ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden: regionaalstedelijk gebied Aalst (39.1);



uitbouw van randstedelijke groengebieden en stedelijke natuurelementen: Oude Dender Liedekerke (36.4), Osbroek-Gerstjens (36.2).



Afb. 7: Gewenste natuurlijke agrarische structuur

### 3.4. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

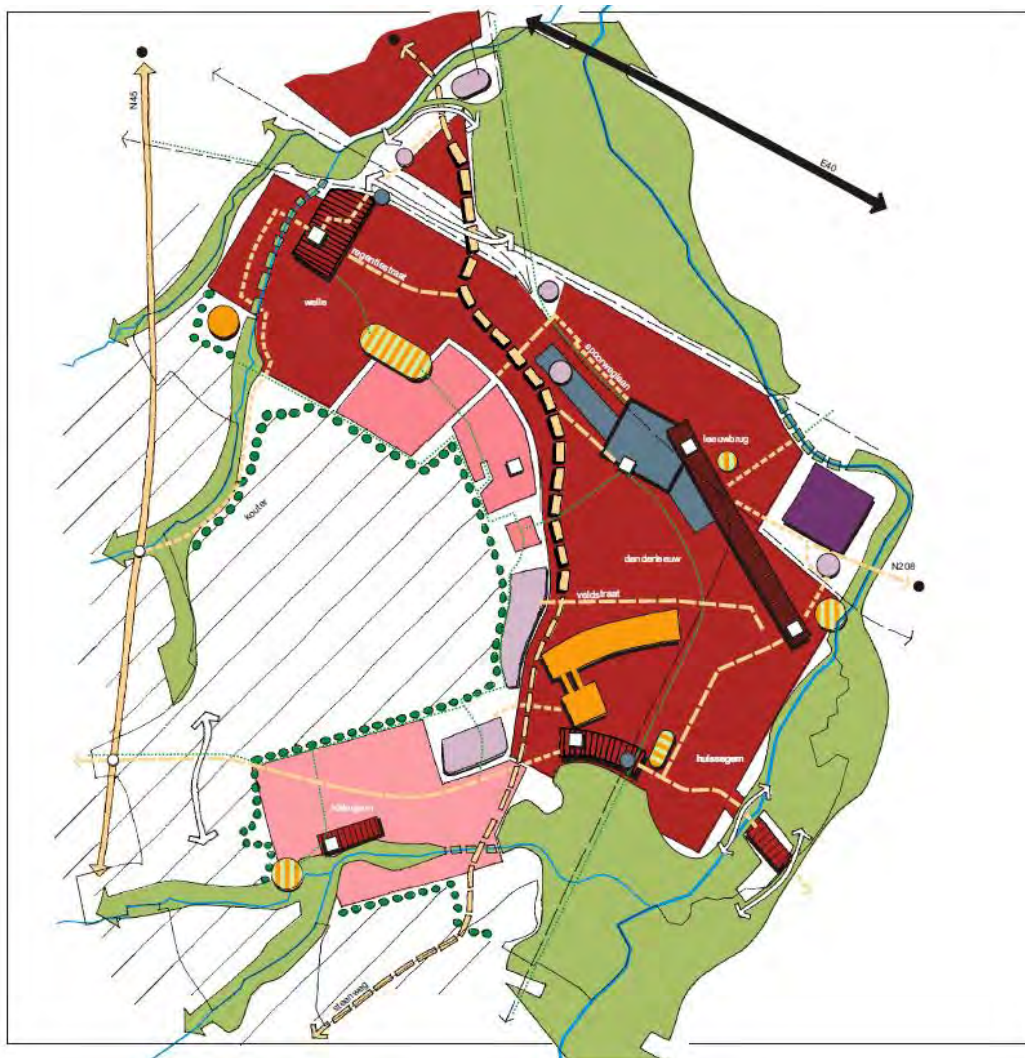
Denderleeuw behoort binnen het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen tot de deelruimte Dendersteden enerzijds en het zuidelijk openruimtegebied anderzijds.

Binnen de gewenste visie spelen de Dendersteden een belangrijke rol in het voorkomen van verdere verstedelijking van de open ruimte en het ombuigen van de toenemende pendel naar Brussel en Antwerpen vanuit het achterliggende openruimtegebied. Elke denderstad dient hierbij op een niveau te functioneren dat afgestemd is op de eigen mogelijkheden. Voor Aalst betekent dit dat ontwikkelingen vanuit Vlaams niveau kunnen opgevangen worden.

Binnen het zuidelijk openruimtegebied is het beleid gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van een leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied. Een deel van Denderleeuw behoort tot het Land van Zottegem dat onder sterke verstedelijkingsdruk staat. Er wordt naar gestreefd dat de resterende lineaire doorkijkten tussen de verstedelijkte banden open blijven.

Binnen de provinciale gewenste nederzettingsstructuur wordt er geen hoofddorp geselecteerd. Iddergem wordt geselecteerd als woonkern.





Afb. 8: Gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Denderleeuw

### 3.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw

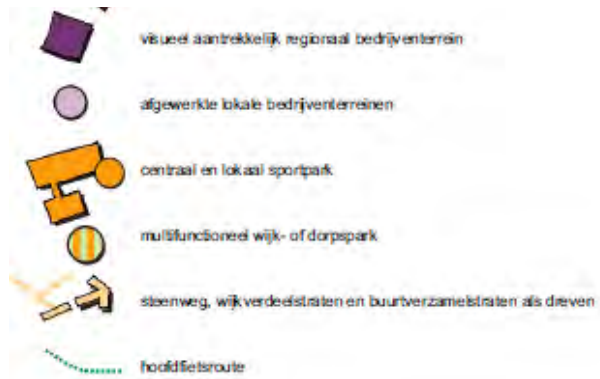
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw is op 27/08/2003 goedgekeurd door de bevoegde Minister. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is een uitwerking van de bepalingen uit het richtinggevend gedeelte met betrekking tot zonevreemde woningen.

#### 3.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur

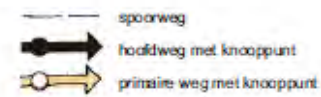
Het GRS streeft naar het uitbouwen van Denderleeuw tot een aantrekkelijke en gemengde woongemeente op de rand van de Vlaamse Ruit. Het vormt een dynamisch onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Aalst, met inbreng aan kantoren, recreatie en toegang tot openbaar vervoer. Daarnaast zal Denderleeuw ook fungeren als behoeder van een verscheiden en krachtig buitengebied. Binnen de open kouter is landbouw de hoofdfunctie; de valleien van Dender en andere beken dragen ontwikkelingen voor natuur, bosbouw en zachte (water)recreatie.

Op bijhorende figuur wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Denderleeuw weergegeven.

### conceptelementen



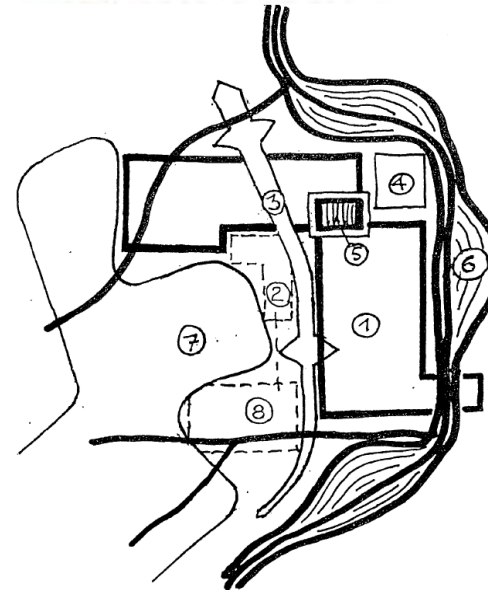
### legendelementen



### 3.5.2. Afbakening van en visie op deelruimten

Binnen het richtinggevend gedeelte worden acht deelruimten onderscheiden met elk een eigen ruimtelijk beleid:

1. Stedelijk Denderleeuw;
2. Hemelrijk-Populieren;
3. Steenweg;
4. N208-knoep;
5. Stationsomgeving;
6. Valleien en meersen;
7. Open kouter landbouwgebied;
8. Iddergem.



Afb. 9: Indeling van Denderleeuw in deelruimtes

Een heel aantal zonevreemde woningen zijn gelegen binnen de deelruimte **Stedelijk Denderleeuw** (clusters G, H, I, J, K, L, M en P, woningen 7,8 ,9 & 11). Deze deelruimte ontwikkelt zich – als één van de drie polen van het regionaalstedelijk gebied Aalst en het centrale deel van Denderleeuw – tot een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied, met aandacht voor een heropwaardering van de publieke ruimte. De deelruimte bestaat uit vier ‘wijken’. Eén hiervan is de wijk Leeuwbrug/station waarbinnen de clusters G, H, I, J, P en de woning 7 gelegen zijn.

De laatst vermelde clusters of woning bevinden zich ook in of in de onmiddellijke nabijheid van de specifieke deelruimte **Stationsomgeving**. Deze deelruimte fungeert als openbaar vervoersknooppunt van de gemeente en vervult een belangrijke en dynamisch rol binnen de gemeente als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen.

Specifiek voor de cluster L wordt, omwille van de ligging op het Dendereilandje, in het structuurplan de nadruk gelegd op de mogelijkheid van recreatief medegebruik.

Twee clusters zijn gelegen in de deelruimte **Hemelrijk-Populieren (cluster F & N)**. Deze woonbuurten kunnen beschouwd worden als een rustige woonwijk aan de open kouter. Zij ontwikkelen inzake wonen en voorzieningen op een zo gemengd mogelijke wijze en in functie van hun lokale behoeften.

Eén cluster is gelegen in de deelruimte **Steenweg (cluster O)**. Deze vormt de actieve ader naar het stadscentrum als de belangrijkste verdeelstraat van de gemeente en ontwikkelt zich tot drager van een (in zuidelijke richting) afnemende reeks functies en plekken van middelgrote omvang en schaal met uitstraling voor de hele gemeente.

Tenslotte zijn de meeste clusters en solitaire woningen gelegen in de deelruimte **Valleien en meersen ( cluster A, B, C, D, E, solitaire woningen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 & 10)**. De Dendervallei met haar vier grote meersen en de beekvalleien van de Wilde-, Kipsteek-, en Molenbeken omspannen als een groene natuurlijke deelruimte de gemeente. In de valleien en de meersen staat een beleid van versterking van open ruimte en natuur, van (her)ontwikkeling als overstromingsgebieden en van gerichte inbreng van passieve en zachte recreatie op water en oevers voorop. Andere ontwikkelingen worden er niet gestimuleerd. Zonevreemde bedrijven en woningen temidden meersen worden afgebouwd. Het woonhuis nabij de Dender kan een rol opnemen als milieu-educatief centrum; de overige gebouwen dienen, zo nodig na verwerving te worden verwijderd. De zonevreemde woningen aan de rand van de meersen en in de beekvalleien worden bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort. Tegelijk worden stimulansen gegeven om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking.

### 3.5.3. Aanpak van zonevreemde woningen en lintbebouwing

#### A. PRINCIPES

Het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw formuleert een algemeen beleid ten aanzien van lintbebouwing en zonevreemde woningen. Volgende aandachtspunten van deze algemene aanpak zijn relevant voor dit RUP:

- het eventueel herbestemmen van zonevreemde woonlinten en woninggroepen naar woongebied met landelijk karakter;
- 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 bouwfysische (overstromingsgebieden) onverantwoorde zonevreemde woningen;
- 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 gelegen zijn). 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 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 meersen zijn gelegen);
- binnen het stedelijk gebied worden zonevreemde woningen in principe herbestemd naar woongebied of naar een gemengde bestemming die ook wonen toelaat zonder bijkomende beperkingen.

#### B. VOORBEHOUD BIJ GOEDKEURING STRUCTUURPLAN

In het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Denderleeuw wordt voorbehoud gemaakt bij een aantal hierboven vernoemde principes. Het besluit stelt *“Overwegende dat in het kader van het advies bij het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het verder bebouwen van zogenaamde linten op percelen die vandaag geen woonbestemming hebben als strijdig met het RSV werd beschouwd, dat de gemeente deze optie verder motiveert en niet heeft bijgesteld, dat in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wel een passage werd toegevoegd waardoor bij een eventuele uitsluiting van dit voorstel geen beleidsvacuüm ontstaat (de bestaande woningen zullen in dat geval worden bevestigd als woonpunten) dat de strijdigheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dus nog wel degelijk aanwezig is in het document en dat derhalve deze passage over het verder ontwikkelen van de woonlinten Steenweg-Zuid en Wildebeekstraat/Kerkstraat van goedkeuring zal worden onthouden.”*

#### C. UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE WONINGGROEPEN

Het richtinggevende gedeelte stelt tevens dat de gemeente Denderleeuw een uitvoeringsplan opmaakt waarin eenmalig uitspraken gebeuren over te schrappen of te creëren woonlinten en te behouden of te verwijderen zonevreemde woninggroepen. Als eerste basis geldt daarbij de tabel met de bijhorende selectie in het richtinggevend gedeelte. Deze gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen duiden de huidige vergunde woningoppervlakte en de eventuele beperkte uitbreidingsperimeters als woonpunten aan en bevatten daarnaast voorschriften over te verlagen dichtheden en de organisatie van gemeenschapsuitrustingen in woonlinten.

#### D. SELECTIE

In onderstaande tabel wordt de selectie voor te herbestemmen woningen uit het richtinggevend gedeelte overgenomen. Deze tabel is richtinggevend bij het opstellen van de visie en het beleidskader voor zonevreemde woningen in het volgende hoofdstuk. Hier en daar zijn een aantal wijzigingen aangebracht die noodzakelijk waren wegens actualisaties of correcties (doorstreept in de tabel). Sommige woningen in parkgebied en agrarisch gebied zijn uit de tabel gelaten (zoals hierboven beschreven) aangezien het niet wenselijk was om ze mee op te nemen in voorliggend RUP.

Nr.	Code In RUP	Situering	Bestemming gewestplan	Opmerkingen	Herbestemmen volgens GRS?
1.	1.	Wellemeersenstraat	Natuurgeb.	1 woning , in overstromingsgebied	Neen
2.	2 & 3	Berkenlaan en Rodestraat	Reservaatgeb.	2 conciërgewoningen bij zonevreemde bedrijven	Neen
3.	A, B & C	Bordeleenstraat; Arendtsveld, Rodestraat, Zavelputstraat	Natuurgeb.	22 ( <del>24</del> ) woningen aan de rand van de Wellemeersen en spoorwegberm	Ja, woonpunten
4.	L	Dendereilandje	Natuurgeb.	4 woningen op eilandje tussen de Denderarmen, in één van de 2 mogelijke openruimteverbindingen	Ja, klein recreatiepunt
6.	E	Kaaistraat-zuid	Natuurgeb.	3 ( <del>5</del> ) woningen aan de rand van Denderarm en langsheen één van de twee mogelijke openruimteverbindingen rond bebouwing Kasteelstraat, waarop ze direct aansluiten	Ja, woonpunten
9.	6	Landuitstraat	Natuurgeb.	1 woning in tweede bouwrij, rand Molenbeekmeersen, direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone	Ja, woonpunt
10.	10	Scherpstraat	Natuurgeb.	1 woning en 1 woning deels in Molenbeekmeersen, direct aansluitend aan bestaande bebouwing in woonzone	Ja, woonpunt
12.	4	Wildebeekstraat	Natuurgeb.	1 woning gelegen in de vallei van de Wildebeek	Neen
14.	N	Priester Daenslaan	Parkzone	( <del>2</del> ) 5 woningen in een doorlopende verkaveling in een hoek van het parkgebied	Ja, woonpunt
15.	D	Terjodenstraat/ Ijzerenwegstraat	Natuurgeb.	( <del>2</del> ) 4 woningen, aansluitend bij woningrijtje op rand van Molenbeekvallei	Ja, woonpunten
16.	O	Steenweg-noord	Groengebied	2 woningen deels tussen de twee spoorbermen	Ja, woonpunten
23.	H	Spoorweglaan	KMO-zone	(2 <del>4</del> ) naast Pari-Still/Samtex	Ja, gemengde bestemming
24.	J	Fabriekstraat	Industriezone	5 woningen naast Dender	Ja, gemengde bestemming
25.	I	De Nayerstraat/Thontlaan	Openbaar nut	10 ( <del>5</del> ) woningen in straatwanden (naast Belgacom)	Ja, gemengde bestemming

		(10 woningen)			
26.	<b>G</b>	<b>Kouterbaan</b>	Openbaar nut	9 (8) woningen boven het spoorwegemplacement	Ja, <b>gemengde bestemming</b>
27.	<b>8</b>	<b>Vrijheidsstraat</b>	Groengebied	(2) 1 woning naast huidig parkje	Ja, <b>gemengde bestemming</b>
28.	<b>M</b>	<b>Veldstraat</b>	KMO-zone	{1} 2 woningen aan containerbedrijf	Ja, <b>woonzone</b>

Niet alle zonevremde woningen zijn opgenomen in de tabel van het GRS. Deze is echter niet limitatief en kan op basis van een grondige inventarisatie aangevuld worden. Het gaat over volgende zonevremde woningen:

29.	<b>F</b>	<b>Kattestraat 55, 57</b>	Recreatiegebied	Twee woningen in recreatiegebied van het vroegere voetbalveld	-
30.	<b>K</b>	<b>Hertstraat 99, 101</b>	KMO-zone	2 woningen bij de fabriek van Well-straler	-
31.	<b>P</b>	<b>A. Rodenbachstraat 126, 128, 128a</b>	Openbaar nut	3 woningen naast spoorwegemplacement	-
32.	<b>5</b>	<b>Broekstraat 186</b>	Natuurgeb.	1 woning tegen de Wildebeekvallei	-
33.	<b>7</b>	<b>Fabriekstraat 2a</b>	Bosgebied/groenbuffer	Woning en zakenkantoor in groenbuffer van bedrijf Rendac	-
34.	<b>9</b>	<b>Kerkstraat 230</b>	Natuurgebied	1 woning deels in natuurgebied op het einde van het woonlint	-
35.	<b>11</b>	<b>Oude Molenweg 1</b>	Zone voor dagrecreatie	1 woning grenzend aan recreatiepark	-

#### **4. Visie op de stationsomgeving (als motivering voor de ‘gemengde bestemming’ van de clusters G, H, I, J en P + de solitaire woning 7).**

Vijf clusters en één solitaire woning uit het RUP zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het station van Denderleeuw. Het betreft de clusters G, H, I, J en P en de solitaire woning nr. 7. Over de stationsomgeving van Denderleeuw wordt in verschillende plannen een visie uitgewerkt. Het is de bedoeling dat de ontwikkelingsperspectieven voor de bovengenoemde clusters, die het voorliggend RUP mogelijk maken, kaderen binnen deze visie omtrent de stationsomgeving.

In het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst”** wordt een globale visie geschetst op onder meer de stationsomgeving van Aalst en Denderleeuw. Binnen dit RUP wordt de stationsomgeving van Denderleeuw opgenomen als deelplan (deelgebied Sporenbundel, art. 9.1 & Stationsstraat, art. 9.2).

Het deelplan heeft als doel om de ruime omgeving van het station van Denderleeuw als een gewenste A-locatie en binnenstedelijk multimodaal knooppunt met belangrijke ontwikkelingsmogelijkheden in functie van personeelsintensieve activiteiten te ontwikkelen. Er wordt een aanduiding voorzien van welbepaalde plekken aan het station als gemengde kantoor- en dienstzone.

Voor de ontwikkeling van het gebied wordt volgende visie geformuleerd:

- Inplanten van personeels- en bezoekersintensieve activiteiten. Voorbeelden van personeelsintensieve activiteiten zijn kantoren, dienstverlening, ... Onder bezoekersintensieve activiteiten kan verstaan worden: voorzieningen met loketfunctie, musea, cinema, (bus)station,...;
- Een aangename ruimte creëren voor de gebruikers van de “autotrein”;
- Ontwikkelen van één of twee gemengde projecten voor kantoren en voorzieningen die zeer bezoekersintensief zijn met bijhorende aandacht voor een zekere verweving in de realisatie van projecten;
- Mogelijkheid laten om ook woonactiviteiten en ondersteunende commerciële activiteiten te kunnen realiseren;
- Inpassen in het stedelijk weefsel en aandacht besteden aan de parkeerproblematiek.

De betreffende clusters en zonevreemde woning nr 7 bevinden zich weliswaar niet in de afbakening van het deelplan Stationsomgeving van Denderleeuw maar zijn wel in de directe nabijheid ervan gelegen. Het bieden van gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven is derhalve te verantwoorden in voorliggend RUP.

Het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Denderleeuw** doet verdere uitspraken over de inrichting van de omgeving van het station van Denderleeuw. Het structuurplan formuleert een duidelijke ruimtelijke visie voor de stationsomgeving. Deze luidt als volgt:

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

Dit ruimtelijk concept wordt verder beschreven en uitgewerkt. Volgende elementen zijn van belang:

- Het uitbouwen van voldoende kwalitatieve bus- en fietsroutes voor voor- en natransport;
- Er worden pendelparkings aan de noord- en zuidzijde op wandelafstand van het station uitgebouwd;
- Beperken van de parkeerdruk in de omliggende woongebieden door betalend parkeren op te leggen;
- Het uitbouwen van Denderleeuw als een belangrijke regionale NMBS inplanting. Dit gebeurt door een cluster van spoorwegfuncties in aantrekkelijke gebouwen rond het station. Hiertoe zal het station omsloten worden door twee pleinen die tegelijk als ontmoetingsplek en open ruimte voor de naastgelegen woonbuurten fungeren;
- Gemengde kantoor – diensten – woonontwikkeling vindt plaats aan beide stationspleinen in een kraal langsheen het spoorwegemplacement;
- De zichten op de bosrand aan Wellemeersen en op het kasteeltje en de watertoren als bakens van de verschillende markante plaatsen in het gebied worden behouden, evenals een uitkijkpunt van op de Kouterbaan over het gehele emplacement.

Aansluitend aan de deelruimte Stationsomgeving spelen de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte Stedelijk Denderleeuw eveneens een belangrijke rol bij de uitwerking van voorliggend RUP. Zoals reeds eerder vermeld, bestaat deze deelruimte uit vier wijken, waaronder de wijk Leeuwbrug/station. Deze wijk is een dynamische, broeiende en kronkelende wijk die met bedrijvigheid (kantoren en ambachten) bijdraagt tot het geheel. Heel de wijk wordt georganiseerd rond het stationsplein. De Fabrikstraat vormt binnen deze wijk een echt waterfront, met aantrekkelijke woon- en handelsgebouwen langs een beboomde kade. Binnen deze dichtbebouwde deelruimte wordt een netwerk van kleinere en grotere pleinen uitgebouwd en opgewaardeerd.

De ontwikkelingsperspectieven, die in voorliggend RUP geboden worden aan de betreffende clusters en woning nr 7, gelegen binnen de wijk Leeuwbrug/station en in of in de onmiddellijke nabijheid van de Stationsomgeving, dienen hierop afgestemd te worden.

In het **Masterplan Denderleeuw – stationsomgeving – centrum** werd de visie betreft de deelruimtes verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald. In 2010 werd door het studie bureau BUUR een masterplan opgemaakt voor Denderleeuw, waarin een samenhangende ruimtelijke visie op de toekomst van de stationsomgeving en het centrum van Denderleeuw geschetst wordt. Met het masterplan wordt getracht in te spelen op de problematiek van Denderleeuw, die zich laat lezen als een conflict tussen twee schalen. Het lokale woonweefsel van Denderleeuw en de dorps atmosfeer van het centrum komen in botsing met de grootschalige problematiek van de stationsomgeving en de zware verkeersdruk ten gevolge van het pendel- en sluipverkeer.

Het kleinschalige weefsel van de gemeente wordt enerzijds gekenmerkt door het groot aanbod aan waardevolle landschappen en anderzijds door de historische kern van de gemeente. Beide worden geconfronteerd met een problematiek van een beperkte leesbaarheid, connectie, identiteit en ruimtelijke kwaliteit.

De komst van de spoorweg en het station in de gemeente, bracht grote veranderingen met zich mee. Niet alleen zouden spoorweg en station het dorp een meer stedelijke uitstraling geven, ook zou de komst van een vlotte verbinding naar Gent en Brussel vanuit de gemeente maken dat Denderleeuw zich ontwikkelde tot een begeerde vestigingsplaats. Toch is de ontwikkeling rond het station ruimtelijk zwak verbonden met de kern van de gemeente. De grootschalige sporenbundel vormt een breuklijn in het stedelijk weefsel. Daarnaast zorgen de grote pendelparkings voor een onaantrekkelijk uitzicht, waardoor de omgeving van het station een identiteitsloos en weinig aantrekkelijk beeld scheidt.

Met het voorstel wil BUUR de bipool van het centrum en de stationsomgeving uitbouwen en verweven tot een netwerk waarin beide kenmerkende structuren verweven worden. Het netwerk heeft als doel een vlotte en veilige verbinding te creëren voor openbaar vervoer en zacht verkeer. Daarnaast wordt er ingezet op identiteit en leesbaarheid. Het netwerk verweeft het stedelijk weefsel van Denderleeuw met het open agrarisch landschap en het natuurlandschap van de Dendervallei. Het masterplan omvat drie strategische projecten, die de uitwerking en de realisatie van het netwerk moeten verwezenlijken. Het gaat om de volgende projecten:

- De verbindingsweg;
- De stationsomgeving;
- Het centrum.



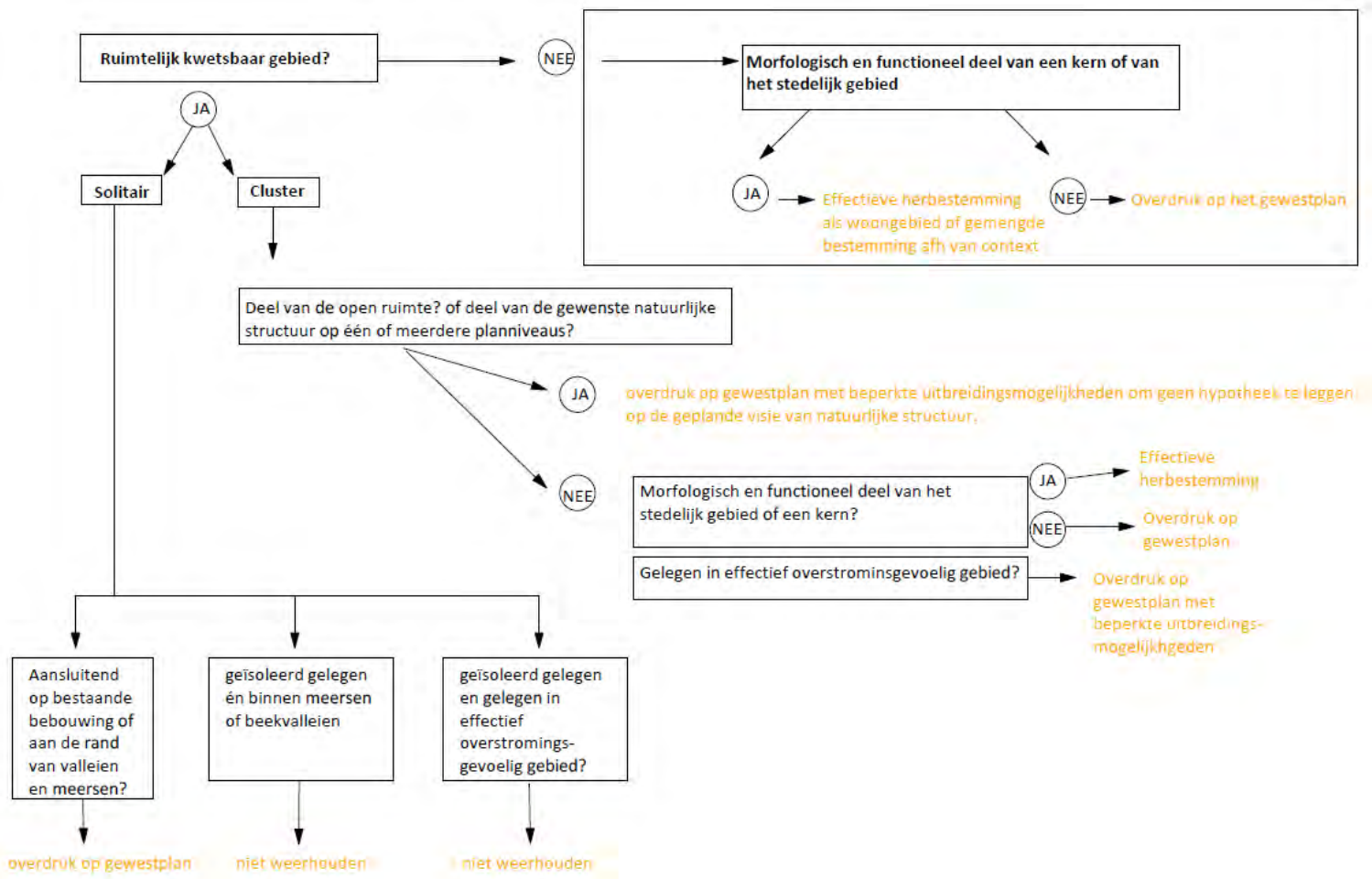
Voor wat betreft het RUP zonevreemde woningen heeft vooral het strategisch project omtrent de stationsomgeving een impact op de ontwikkelingsperspectieven. De bovenvermelde vijf clusters en solitaire woning nr. 7 zijn immers in de onmiddellijke nabijheid van het station gelegen. Het masterplan stelt dat de zones rond het station zich uitstekend lenen voor een gemengde stedelijke ontwikkeling. Wonen, kantoren en handel kunnen hier hand in hand gaan, genieten een optimale bereikbaarheid en kunnen de nieuwe identiteit en leefbaarheid van de stationsomgeving versterken. Omdat Denderleeuw een sterke aantrekkingskracht uitoefent als pendelgemeente, stijgt de woonbehoefte binnen de gemeente zeer sterk. Bijkomende woonvoorzieningen in de vorm van een doordachte mix tussen grondgebonden woningen en appartementen worden voorgesteld.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt reeds ingespeeld op de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven uit het masterplan, door een gemengde stedelijke ontwikkeling in de vorm van gemengd wonen, handel, kantoren, voor te schrijven.

Vandaag bestaat er (nog) geen RUP of BPA dat specifiek handelt over de stationsomgeving van Denderleeuw en waarbij voor de omgeving specifieke inrichtingsvoorschriften worden opgemaakt. Indien in de toekomst een gebiedsdekkend RUP zal worden opgemaakt dat geheel in of in één van de perimeters van het RUP Zonevreemde woningen ligt, kunnen de voorschriften van dit RUP deze van het voorliggend RUP overschrijven.

## **5. Beleidskader zonevreemde woningen**

In overeenstemming met de bovenstaande selectie (punt 3.5.3 –D), de vermelde principes in het GRS en de algemene planningscontext (punten 3 & 4) wordt een afwegingskader opgesteld voor de zonevreemde woningen. Uitgangspunt van dit afwegingskader is het bieden van maximale rechtszekerheid aan bewoners, afgewogen tegenover alle andere functies van het gebied waarbij de ruimtelijke draagkracht en graad van kwetsbaarheid een bepalende factor is.



Afb. 10: Afwegingskader zonevreemde woningen

## 6. Gebiedsgerichte afweging

Afhankelijk van de ligging van de zonevreemde woningen, wordt een afweging gemaakt van de ontwikkelingsperspectieven die aan deze woningen zullen worden toegekend. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het beleidskader uit hoofdstuk 5 en de planningscontext in hoofdstukken 3 en 4.

Op basis van dit afwegingskader is het mogelijk dat bepaalde woningen niet verder worden opgenomen waardoor enkel de basisrechten van de VCRO van toepassing zijn.

Voor elke cluster en solitaire zonevreemde woning worden ontwikkelingsperspectieven toegekend voor:

- bouwvolume;
- bijgebouwen;
- herbouwen;
- bouwhoogte;
- functie;
- afsluiting en inkleding in het landschap;
- verharding en terreinaanleg.

## 6.1. Cluster A

Deze cluster is gelegen in de Wellemeersen in het noordoosten van Denderleeuw en maakt deel uit van een grotere woonzone aan de rand van deze meersen die gescheiden is van Leeuwbrug door de spoorlijn. Cluster A bestaat uit vier woningen gelegen naast een zonevreemd voetbalveld. De Wellemeersen zelf behoren tot één van de vier meersen van Denderleeuw in de Dendervallei.



Afb. 11: Impressies cluster A

Cluster A	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	4 woningen gelegen in natuurgebied
	<b>Natuur</b>	De cluster ligt aan de rand van de Wellemeersen en is net buiten VEN- en een habitatrictlijngebied gelegen. Volgens de biologische waarderingskaart is de cluster gelegen in een faunistisch belangrijk gebied. De aangrenzende percelen zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol.
	<b>Erfgoed</b>	De cluster is met het achterste gedeelte gelegen in de ankerplaats de Wellemeersen en net buiten het beschermd landschap Wellemeersen.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is gelegen buiten effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden en maakt deel uit van of ligt aan de rand van de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams en gemeentelijk niveau. De visie voor landbouw, natuur en bos stelt een behoud en versterking van de natuurwaarden voorop met natuur als hoofdfunctie. Het GRS stelt een bevestiging als woonplekken voor met enkel uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort. Er wordt geopteerd om een overdruk op het gewestplan te voorzien voor deze cluster.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De bestaande woningen in de cluster en omgeving worden gekenmerkt door open en halfopen bebouwing. De dakvorm bestaat uit een zadeldak met een helling tussen de 25 en 45° of een plat dak. Perceelsafsluitingen bestaan uit haag of draadafsluiting.

	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woningen 1 tot 3 beschikken over een stedenbouwkundige vergunning. Woning 4 werd volgens het kadaster in 1952 voor het eerst in gebruik genomen en wordt dus cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.	
	Afbakening plangebied		
	Het betreft vier percelen met een diepte van ongeveer 120 meter. Het achterste deel van de percelen is gelegen binnen de ankerplaats "Wellemeersen", hier bevinden zich ook een aantal grote bijgebouwen/loodsen, die bij voorkeur een uitdovend karakter krijgen. Daarom worden slechts de eerste 50 meter, gemeten vanaf de rooilijn aan de Zavelputstraat, opgenomen binnen het plangebied.		
	Ontwikkelingsperspectieven		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster A</b>	<b>Bouwvolume</b>	Het uitbreiden van de woningen mits deze uitbreidingen slechts leiden tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850m <sup>3</sup> , en mits deze uitbreidingen de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingen moeten aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing.	Er worden beperkte uitbreidingen op het bouwvolume toegestaan in functie van hedendaagse comforteisen. Een aantal woningen zijn immers vrij klein en oud. Het moet mogelijk zijn om deze woningen op termijn aan te passen aan de hedendaagse comforteisen zoals het moderniseren van sanitair en keuken.
	<b>Bijgebouwen</b>	Maximaal 1 losstaand bijgebouw met max. oppervlakte van 25m <sup>2</sup> . Niet ingeplant in de voortuin.	Door het beperken in aantal en oppervlakte, in combinatie met het beperken van het plangebied, wordt de impact beperkt gehouden.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. Bij het herbouwen dient het karakter, de verschijningsvorm, de functie van het gebouw en de algemene plaatselijke ruimtelijke ordening gerespecteerd worden. De bouwdiepte van de woning bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers en maximaal 12m op de verdieping.	Het GRS stelt dat stimulansen dienen gegeven te worden om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking. De huidige voorbouwlijn van de woningen is aanvaardbaar en wordt best aangehouden in de toekomst.
	<b>Bouwhoogte</b>	De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen en een dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte 12m. De dakvorm is vrij maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	De maximaal aangegeven bouwhoogte is richtinggevend voor de toekomstige bouwhoogte bij herbouw en verbouwingen.
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	De zijden die grenzen aan de meersen dienen voorzien te worden van een streekeigen groenscherm, al dan niet in combinatie met draadafsluiting.	De zijden aan de meersen dienen visueel zoveel mogelijk afgeschermd te worden.
	<b>Verharding terreinaanleg</b> en	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	

## 6.2. Cluster B

Deze cluster bevat drie woningen in de Rodestraat die aansluiten op een bestaand woonlint. De verdere situering van deze cluster is vergelijkbaar met cluster A.



Afb. 12: Impressies cluster B

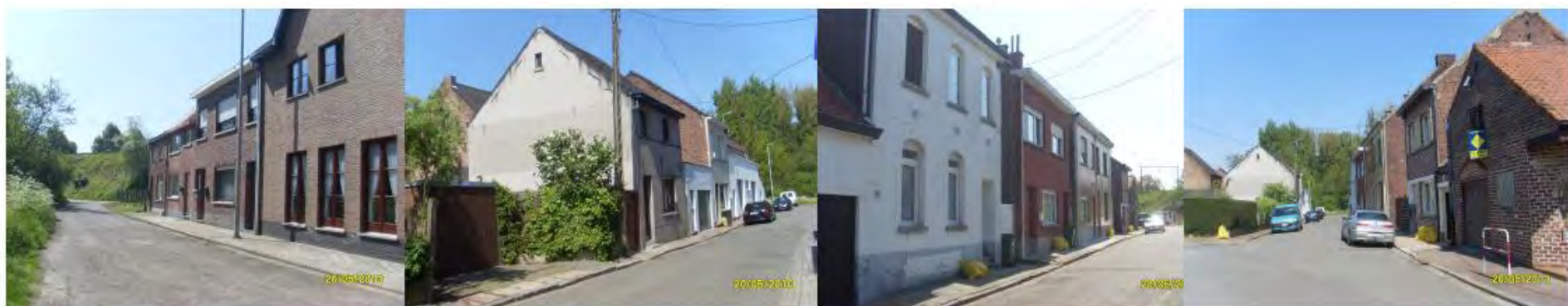
Cluster B	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	2 woningen volledig en één woning gedeeltelijk gelegen in natuurgebied, aansluitend op een lint woongebied met landelijk karakter.
	<b>Natuur</b>	De cluster ligt aan de rand van de Wellemeersen, net buiten VEN- en habitatrictlijngebied gelegen, met uitzondering van een onbebouwd deel van perceel 357x. Volgens de biologische waarderingskaart is de cluster gelegen in een faunistisch belangrijk gebied. De aangrenzende percelen zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol.
	<b>Erfgoed</b>	De cluster grenst aan het beschermde landschap en tevens ankerplaats de Wellemeersen.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is gelegen buiten effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden en maakt deel uit van of ligt aan de rand van de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams en gemeentelijk niveau. De visie voor landbouw, natuur en bos stelt een behoud en versterking van de natuurwaarden voorop met natuur als hoofdfunctie. Het GRS stelt een bevestiging als woonplekken voor met enkel uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort. Er wordt geopteerd om een overdruk op het gewestplan te voorzien voor deze cluster.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De bestaande woningen in de cluster en omgeving worden gekenmerkt door open en halfopen bebouwing. De dakvorm bestaat bij de omgevende woningen uit een zadeldak. De 2 volledig zonevrije woningen vormen hierop beiden een uitzondering: één zonevrije woning bezit een schilddak, de andere een plat dak. De gedeeltelijk zonevrije woning bezit een zadeldak. Perceelsafsluitingen bestaan uit haag of draadafsluiting.

	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woning 1 beschikt over een stedenbouwkundige vergunning. Woningen 2 en 3 werden volgens het kadaster in gebruik genomen in resp. 1962 en 1959 en worden dus cfr. de VCRO '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De woningen binnen deze cluster worden volledig omgeven door VEN-gebied. De achterste, onbebouwde delen van de percelen van de woningen B1 en B3 maken deel uit van dit VEN-gebied. Daarom werden de contouren van het plangebied zo gekozen dat het VEN-gebied geen deel uitmaakt van het RUP. Dit belet dat er binnen dit beschermd gebied ontwikkelingsmogelijkheden zullen ontstaan, die vanop grotere schaal niet gewenst zijn. Voor de woning B2 valt het plangebied samen met de perceelgrens.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster B</b>	<b>Bouwwolume</b>	Het uitbreiden van de woningen B1 & B2 mits deze uitbreidingen slechts leiden tot een maximaal bruto-bouwwolume van 850m <sup>3</sup> , en mits deze uitbreidingen de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijdt. De uitbreidingen moeten aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing. Voor woning B3 worden geen verdere uitbreidingen toegestaan.	Er wordt een beperkte uitbreiding op het bouwwolume toegestaan in functie van hedendaagse comforteisen. Een aantal woningen zijn immers vrij klein en oud. Het moet mogelijk zijn om deze woningen op termijn aan te passen aan de hedendaagse comforteisen zoals het moderniseren van sanitair en keuken. Voor woning B3 wordt geopteerd voor een uitdoofbeleid. Een nieuwe bouwzone wordt vastgelegd in het plangebied.
	<b>Bijgebouwen</b>	Maximaal 1 bijgebouw (garage of tuinberging) met max. oppervlakte van 25m <sup>2</sup> . Niet ingeplant in de voortuin.	Door het beperken in aantal en oppervlakte, in combinatie met het beperken van het plangebied, wordt de impact beperkt gehouden.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bestaande voorbouwlijn wordt voor de woningen B1 en B2 behouden. Voor woning B3 wordt een nieuwe bouwzone aangeduid. Bij het herbouwen dient het karakter, de verschijningsvorm, de functie van het gebouw en de algemene plaatselijke ruimtelijke ordening gerespecteerd worden. De bouwdiepte van de woning bedraagt op het gelijkvloers maximaal 15 meter en op de verdieping maximaal 12 meter. Bij nieuwbouw van woning B3, binnen de maximaal aangeduide bouwzone, bedraagt de maximale bouwdiepte 12meter.	Het GRS stelt dat stimulansen dienen gegeven te worden om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking. De huidige voorbouwlijn van de woningen B1 & B2 is aanvaardbaar. De huidige inplanting van woning B3 is ruimtelijk gezien niet optimaal gezien de woning onmiddellijk grenst aan de tuinen van de woningen gelegen langsheen de Rodestraat en de ligging op grote afstand van de ontsluitingsweg.
	<b>Bouwhoogte</b>	Voor de woningen B1 en B2 kunnen maximaal 2 bouwlagen en een dak gerealiseerd worden. De maximale kroonlijst bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte 12 meter. Voor woning B3 kan maximaal één bouwlaag gerealiseerd worden en een dak. De maximale kroonlijst bedraagt hierbij 3	Voor de woningen worden nieuwe maximale waarden opgelegd. Bij woning B3 is hierbij rekening gehouden met de ligging achter andere woonkavels in de Rodestraat.

		meter, de maximale nokhoogte 8 meter.	
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	De zijden die grenzen aan de meersen dienen voorzien te worden van een streekeigen groenscherm, al dan niet in combinatie met draadafsluiting.	De zijden aan de meersen dienen visueel zoveel mogelijk afgeschermd te worden.
	<b>Verharding terreinaanleg en</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen	

### 6.3. Cluster C

Deze cluster is de grootste en bevat 15 zonevreemde woningen in de Bordeleenstraat en Arendsveld. De verdere situering van deze cluster is vergelijkbaar met cluster A.



Afb. 13: Impressies cluster C



<b>Cluster C</b>	<b>Kenmerken</b>	<b>Beschrijving</b>																																	
	<b>Gewestplan</b>	15 woningen gelegen in natuurgebied.																																	
	<b>Natuur</b>	De cluster ligt aan de rand van de Wellemeersen en is net buiten VEN- en habitatrichtlijngebied gelegen. Volgens de biologische waarderingskaart is de cluster gelegen in een faunistisch belangrijk gebied. De aangrenzende percelen zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol.																																	
	<b>Erfgoed</b>	De cluster grenst aan het beschermde landschap en tevens ankerplaats de Wellemeersen.																																	
	<b>Watertoets</b>	De cluster is gelegen buiten effectief overstromingsgevoelig gebied. Het ligt wel deels in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en behoort tot het natuurlijk overstromingsgebied van de Dender. Toch is deze zone niet recent overstroomd en ligt ze buiten een risicozone voor overstromingen.																																	
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden en maakt deel uit van of ligt aan de rand van de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams en gemeentelijk niveau. De visie voor landbouw, natuur en bos stelt een behoud en versterking van de natuurwaarden voorop met natuur als hoofdfunctie. Het GRS stelt een bevestiging als woonplekken voor met enkel uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort. Er wordt geopteerd om een overdruk op het gewestplan te voorzien voor deze cluster.																																	
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De bestaande woningen in de cluster worden gekenmerkt door halfopen en gesloten bebouwing. De dakvorm bestaat uit een zadeldak. Perceelsafsluitingen bestaan uit haag of draadafsluiting.																																	
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	<p>Woning 1 beschikt over een stedenbouwkundige vergunning. De overige woningen werden voor het eerst in gebruik genomen in volgende jaartallen:</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Woning 2</b></td> <td>1959</td> <td><b>Woning 7</b></td> <td>Tussen 1900-1918</td> <td><b>Woning 12</b></td> <td>1932</td> </tr> <tr> <td><b>Woning 3</b></td> <td>1956</td> <td><b>Woning 8</b></td> <td>1959</td> <td><b>Woning 13</b></td> <td>1932</td> </tr> <tr> <td><b>Woning 4</b></td> <td>Tussen 1919-1930</td> <td><b>Woning 9</b></td> <td>1959</td> <td><b>Woning 14</b></td> <td>Tussen 1919-1930</td> </tr> <tr> <td><b>Woning 5</b></td> <td>Tussen 1900-1918</td> <td><b>Woning 10</b></td> <td>Tussen 1919-1930</td> <td><b>Woning 15</b></td> <td>1935</td> </tr> <tr> <td><b>Woning 6</b></td> <td>1949</td> <td><b>Woning 11</b></td> <td>1948</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Deze woningen worden cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.</p>					<b>Woning 2</b>	1959	<b>Woning 7</b>	Tussen 1900-1918	<b>Woning 12</b>	1932	<b>Woning 3</b>	1956	<b>Woning 8</b>	1959	<b>Woning 13</b>	1932	<b>Woning 4</b>	Tussen 1919-1930	<b>Woning 9</b>	1959	<b>Woning 14</b>	Tussen 1919-1930	<b>Woning 5</b>	Tussen 1900-1918	<b>Woning 10</b>	Tussen 1919-1930	<b>Woning 15</b>	1935	<b>Woning 6</b>	1949	<b>Woning 11</b>	1948	
<b>Woning 2</b>	1959	<b>Woning 7</b>	Tussen 1900-1918	<b>Woning 12</b>	1932																														
<b>Woning 3</b>	1956	<b>Woning 8</b>	1959	<b>Woning 13</b>	1932																														
<b>Woning 4</b>	Tussen 1919-1930	<b>Woning 9</b>	1959	<b>Woning 14</b>	Tussen 1919-1930																														
<b>Woning 5</b>	Tussen 1900-1918	<b>Woning 10</b>	Tussen 1919-1930	<b>Woning 15</b>	1935																														
<b>Woning 6</b>	1949	<b>Woning 11</b>	1948																																
<b>Afbakening plangebied</b>																																			
	Omdat een deel van het perceel waarop woning C6 zich bevindt binnen VEN-gebied gelegen is, wordt slechts het deel buiten deze beschermde zone opgenomen in het RUP. Het grote bijgebouw aan de woning C6 wordt per uitzondering wel mee opgenomen in het RUP. Dit komt omdat het bijgebouw volledig aansluit op de woning en dus fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw. Om de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit bijbouw in de toekomst te beperken (met betrekking tot bouwvolume en functionaliteit), worden in de voorschriften enkele specifieke bepalingen opgenomen. Voor de overige woningen binnen deze cluster valt de grens van het plangebied samen met de perceelgrens.																																		

Ontwikkelingsperspectieven			
	Kenmerken	Ontwikkelingsmogelijkheden	Motivatie
<b>Cluster C</b>	<b>Bouwwolume</b>	Het uitbreiden van de woningen mits deze uitbreidingen slechts leiden tot een maximaal bruto-bouwwolume van 850m <sup>3</sup> , en mits deze uitbreidingen de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingen moeten aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing. Voor woning C6 is het mogelijk om uit te breiden binnen het aanpalende bijgebouw.	Er wordt een beperkte uitbreiding op het bouwwolume toegestaan in functie van hedendaagse comforteisen. Een aantal woningen zijn immers vrij klein en oud. Het moet mogelijk zijn om deze woningen op termijn aan te passen aan de hedendaagse comforteisen zoals het moderniseren van sanitair en keuken.
	<b>Bijgebouwen</b>	Maximaal 1 bijgebouw (garage of tuinberging) met max. oppervlakte van 25m <sup>2</sup> . Niet ingeplant in de voortuin.	Door het beperken in aantal en oppervlakte, in combinatie met het beperken van het plangebied, wordt de impact beperkt gehouden.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. Bij het herbouwen dient het karakter, de verschijningsvorm, de functie van het gebouw en de algemene plaatselijke ruimtelijke ordening gerespecteerd worden. De bouwdiepte van de woning bedraagt op het gelijkvloers maximaal 15 meter en op de verdieping maximaal 12 meter.	Het GRS stelt dat stimulansen dienen gegeven te worden om zich te Herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking.
	<b>Bouwhoogte</b>	Er kunnen maximaal 2 bouwlagen en een dak gerealiseerd worden. De maximale kroonlijst bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte 12 meter. De dakvorm dient te bestaan uit hellende daken met een helling tussen de 30° en de 45°. 25% kan bestaan uit een plat dak.	De maximaal aangegeven bouwhoogte is richtinggevend voor de toekomstige bouwhoogte bij herbouw en verbouwingen..
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	De zijden die grenzen aan de meersen dienen voorzien te worden van een streekeigen groenscherm, al dan niet in combinatie met draadafsluiting.	De zijden aan de meersen dienen visueel zoveel mogelijk afgeschermd te worden.
	<b>Verharding terreinaanleg</b> en	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen	

## 6.4. Cluster D

Deze cluster bevat twee volledig zonevreemde woningen en twee gedeeltelijke aan de Terjodenstraat, aansluitend op een klein woonlint langs de spoorlijn. Deze woonzone is van de kern van Welle gescheiden door een spoorlijn. De cluster ligt in de MolenbeekII-vallei die aan de andere zijde grenst aan het nieuw regionaal bedrijventerrein Zuid IV.



Afb. 14: Impressies cluster D

Cluster D	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	2 woningen volledig gelegen in natuurgebied en 2 woningen gedeeltelijk gelegen in natuurgebied.
	<b>Natuur</b>	De cluster grenst aan biologisch zeer waardevol gebied en is niet gelegen in VEN-gebied.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in ankerplaats of beschermd landschap maar cluster ligt wel in de omgeving van de relictzone 'zijbeken van de Dender en Nederhasselt'.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied, gelegen binnen het natuurlijk overstromingsgebied van de Molenbeek. Deze zone vormt een risicozone voor overstromingen, maar is recent niet overstromd.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijke kwetsbare gebieden en grenst aan de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams en gemeentelijk niveau. De visie voor landbouw, natuur en bos stelt een ontwikkeling voorop van landschappelijke en ecologisch waardevolle lineaire elementen waar de Molenbeek toe behoort. De Molenbeekvallei behoort in het GRS tot de deelruimte valleien en meersen waar een beleid van versterking van de open ruimte voorop staat. Het GRS stelt voor de zonevreemde woningen een bevestiging als woonplekken voor met enkel uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort. Er wordt geopteerd om een overdruk op het gewestplan te voorzien voor deze cluster.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster en omgeving worden gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing. De dakvorm bestaat uit een zadeldak. Perceelsafsluitingen bestaan uit haag of draadafsluiting.

	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	De oorspronkelijke woning 1 beschikt over een stedenbouwkundige vergunning. Woningen 2 en 3 werden voor het eerst in gebruik genomen resp. tussen 1919 en 1930 en in 1967 en worden dus cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd. Woning D4 vormde in het verleden één woning met de rechts aanpalende woning (Terjodenstraat 26). Deze oorspronkelijke woning werd volgens het kadaster in gebruik genomen in 1962. In 2004 werd een vergunning verleend voor het opdelen van de oorspronkelijke woning in twee woningen en het bijbouwen van een veranda en een garage. De rechtse woning wordt niet opgenomen, wegens niet zonevreemd.	
<b>Afbakening plangebied</b>			
	<p>Voor de woningen D2 en D4 wordt de begrenzing van het plangebied bepaald door de perceelgrens. Woning D3 ligt op een langgerekt perceel binnen natuurgebied. Het is de bedoeling om slechts de onmiddellijke omgeving van de woning extra ontwikkelingsmogelijkheden te geven via een overdruk. De overige zone wordt bij voorkeur gevrijwaard. Daarom wordt slechts de eerste 30 meter, gemeten vanaf de zijdelingse perceelgrens (met woning D2) opgenomen in het RUP.</p> <p>Woning D1 is een specifiek geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* de oorspronkelijke woning en beperkte tuinzone zijn gelegen langsheen de Terjodenstraat (dit deel is opgenomen in het plangebied)</li> <li>* in 2006 wordt een vergunning verleend voor het uitbreiden van de woning. Er wordt een volledig nieuw volume met kantoor en woonruimte op de aanpalende eigendom, ter hoogte van de Ijzerenwegstraat, gerealiseerd. Via een sas staat dit nieuwe volume in verbinding met de oorspronkelijke woning. Juridisch gezien betreft het één woning op één kadastraal perceel (oorspronkelijk waren het drie verschillende kadastrale percelen).</li> <li>* Het sas en het nieuwe volume zijn volledig gelegen in woongebied met landelijk karakter. Opname in een RUP zonevreemde woningen heeft aldus weinig zin. De ontwikkelingsmogelijkheden voor het sas en het nieuwe volume zouden hierdoor beperkter worden t.o.v. de huidige regelgeving. In voorliggend RUP wordt het plangebied daarom beperkt tot de oorspronkelijke woning en de beperkte tuinzone.</li> </ul>		
<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>			
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster D</b>	<b>Bouwwolume</b>	Het uitbreiden van de woningen mits deze uitbreidingen slechts leiden tot een maximaal bruto-bouwwolume van 850m <sup>3</sup> , en mits deze uitbreidingen de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingen moeten aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing.	Er wordt een beperkte uitbreiding op het bouwwolume toegestaan in functie van hedendaagse comforteisen. Een aantal woningen zijn immers vrij klein en oud. Het moet mogelijk zijn om deze woningen op termijn aan te passen aan de hedendaagse comforteisen zoals het moderniseren van sanitair en keuken.
	<b>Bijgebouwen</b>	Maximaal 1 bijgebouw (garage of tuinberging) met max. oppervlakte van 25m <sup>2</sup> . Niet ingeplant in de voortuin.	Door het beperken in aantal en oppervlakte, in combinatie met het beperken van het plangebied, wordt de impact beperkt gehouden.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. Bij het herbouwen dient het karakter, de verschijningsvorm, de functie van het gebouw en de algemene plaatselijke ruimtelijke	Het GRS stelt dat stimulansen dienen gegeven te worden om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking.

		<p>ordering gerespecteerd worden. De bouwdiepte van de woning bedraagt maximaal 12 meter.</p>	<p>Gezien de beperkte diepte van de percelen wordt de maximale bouwdiepte beperkt.</p>
	<b>Bouwhoogte</b>	<p>Er kunnen maximaal 2 bouwlagen en een dak gerealiseerd worden. De maximale kroonlijst bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte 12 meter. De dakvorm dient te bestaan uit hellende daken met een helling tussen de 30° en de 45°. 25% kan bestaan uit een plat dak.</p>	<p>De maximaal aangegeven bouwhoogte is richtinggevend voor de toekomstige bouwhoogte bij herbouw en verbouwingen.</p>
	<b>Functie</b>	<p>Wonen</p>	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	<p>De zijden die grenzen aan meersen en/of vallei - voor zover deze niet bebouwd zijn- dienen voorzien te worden van een streekeigen groenscherm, al dan niet in combinatie met draadafsluiting.</p>	<p>De zijden aan de meersen en valleien dienen visueel zoveel mogelijk afgeschermd te worden.</p>
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	<p>De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten en tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.</p>	

## 6.5. Cluster E

Deze cluster bevat drie woningen aan de Kaaistraat. Deze zijn gelegen in natuurgebied. De woningen liggen naast een goed gekeurde verkaveling (binnen natuurgebied). De cluster grenst aan de Dender en is gelegen tussen twee openruimtegebieden of meersen in (de Beide Dendermeersen en de Oude Dendermeersen).



Afb. 15: Impressies cluster E

Cluster E	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	Twee woningen volledig in natuurgebied, één woning deels in natuurgebied en deels in woongebied met landelijk karakter.
	<b>Natuur</b>	De cluster grenst aan biologisch minder waardevolle percelen.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone. Het traditionele landschap de 'Dendervallei' ligt iets verderop.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is gelegen binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De zone behoort niet tot het winterbed van de Dender. Woning E3 ligt gedeeltelijk binnen de risicozones voor overstromingen.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het ligt op de rand van de gewenste natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In het GRS is bepaald dat de aangrenzende Denderarm een mogelijke openruimteverbinding vormt. De cluster zelf sluit morfologisch wel aan op het lint aan de Kasteelstraat maar ligt buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst. Daarom wordt er geopteerd om een <b>overdruk op het gewestplan</b> te voorzien voor deze cluster.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster worden gekenmerkt door gesloten bebouwing. De dakvorm bestaat uit een zadeldak/schilddak.

	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woning 2 beschikt over een stedenbouwkundige vergunning. Woningen 1 en 3 werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen resp. in 1962 en tussen 1919-1930 en worden hierdoor cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De contouren van het plangebied worden bepaald door de perceelgrenzen.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster E</b>	<b>Bouwvolume</b>	Het uitbreiden van de woningen mits deze uitbreidingen slechts leiden tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850m <sup>3</sup> , en mits deze uitbreidingen de 20% bruto volumevermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingen moeten aansluiten en fysisch één geheel vormen met de bestaande bebouwing.	Er wordt een beperkte uitbreiding op het bouwvolume toegestaan in functie van hedendaagse comforteisen. Een aantal woningen zijn immers vrij klein en oud. Het moet mogelijk zijn om deze woningen op termijn aan te passen aan de hedendaagse comforteisen zoals het moderniseren van sanitair en keuken.
	<b>Bijgebouwen</b>	Maximaal 1 bijgebouw met max. oppervlakte van 15m <sup>2</sup> .	Door het beperken in aantal en oppervlakte, in combinatie met het beperken van het plangebied, wordt de impact beperkt gehouden.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. Bij het herbouwen dient het karakter, de verschijningsvorm, de functie van het gebouw en de algemene plaatselijke ruimtelijke ordening gerespecteerd worden. De bouwdiepte van de woning bedraagt maximaal 12 meter.	Het GRS stelt dat stimulansen dienen gegeven te worden om zich te herschikken naar de op het perceel landschappelijk minst storende inplanting en afwerking. Gezien de beperkte diepte van de percelen wordt de maximale bouwdiepte beperkt.
	<b>Bouwhoogte</b>	Er kunnen maximaal 2 bouwlagen en een dak gerealiseerd worden. De maximale kroonlijst bedraagt 6 meter. De dakvorm is vrij maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	De maximaal aangegeven bouwhoogte is richtinggevend voor de toekomstige bouwhoogte bij herbouw en verbouwingen.
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	De zijden die grenzen aan meersen en/of een beekvallei - voor zover deze niet bebouwd zijn- dienen voorzien te worden van een streekeigen groenscherm, al dan niet in combinatie met draadafsluiting.	

	<b>Verharding terreinaanleg</b>	<b>en</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten en tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	
--	-------------------------------------	-----------	---	--

## 6.6. Cluster F

Deze cluster bevat twee woningen in de Kattestraat in Welle. Ze behoren tot het woonlint dat Welle-dorp verbindt met de woonwijk Hoogsteenveld/Hemelrijk.



Afb. 16: Impressies cluster F

Cluster F	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	2 woningen gelegen in recreatiegebied, grenzend aan woonuitbreidingsgebied en woongebied. De cluster grenst tevens aan een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol en grenst evenmin aan waardevolle percelen.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	Geen ligging in mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden en behoort volgens het GRS tot de deelruimte Hemelrijk-Populieren, twee rustige woonbuurten die ontwikkelen inzake wonen en voorzieningen op een zo gemengd mogelijke wijze en in functie van hun lokale behoeften. Er wordt geopteerd effectief te herbestemmen als woongebied conform de aangrenzende zones.
	<b>Inplanting</b>	<b>en</b> De woningen in de cluster zijn halfopen bebouwing met een (half) schilddak.



	<b>typologie bebouwing</b>	
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Beide woningen beschikken over een stedenbouwkundige vergunning.
<b>Afbakening plangebied</b>		
	Het betreft twee percelen van ongeveer 100 meter diep. Voor deze percelen zal via het RUP een herbestemming voorzien worden. Wanneer deze herbestemming over de volledige diepte van de percelen zou gebeuren, zou dit ruime mogelijkheden bieden in de toekomst; De achterzijde van de percelen liggen immers aan een voetweg. Wanneer deze weg in de toekomst uitgerust zou worden, kunnen de percelen opgesplitst worden en kunnen er nieuwe woonvoorzieningen aangebracht worden. Deze ontwikkeling is hier echter niet gewenst. Daarom wordt er voor gekozen slechts de eerste 50 meter van de percelen (gemeten vanaf de rooilijn aan de Kattestraat) op te nemen in het RUP.	
<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>
<b>Cluster F</b>	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen maar uitbreidingen dienen steeds te gebeuren volgens de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen met een totale oppervlakte van max. 50m <sup>2</sup> zijn toegelaten.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bestaande voorbouwlijn dient hierbij behouden te blijven. De zijdelingse stroken dienen minimaal 3 meter te bedragen. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15 meter en maximaal 12 meter op de verdieping.
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal twee volwaardige woon- en bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte 6 meter en een maximale nokhoogte van 10.5 meter. Bij een hellend dak bedraagt de maximale nokhoogte 12m. Dakvorm is vrij, maar dient aan te sluiten op aanpalende gebouwen.
	<b>Functie</b>	Wonen, enkel eengezinswoningen.
		<b>Motivatie</b>
		Deze twee woningen die liggen tussen een woongebied en een goedgekeurde verkaveling, worden herbestemd tot woongebied gezien ze geflankeerd worden door zone-eigen woningen. Het lijkt logisch dat de zonevreemde woningen dezelfde mogelijkheden krijgen als de aanpalende woningen.

	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Geen specifieke bepalingen	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten en tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	

## 6.7. Cluster G

Deze cluster bevat negen woningen in de Kouterbaan naast het spoorwegemplacement van het station van Denderleeuw. Ze behoren morfologisch en functioneel tot het kernweefsel van stedelijk Denderleeuw.



Afb. 17: Impressies cluster G

Cluster	Kenmerken	Beschrijving
G	<b>Gewestplan</b>	9 woningen gelegen in zone voor openbaar nut, grenzend aan woongebied enerzijds en de sporenbundel van het station van Denderleeuw anderzijds.
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol maar grenst in het noordwesten aan een zone met biologische waarden.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	Geen ligging in mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk

		Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. De cluster behoort tevens tot de deelruimte stationsomgeving dat als openbaar vervoersknooppunt van de gemeente een belangrijke dynamische rol speelt als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen. In het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat deze zonevreemde woningen een gemengde bestemming dienen te krijgen zonder bijkomende beperkingen. Gezien de cluster morfologisch en functioneel deel uitmaakt van het stedelijk gebied, wordt een effectieve herbestemming voorzien naar stedelijk woongebied.	
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster zijn halfopen en gesloten bebouwing met hellende daken. Het betreffen allemaal zeer kleine percelen met beperkte tuin.	
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woning 4 beschikt over een stedenbouwkundige vergunning. Woningen 1 tot 3 werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen tussen 1919 en 1930. Woningen 5,6 en 7 werden voor het eerst in gebruik genomen in resp. 1959, 1936 en 1952. Woningen 8 en 9 werden beiden voor het eerst in gebruik genomen in 1960. De woningen 1 tot 3 en 5 tot 9 worden hierdoor cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.	
<b>Afbakening plangebied</b>			
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>			
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster G</b>	<b>Bestemming</b>	Het gebied krijgt een gemengde bestemming (stedelijk wonen (dus ook meergezinswoningen), voorzieningen, kantoren, ...) voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.	Gezien zijn ligging nabij de stationsomgeving, is het wenselijk om een gemengde bestemming toe te laten. Hiermee wordt ingespeeld op de ruimere visie voor de stationsomgeving van Denderleeuw.
	<b>Bouwwolume</b>	Geen beperkingen op het algemene bouwwolume. Maximaal 85% van het perceel mag bebouwd en verhard worden.	Gezien de potenties van deze percelen in de nabijheid van het station, worden geen beperkingen op het bouwwolume gelegd. Gedeeltelijke transformatie van het weefsel moet mogelijk blijven.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 25m <sup>2</sup> .	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De nieuwe woningen worden op de bestaande bouwlijn ingeplant.	Het plaatsen van de hoofdgebouwen op de bouwlijn welke, met uitzondering van de woning G8 en G9, overeenkomt met de rooilijn, creëert een straatwand en draagt gezien de beperkte diepte van de percelen de voorkeur weg.
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal drie bouwlagen hoog met een maximale hoogte van 10.5m. Bij een hellend dak zonder afgeknotte nok bedraagt de	

		maximale nokhoogte 12m. Dakvorm is vrij, maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Vrij	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	(waterdoorlatende) verhardingen zijn toegelaten voor zover het algemeen verhardings- en bebouwingspercentage niet wordt overschreden.	

## 6.8. Cluster H

Deze cluster bevat twee woningen in de A. Rodenbachstraat binnen de wijk Leeuwbrug, gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven. Eén van de woningen is mee opgenomen in de reconversie van de oude fabriek Samtex. De cluster ligt vlakbij het station van Denderleeuw.



Afb. 18: Impressies cluster H

Cluster H	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	2 woningen zijn gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven, gelegen naast de site Paristyl en Samtex en nabij het station van Denderleeuw. Het grenst aan het GRUP stationsomgeving Denderleeuw dat werd vastgesteld in het kader van de afbakening van

		het regionaalstedelijk gebied Aalst.	
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol en grenst evenmin aan biologisch waardevolle percelen.	
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.	
	<b>Watertoets</b>	Geen ligging in mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied.	
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. De cluster behoort tevens tot de deelruimte stationsomgeving dat als openbaar vervoersknooppunt van de gemeente een belangrijke dynamische rol speelt als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen. In het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat deze zonevreemde woningen een gemengde bestemming dienen te krijgen zonder bijkomende beperkingen. Gezien de cluster morfologisch en functioneel deel uitmaakt van het stedelijk gebied, wordt een effectieve herbestemming voorzien naar stedelijk woongebied.	
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster betreft gesloten bebouwing.	
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woning 1 werd bij het renovatieproject van het aanpalende Samtexgebouw (2009) gevoegd en is dus vergund. Woning 2 werd volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1937 en wordt dus cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster H</b>	<b>Bestemming</b>	Het gebied krijgt een gemengde bestemming (stedelijk wonen (dus ook meergezinswoningen), voorzieningen, kantoren, ...) voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.	Gezien zijn ligging nabij de stationsomgeving, is het wenselijk om een gemengde bestemming toe te laten. Hiermee wordt ingespeeld op de ruimere visie voor de stationsomgeving van Denderleeuw
	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen maar uitbreidingen dienen steeds te gebeuren volgens de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...	Gezien de potenties van deze percelen in de nabijheid van het station, worden geen beperkingen op het bouwvolume gelegd maar wel op de verhouding bebouwd-onbebouwd. Gedeeltelijke transformatie van het weefsel moet mogelijk blijven.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen toegelaten met een maximale oppervlakte van 50m <sup>2</sup> .	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De woningen worden op de rooilijn ingeplant. De bouwdiepte van de gebouwen bedraagt maximaal 15 meter.	Door de verschillende bouwdieptes op de verdiepingen wordt de overgang gemaakt tussen het Samtexgebouw en de overige aanpalende bebouwing in de Rodenbachstraat.

		Voor woning H2 is de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot maximaal 12m.	
	<b>Bouwhoogte</b>	Voor woning H1 kunnen maximaal vier bouwlagen gerealiseerd worden. De totale bouwhoogte bedraagt hierbij maximaal 14 meter. Voor woning H2 kunnen maximaal drie bouwlagen gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 10.5meter. Bij een hellend dak zonder afgeknotte nok bedraagt de maximale nokhoogte 12m. Vrije dakvorm, maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	Er wordt geopteerd om voor woning H2 een bouwlaag minder toe te laten dan H1. Zo vindt er een geleidelijke overgang plaats tussen het Samtexgebouw en de overige bepalende bebouwing in de Rodenbachstraat.
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Vrij	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	waterdoorlatende) verhardingen zijn toegelaten voor zover het algemeen verhardings- en bebouwingspercentage niet wordt overschreden.	

## 6.9. Cluster I

Deze cluster bevat 10 woningen in de wijk Leeuwbrug nabij het station van Denderleeuw. Acht woningen zijn gelegen in De Nayerstraat, twee in de Thontlaan.



Afb. 19: Impressies cluster I

Cluster I	Kenmerken	Beschrijving	
	<b>Gewestplan</b>	10 woningen gelegen in zone voor openbaar nut.	
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol maar ligt wel in de nabijheid van enkele biologisch waardevolle percelen.	
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.	
	<b>Watertoets</b>	Geen ligging in mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied.	
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. De cluster behoort tevens tot de deelruimte stationsomgeving dat als openbaar vervoersknooppunt van de gemeente een belangrijke dynamische rol speelt als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen. In het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat deze zonevreemde woningen een gemengde bestemming dienen te krijgen zonder bijkomende beperkingen. Gezien de cluster morfologisch en functioneel deel uitmaakt van het stedelijk gebied, wordt een effectieve herbestemming voorzien naar stedelijk woongebied.	
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster zijn gevarieerd naar typologie, functie en vorm.	
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woningen 1 tot 3 beschikken over een stedenbouwkundige vergunning. Woning 7 kreeg in 1997 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de woning. Woningen 4,8, 9 en 10 werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in resp. 1949, 1938, 1944 en tussen 1918-1930. Woningen 5 en 6 werden beiden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen tussen 1900-1918. Woningen 4 tot 6 en 8 tot 10 worden cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.	
<b>Afbakening plangebied</b>			
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>			
	Kenmerken	Ontwikkelingsmogelijkheden	Motivatie
<b>Cluster I</b>	<b>Bestemming</b>	Het gebied krijgt een gemengde bestemming (stedelijk wonen (dus ook meergezinswoningen), voorzieningen, kantoren, ...) voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.	Gezien zijn ligging nabij de stationsomgeving, is het wenselijk om een gemengde bestemming toe te laten. Hiermee wordt ingespeeld op de ruimere visie voor de stationsomgeving van Denderleeuw
	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen maar uitbreidingen dienen steeds te gebeuren volgens de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...	Gezien de potenties van deze percelen in de nabijheid van het station, worden geen beperkingen op het bouwvolume gelegd maar wel op de verhouding bebouwd-onbebouwd. Gedeeltelijke transformatie van het weefsel moet mogelijk blijven.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte	Door een beperking op de inplanting van bijgebouwen kan

		van 50m <sup>2</sup> . Vergunde bijgebouwen met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven.	het groene karakter van het binnengebied zoveel mogelijk behouden blijven.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De nieuwe woningen worden bij voorkeur op de rooilijn ingeplant. De bouwdiepte van de woning bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdiepingen.	
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal drie bouwlagen hoog met een maximale hoogte van 10.5 meter. Bij een hellend dak zonder afgeknotte nok bedraagt de maximale nokhoogte 12m. Vrije dakvorm, maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen	De aangrenzende woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met dak.
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Vrij	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	(waterdoorlatende) verhardingen zijn toegelaten voor zover het algemeen verhardings- en bebouwingspercentage niet wordt overschreden.	



## 6.10. Cluster J

Deze cluster bevat 5 woningen in de Fabrieksstraat, gelegen naast de Dender en op de grens met Teralfene. De cluster ligt aan de rand van de wijk Leeuwbrug en op beperkte afstand van het station van Denderleeuw.



Afb. 20: Impressies cluster J

Cluster J	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	5 woningen zijn gelegen in zone voor industrie.
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol en grenst niet aan biologisch waardevolle percelen.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en bevindt zich in het natuurlijk overstromingsgebied van de Dender. Deze zone is recent overstroomd en ligt binnen de risicozones voor overstromingen.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. In het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat deze zonevreemde woningen een gemengde bestemming dienen te krijgen zonder bijkomende beperkingen. Gezien de cluster deel uitmaakt van het kernweefsel van Denderleeuw, wordt overgegaan tot een effectieve herbestemming. Gezien de cluster morfologisch en functioneel deel uitmaakt van het stedelijk gebied, wordt een effectieve herbestemming voorzien naar stedelijk woongebied.
	<b>Inplanting</b>	<b>en</b> De woningen in de cluster bestaan uit halfopen en gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een dak.

	<b>typologie bebouwing</b>		
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	De vijf woningen beschikken allemaal over een stedenbouwkundige vergunning.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster J</b>	<b>Bestemming</b>	Het gebied krijgt een gemengde bestemming (stedelijk wonen (dus ook meergezinswoningen), voorzieningen, kantoren, ...) voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.	Gezien zijn ligging nabij de stationsomgeving, is het wenselijk om een gemengde bestemming toe te laten. Hiermee wordt ingespeeld op de ruimere visie voor de stationsomgeving van Denderleeuw
	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen naar bouwvolume. Uitbreidingen worden toegestaan binnen de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...	Gezien de potenties van deze percelen in de nabijheid van het station, worden geen beperkingen op het bouwvolume gelegd maar wel op de verhouding bebouwd-onbebouwd. Gedeeltelijke transformatie van het weefsel moet mogelijk blijven.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 50m <sup>2</sup> . Vergunde bijgebouwen met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven.	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bouwdiepte van de woning bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdiepingen.	
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal drie bouwlagen hoog met een maximale hoogte van 10.5 meter. Bij een hellend dak zonder afgeknotte nok bedraagt de maximale nokhoogte 12m. Vrije dakvorm, maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	De aangrenzende woningen bestaan uit twee bouwlagen met dak.
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Vrij	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	(waterdoorlatende) verhardingen zijn toegelaten voor zover het algemeen verhardings- en bebouwingspercentage niet wordt overschreden.	

## 6.11. Cluster K

Deze cluster bevat 2 woningen in de Hertstraat in Welle en grenst aan de fabriek van Well Straler.



Afb. 21: Impressies cluster K

Cluster K	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	2 woningen gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven, palend aan een zone woongebied met landelijk karakter.
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol en grenst niet aan biologisch waardevolle percelen.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. Er wordt geopteerd effectief te herbestemmen als woongebied conform de aangrenzende zones.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster bestaan uit twee halfopen woningen bestaande uit twee bouwlagen en een dak
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Beide woningen werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1949 en worden cfr. de VCRO beschouwd als '(hoofdzakelijk) vergund geacht'.

Afbakening plangebied			
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
Ontwikkelingsperspectieven			
	Kenmerken	Ontwikkelingsmogelijkheden	Motivatie
Cluster K	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen maar uitbreidingen dienen steeds te gebeuren volgens de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,....	
	<b>Bijgebouwen</b>	Maximaal 1 bijgebouw met max. oppervlakte van 25m <sup>2</sup> .	Gezien de beperkte perceelsoppervlakten, dient de oppervlakte van het bijgebouw beperkt te zijn.
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bouwdiepte van de woning bedraagt op het gelijkvloers maximaal 15 meter en op de verdieping maximaal 12 meter.	Gezien de beperkte diepte van het perceel en het behouden van de straatwand, worden woningen bij voorkeur op de rooilijn ingeplant.
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal twee volwaardige woon- en bouwlagen met kroonlijsthoogte maximaal 6 m en de nokhoogte maximaal 12 m. De dakvorm dient te bestaan uit hellende daken met een helling tussen de 30° en de 45°. Dakprofiel en vorm dienen aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing.	De aangrenzende woningen bestaan uit twee bouwlagen met hellende daken.
	<b>Functie</b>	Wonen.	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Geen specifieke bepalingen.	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	

## 6.12. Cluster L

Deze cluster bevat de vier woningen op het Dender-eilandje aan de Kasteelstraat. De cluster grenst aan de Dender en is gelegen tussen twee openruimtegebieden of meersen in (de beide Dendermeersen en de Oude Dendermeersen).



Afb. 22: Impressies cluster L

Cluster L	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	Vier woningen in groengebied
	<b>Natuur</b>	De cluster grenst aan biologisch waardevolle percelen (cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden). Het paalt niet aan VEN-gebied, noch een habitatrictlijngebied of beschermd landschap.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone. Het traditionele landschap de 'Dendervallei' ligt iets verderop.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is grotendeels gelegen binnen effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Toch behoort de cluster niet tot recent overstroomd gebied (ROG), of een risicozone voor overstroming. De cluster maakt wel deel uit van het natuurlijk overstromingsgebied van de Dender.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster ligt volgens het GRS in de deelruimte Stedelijke Denderleeuw, in de nabijheid van het Randstedelijk groengebied Oude Dender. De randstedelijke groengebieden worden uitgebouwd als natuureducatieve en/of recreatieve groenpolen met een meerwaarde voor natuur. De cluster ligt nog net binnen de grens van het stedelijk gebied. Naast de woonfunctie wordt in het GRS de herbestemming tot recreatiepunt voorgesteld. Dit stoelt op een suggestie naar het Vlaams gewest om een recreatieve koppeling uit de bouwen aan de brug van Huissegemstraat op een gedeelte van het Dendereilandje. Deze kan dan fungeren als zuidelijk onthaal en toegangspunt tot beide dendermeersen. De woonfunctie kan aangevuld worden met laagdynamische recreatieve activiteiten, zoals een aanlegsteiger, vissersplaats, picknickweide, ....
	<b>Inplanting en typologie</b>	De woningen in de cluster en omgeving worden gekenmerkt door gesloten, open en halfopen bebouwing. De dakvorm bestaat uit

	<b>bebouwing</b>	een zadeldak of schilddak. Perceelsafsluitingen bestaan – indien aanwezig- uit hagen.	
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woningen 1 en 2 werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1954, woningen 3 en 4 in 1951 en worden cfr. de VCRO beschouwd als '(hoofdzakelijk) vergund geacht'.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De percelen van de woningen L3 en L4 zijn vrij diep (ca. 100 meter) en liggen in een groengebied. Daarom wordt er voor gekozen slechts de eerste 50 meter van de percelen (gemeten vanaf de rooilijn van de Kasteelstraat) op te nemen in het RUP, dit om ongewenste ontwikkelingen binnen de groenzone te vermijden. De percelen van de woningen L1 en L2 zijn kleiner dan 50m. Hier vallen de grenzen van het plangebied samen met de perceelsgrenzen.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster L</b>	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen maar uitbreidingen dienen steeds te gebeuren volgens de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,....	
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen met een max. oppervlakte van 50m <sup>2</sup> zijn toegelaten.	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bestaande voorbouwlijn dient behouden te blijven. De bouwdiepte van de woning bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers en maximaal 12m op de verdieping.	
	<b>Bouwhoogte</b>	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter. De dakvorm is vrij al is de aanpalende dakvorm en profiel van de aangrenzende gekoppelde woning bepalend.	
	<b>Functie</b>	Wonen als hoofdbestemming en recreatie als nevenbestemming.	Binnen het GRS wordt het Dender-eilandje gezien als een klein recreatiepunt. Wonen en laagdynamische recreatie kunnen met elkaar verweven worden zonder de draagkracht van het eilandje te overschrijden.
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Geen specifieke bepalingen.	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten, tuinpaden en recreatief gebruik dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	

### 6.13. Cluster M

Deze cluster bevat twee woningen in de Veldstraat, een zijstraat van de steenweg en is opgenomen binnen het kernweefsel van Denderleeuw. De cluster sluit aan op een bestaande bedrijfssite.



Afb. 23: Impressies cluster M

Cluster M	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	Één volledig zonevreemde woning gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO, de tweede ligt gedeeltelijk zonevreemd.
	<b>Natuur</b>	De cluster is biologisch minder waardevol.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is niet gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. In het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat deze zonevreemde woningen een woonbestemming dienen te krijgen. Er wordt geopteerd om deze cluster te herbestemmen naar woongebied.
	<b>Inplanting</b>	<b>en</b> De woningen in de cluster worden gekenmerkt door open en halfopen bebouwing met hellende daken.

	<b>typologie bebouwing</b>		
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woning 1 werd volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1959, woning 2 in 1954. Beide worden cfr. de VCRO beschouwd als '(hoofdzakelijk) vergund geacht'.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster M</b>	<b>Bouwwolume</b>	Geen beperkingen naar bouwwolume. Uitbreidingen worden toegestaan binnen de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...	De zonevreemde woningen krijgen ruime mogelijkheden, zoals de aangrenzende woningen in woongebied.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 50m <sup>2</sup> . Bestaande vergunde bijgebouwen met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven.	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15 meter en op de verdieping maximaal 12 meter.	
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal twee volwaardige woon- en bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 12 meter. De dakvorm dient te bestaan uit hellende daken met een helling tussen de 30° en de 45°. 25% kan bestaan uit een plat dak.	
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Geen specifieke bepalingen	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten en tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	



## 6.14. Cluster N

Deze cluster bevat vijf woningen in de Priester Daenslaan en behoort tot de wijk Hoogsteenveld –Hemelrijk.



Afb. 24: Impressies cluster N

Cluster N	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	Drie woningen volledig in parkgebied, één gedeeltelijk in woongebied en parkgebied en één gedeeltelijk in parkgebied en woonuitbreidingsgebied.
	<b>Natuur</b>	De cluster is biologisch minder waardevol maar grenst wel aan biologisch waardevolle percelen.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is voor een beperkt deel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen. Toch is deze zone recentelijk niet overstroomd en ligt ze buiten de risicozone voor overstromingen.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte Hemelrijk – Populieren, een laagdynamische woonwijk aansluitend op het stedelijk gebied. De cluster maakt dus geen deel uit de gewenste natuurlijke structuur op één of meerdere planniveaus. Gezien het morfologisch en functioneel deel uitmaakt van het stedelijk gebied, wordt geopteerd voor een effectieve herbestemming naar woongebied.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster worden gekenmerkt door halfopen bebouwing met hellende daken.

	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	De vijf woningen beschikken allemaal over een stedenbouwkundige vergunning.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	Voor de woningen N1, N2 en N3 wordt de afbakening van het plangebied bepaald door de perceelgrenzen. De woningen N4 en N5 situeren zich op vrij diepe percelen, gelegen binnen parkgebied. Om eventuele, ongewenste ontwikkelingsmogelijkheden in het achterste deel van de percelen uit te sluiten, worden slechts de eerste 50 meter (gemeten vanaf de rooilijn aan de Priester Daenslaan) opgenomen in het RUP.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster N</b>	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen naar bouwvolume. Uitbreidingen worden toegestaan binnen de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...	De zonevrije woningen krijgen ruime mogelijkheden, zoals de aangrenzende woningen in woon(uitbreidings)gebied.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale totale oppervlakte van 50m <sup>2</sup> . Bestaande vergunde bijgebouwen met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven.	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bouwdiepte van de woning bedraagt op het gelijkvloers maximaal 15 meter en op de verdieping maximaal 12 meter.	
	<b>Bouwhoogte</b>	Er kunnen maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd worden. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte is maximaal 12m. Dakprofiel en vorm dienen aan te sluiten op de aangrenzende woning. De dakvorm dient te bestaan uit hellende daken met een maximale helling van 45°. 25% kan bestaan uit een plat dak.	De bestaande typologie in de wijk dient verzekerd te worden binnen de voorschriften.
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Geen specifieke bepalingen	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten en tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	

## 6.15. Cluster O

Deze cluster bevat twee woningen en een tuin langs de Steenweg in Welle. De cluster is gelegen tussen twee spoorwegbermen in.



Afb. 25: Impressies cluster O

Cluster O	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	Twee woningen gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter en groengebied en een tuin volledig in groengebied.
	<b>Natuur</b>	De cluster is biologisch minder waardevol maar grenst wel aan biologisch waardevolle percelen.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	De cluster is niet gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar maakt geen deel uit van de gewenste natuurlijke structuur. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte steenweg. Aangezien de cluster direct aansluit op het stedelijk gebied wordt er geopteerd om effectief te herbestemmen naar woongebied conform de aangrenzende zones.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster worden gekenmerkt door open bebouwing met licht hellende zadeldaken.
	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woning 1 werd volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1961, woning 2 in 1963 en kunnen dus cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd worden.

Afbakening plangebied			
	Het betreft twee percelen met een vrij grote diepte (ca. 80 meter), gelegen binnen groengebied. Om eventuele, ongewenste ontwikkelingen in het achterste deel van de percelen uit te sluiten, worden slechts de eerste 50 meter (gemeten vanaf de rooilijn aan de Steenweg N405) opgenomen binnen het plangebied van het RUP.		
Ontwikkelingsperspectieven			
	Kenmerken	Ontwikkelingsmogelijkheden	Motivatie
<b>Cluster O</b>	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen naar bouwvolume. Uitbreidingen worden toegestaan binnen de voorschriften m.b.t. diepte, hoogte,...	De zonevreemde woningen krijgen ruime mogelijkheden, zoals de aangrenzende woningen in woongebied met landelijk karakter.
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 50m <sup>2</sup> binnen een straal van 15 meter van het hoofdgebouw.  Bestaande vergunde bijgebouwen met een grotere oppervlakte kunnen behouden blijven.	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. De bouwdiepte van de woning bedraagt op het gelijkvloers maximaal 15 meter, op de verdieping maximaal 12 meter. De bouwlijn op minimum 8m en maximum 24m achter de rooilijn.	Bij het bepalen van de bouwlijn is rekening gehouden met de grote variatie in de bestaande bebouwing langsheen de steenweg.
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal twee volwaardige woon- en bouwlagen met kroonlijsthoogte maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 12m. De dakvorm is vrij, maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	
	<b>Functie</b>	Wonen	
	<b>Afsluiting en inkleeding in het landschap</b>	Geen specifieke bepalingen	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	De uitbreiding of (her)aanleg van de verhardingen, ten behoeve van toegang tot de woning, terras, opritten en tuinpaden dient verplicht uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.	

## 6.16. Cluster P

Deze cluster bevat twee woningen en een meergezinswoning in de A. Rodenbachstraat naast het spoorwegemplacement van het station van Denderleeuw. Het behoort morfologisch en functioneel tot het kernweefsel van stedelijk Denderleeuw en is gelegen in de omgeving van het station.



Afb. 26: Impressies cluster P

Cluster P	Kenmerken	Beschrijving
	<b>Gewestplan</b>	Drie gebouwen gelegen in zone voor openbaar nut, grenzend aan woongebied enerzijds en de sporenbundel van het station van Denderleeuw anderzijds. Een heel aantal tuinen van de aangrenzende woningen liggen ook in zone voor openbaar nut.
	<b>Natuur</b>	De cluster is niet biologisch waardevol.
	<b>Erfgoed</b>	Geen ligging in of nabij een ankerplaats of relictzone.
	<b>Watertoets</b>	Geen ligging in mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied.
	<b>Afwegingskader</b>	De cluster behoort niet tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Binnen het GRS behoort de cluster tot de deelruimte stedelijk Denderleeuw waar een levendig en gemengd woon- en verzorgingsgebied met aandacht voor de heropwaardering van de publieke ruimte centraal staat. De cluster behoort tevens tot de deelruimte stationsomgeving dat als openbaar vervoersknooppunt van de gemeente een belangrijke dynamische rol speelt als concentratieplek voor kantoren, gemengd met wonen. Gezien de cluster morfologisch en functioneel deel uitmaakt van het stedelijk gebied, wordt een effectieve herbestemming voorzien naar stedelijk woongebied.
	<b>Inplanting en typologie bebouwing</b>	De woningen in de cluster bestaan uit gesloten bebouwing met gevarieerde dakvormen. Het betreffen allemaal zeer kleine percelen met beperkte tuin.

	<b>Stedenbouwkundige vergunningstoestand</b>	Woningen 1 en 2 werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1956, woning 3 in 1962. De woningen worden cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk)vergund geacht' beschouwd.	
	<b>Afbakening plangebied</b>		
	De contouren van het plangebied vallen samen met de perceelgrenzen.		
	<b>Ontwikkelingsperspectieven</b>		
	<b>Kenmerken</b>	<b>Ontwikkelingsmogelijkheden</b>	<b>Motivatie</b>
<b>Cluster P</b>	<b>Bestemming</b>	Het gebied krijgt een gemengde bestemming (stedelijk wonen (dus ook meergezinswoningen), voorzieningen, kantoren, ...) voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.	Gezien zijn ligging nabij de stationsomgeving, is het wenselijk om een gemengde bestemming toe te laten. Hiermee wordt ingespeeld op de ruimere visie voor de stationsomgeving van Denderleeuw
	<b>Bouwvolume</b>	Geen beperkingen op het algemene bouwvolume.	Gezien de potenties van deze percelen in de nabijheid van het station, worden geen beperkingen op het bouwvolume gelegd maar wel op de verhouding bebouwd-onbebouwd. Gedeeltelijke transformatie van het weefsel moet mogelijk blijven
	<b>Bijgebouwen</b>	Twee bijgebouwen zijn toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 25m <sup>2</sup> .	
	<b>Herbouwen</b>	Herbouwen is mogelijk. Inplanting op de rooilijn.	Het inplanten van de hoofdgebouwen op de rooilijn creëert een straatwand en draagt gezien de beperkte diepte van de percelen de voorkeur weg.
	<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal drie bouwlagen hoog met een maximale hoogte van 10.5m. Bij een hellend dak zonder afgeknotte nok bedraagt de maximale nokhoogte 12m. Dakvorm is vrij, maar dient kwalitatief en esthetisch verantwoord aan te sluiten op aanpalende gebouwen.	
	<b>Afsluiting en inkleding in het landschap</b>	Vrij	
	<b>Verharding en terreinaanleg</b>	(waterdoorlatende) verhardingen zijn toegelaten voor zover het algemeen verhardings- en bebouwingspercentage niet wordt overschreden.	

## 6.17. De solitaire woningen

Van de 11 solitaire zonevreemde woningen worden **1, 2 en 3** niet langer weerhouden binnen dit RUP. Volgens het GRS en het daaruit afgeleid beleidskader is het niet wenselijk om zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied die geïsoleerd gelegen zijn én binnen meersen en valleien of binnen effectief overstromingsgevoelig gebied liggen te weerhouden binnen dit RUP. De basisrechten uit de VCRO voor zonevreemde woningen blijven van toepassing op deze woningen zodat verbouwen binnen het bestaand volume voor deze woningen wel nog mogelijk blijft.

Woning **8** in het Vrijheidspark wordt evenmin opgenomen in dit RUP. Dit is het gevolg van het in opmaak zijnde RUP Vrijheidspark waarin de al dan niet mogelijke ontwikkelingsperspectieven dienen bekeken te worden in functie van de parkaanleg en de zuidelijke publieke toegang van het park (zoals hieronder beschreven).

Voor woning **10** in de Scherpstraat is beslist om deze niet te behandelen in betreffend RUP maar wel mee te nemen in het op te maken RUP zonevreemde sportterreinen. In dit RUP kunnen de ontwikkelingsperspectieven van deze handelszaak en woning worden afgewogen in samenhang met de recreatieve visvijvers “Manchet”.

De woningen **4, 5 en 9** worden wel mee opgenomen in dit RUP en worden voorzien van een overdruk bovenop de gewestplanbestemming. Volgens het beleidskader uit hoofdstuk 4 liggen deze in ruimtelijk kwetsbaar gebied en maken ze deel uit van de gewenste natuurlijke structuur maar sluiten ze aan op bestaande bebouwing of liggen ze aan de rand van valleien en meersen. In tegenstelling tot de VCRO wordt een beperkte uitbreiding toegestaan in functie van hedendaagse comforteisen. Omdat deze woningen gelegen zijn binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied, zal in het RUP slechts de zone in de nabije omgeving van de woning opgenomen worden binnen het plangebied, zoals aangeduid op de plannen. Dit gebeurt om eventuele ongewenste ontwikkelingen in de achterste delen van de percelen, binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied, uit te sluiten.

Omdat het GRS de herbestemming van woning nr. **6** tot woonpunt voorschrijft, wordt deze mee opgenomen in het RUP. Toch is deze woning, volgens de meest recente watertoetskaarten gelegen binnen ROG, risicozone voor overstroming en effectief overstromingsgevoelig gebied. De eigendom is daarenboven sterk bebost. Daarom wordt er voor gekozen een overdruk aan te brengen bovenop de gewestplanbestemming, die zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voorziet. Teneinde deze ontwikkelingsmogelijkheden te beperken tot de woning en de directe omgeving wordt de overdrukzone beperkt gehouden.

Woningen 4,5,6 en 9 werden volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen resp. in 1961, tussen 1900-1918, in 1943 en in 1950 en worden cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.

Voor de zonevreemde woningen **7 en 11** die zich niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied bevinden en zijn opgenomen in het stedelijk weefsel, kan worden overgegaan tot een effectieve herbestemming als woongebied. Woning 7 bevindt zich in de stationsomgeving van Denderleeuw. Net als bij de clusters G, H, I, J en P wordt hier een gemengde bestemming toegelaten.

Woning 7 beschikt over een stedenbouwkundige vergunning. Woning 11 werd volgens het kadaster voor het eerst in gebruik genomen in 1958 en wordt cfr. de VCRO als '(hoofdzakelijk) vergund geacht' beschouwd.

Voor woning 7 valt de grens van het plangebied samen met de perceelgrens. Bij woning 11 wordt slechts de eerste 50 meter (gemeten vanaf de rooilijn aan de Oude Molenweg) opgenomen in het RUP. Hiermee wordt uitgesloten dat na een eventuele toekomstige opsplitsing van het perceel een nieuwe woning langs Walleken wordt gerealiseerd. Deze ontwikkeling is op de bewuste locatie immers ongewenst.

Voor de solitaire woningen die, volgens het meest recente zoneringsplan, gelegen zijn binnen mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied wordt onder meer het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de verhardingen bij de woningen verplicht.



## 7. Wegwerken inconsistentie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de solitaire woning 4

In het ontwerp RUP werd de opname van de solitaire woning 4, gelegen te Wildebeekstraat 120, verantwoord op basis van art. 2.1.2. §3 van de VCRO. Dit aangezien in de inventaris van zonevremde woningen in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan (zie p. 143, tabel 33) wordt aangegeven dat de bewuste woning niet kan opgenomen worden in het RUP. Uit het advies van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen betreffende het ontwerp RUP bleek deze verantwoording onvoldoende. Wel werd in dit advies meegedeeld dat het ontwerp RUP, inclusief de solitaire woning 4, inhoudelijk verenigbaar is met het deelgebieden- en deelstructurenbeleid zoals uitgewerkt in het structuurplan. Met betrekking tot de solitaire woning 4 is er aldus sprake van een 'inconsistentie' in het structuurplan.

Om boven vermelde redenen wordt ervoor gekozen om de solitaire woning 4 in het RUP zonevremde woningen te behouden en dit te verantwoorden op basis van de bewuste inconsistentie in het structuurplan. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Volgens de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan de solitaire woning 4 gesitueerd worden in de deelruimte 'Valleien en meersen'. Het beleid is er gericht op de versterking van de open ruimte en de natuur, het (her)ontwikkelen als overstromingsgebieden en het inbrengen van aantrekkelijke passieve recreatie op water en oevers. De zonevremde woningen in deze deelruimte worden via het algemeen beleidskader zonevremde woningen (punt 3.5.3. – A), gebaseerd op het boven vermelde deelgebieden- en deelstructurenbeleid, opgedeeld in twee klassen: enerzijds zijn er de woningen gelegen te midden van de meersen en anderzijds zijn er de woningen die aan de rand van het meersengebied en in de beekvalleien gelegen zijn. Voor de eerste categorie wordt een uitdovend beleid vooropgesteld: de afbouw van de woningen wordt tot doel gesteld. Voor de tweede categorie dienen de zonevremde woningen te worden bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort.

De solitaire woning 4 kan beschouwd worden als een zonevremde woning gelegen aan de rand van de beekvallei van de Wildebeek. Volgens bovenstaande redenering worden woningen gelegen in dergelijke zones bevroren met alleen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van hedendaags comfort. De inventaris in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan duidt de desbetreffende woning echter aan als 'niet te herbestemmen'. Deze inconsistentie in het structuurplan wordt met dit RUP weggewerkt door het toepassen van het algemeen beleidskader zonevremde woningen op de woning in kwestie.

De desbetreffende woning is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, meer bepaald natuurgebied volgens het gewestplan. Het betreft hier een solitaire woning die aansluit op het historisch gegroeide woonlint langs de Wildebeekstraat. Ter hoogte van de woning is de Wildebeekstraat plaatselijk verbreed. Een deel van de ruimte naast de rijbaan werd ingericht als rustpunt voor zwakke weggebruikers. Ook het kruispunt met Beukel tegenover de woning is ruim bemeten. Deze elementen dragen ertoe bij dat op deze plek een centraliteit wordt geïnduceerd. Dit gevoel wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevestigd door het woonlint te bestempelen als bebouwingsconcentratie. Een ruimtelijke voorwaarde om deze verschijningsvorm te tolereren is dat een voldoende voelbare openruimtecorridor tussen de kernen van bebouwingsconcentratie behouden blijft. Door het bestendigen van de woonfunctie van de solitaire woning 4, wordt de kleinschalige bebouwingsconcentratie versterkt en wordt de openruimtecorridor niet beïnvloed. Volgens

het beleidskader zonevreemde woningen (zie hoofdstuk 5), onder meer gebaseerd op het boven vermelde afwegingskader zonevreemde woningen in het structuurplan, dient de woning in het RUP te worden opgenomen onder de vorm van een overdruk op het gewestplan.

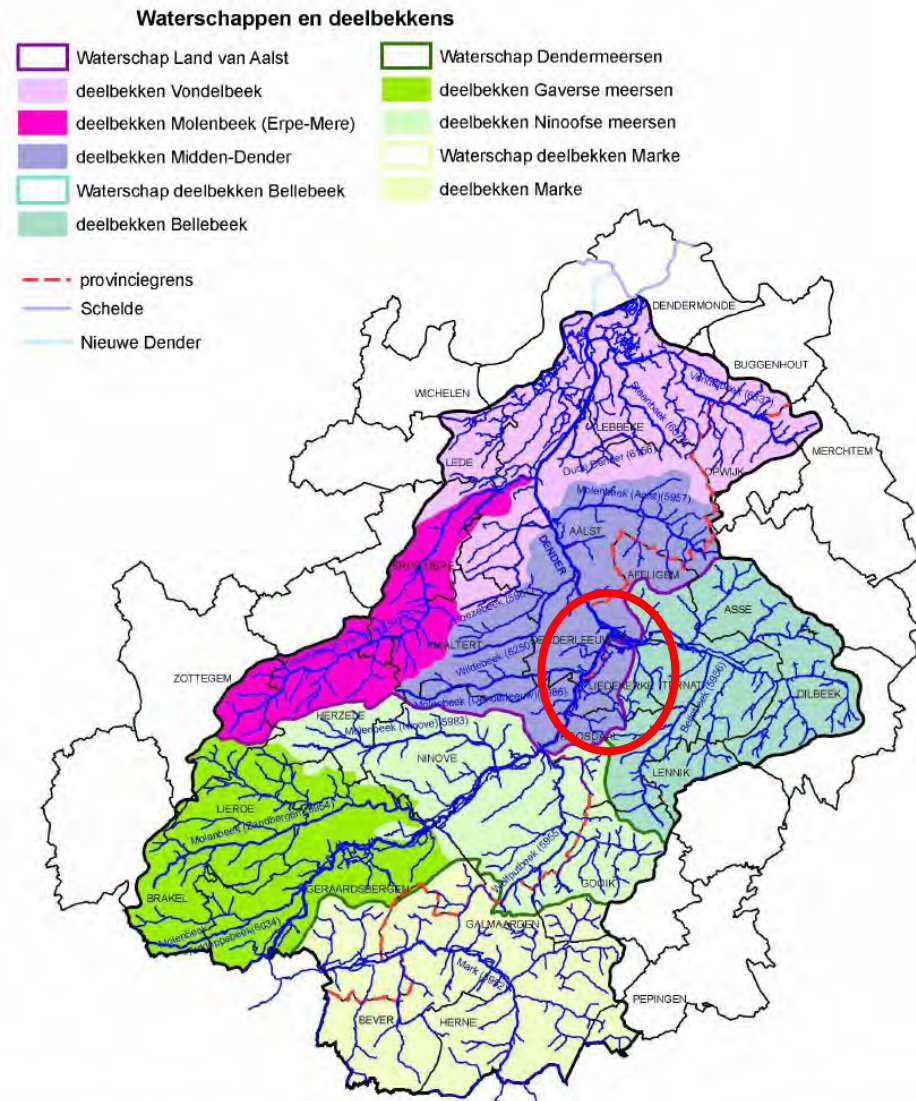
Door de solitaire woning 4 als overdruk op te nemen in het RUP, ontstaat de mogelijkheid voor deze woning om zich tot op zekere hoogte op een 'gelijkaardige' wijze te ontwikkelen als de rest van de bebouwingsconcentratie aan de overkant van de Wildebeekstraat (gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan, maar niet opgenomen in het RUP zonevreemde woningen omwille van de in punt 1.7. vermelde redenen). Restricties zoals het beperken van de diepte en breedte van de zone in overdruk tot respectievelijk 50m en 30m en het reduceren van het bruto-bouwvolume tot 850m<sup>3</sup>, zorgen ervoor dat de inpasbaarheid van de woning in de omgeving nu en in de toekomst verzekerd wordt.

## 8. Watertoets

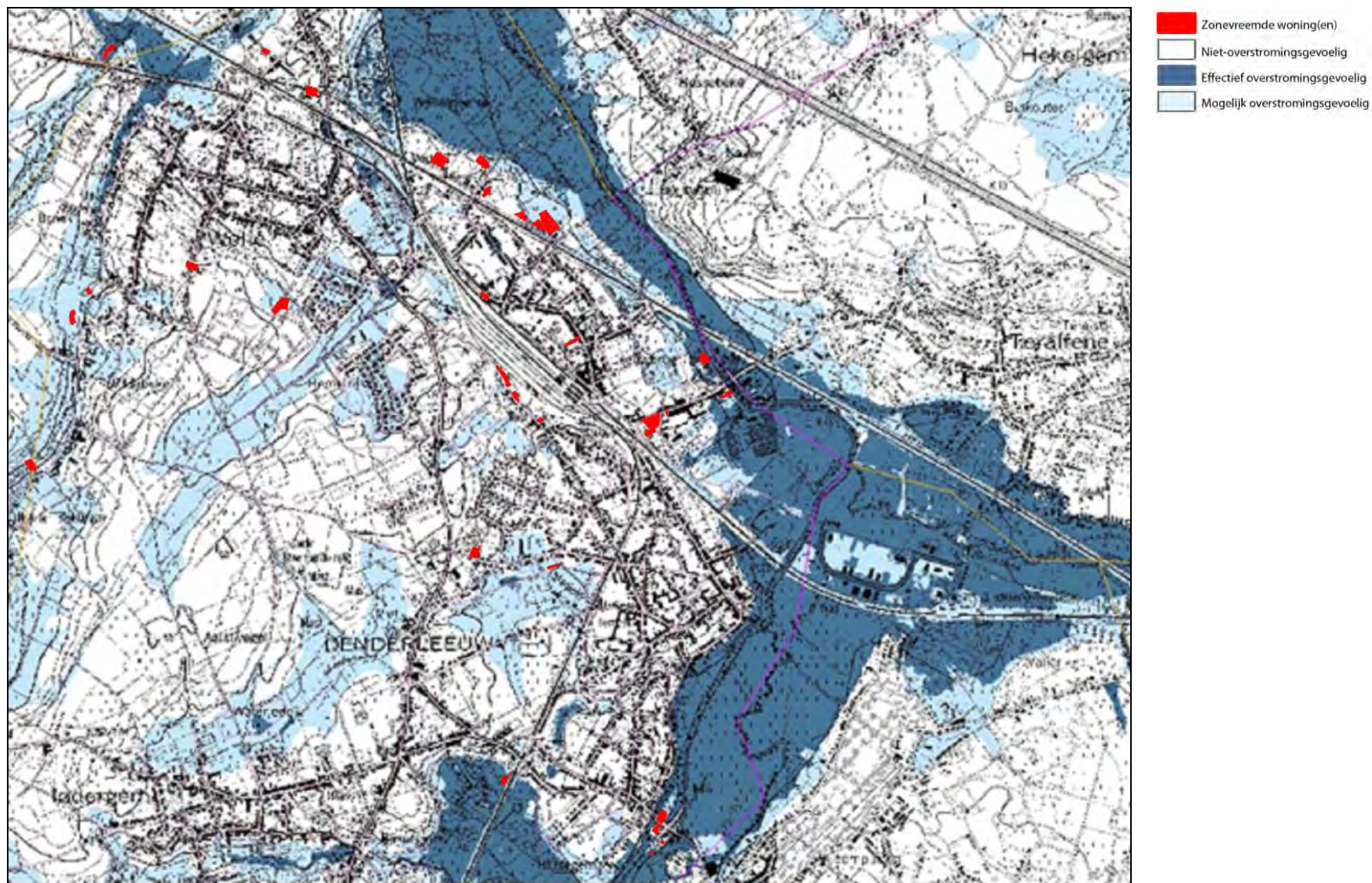
### 8.1. Situering plangebied

Denderleeuw ligt volledig in het stroombekken van de Dender, meer bepaald in het deelbekken Middendender en in het waterschap Land van Aalst.

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



Afb. 27: Waterschappen en deelbekkens



Afb. 28: Overstromingsgevoelige gebieden



- Zonevreemde woning(en)
- geen winterbed van de grote rivier
- wel winterbed van de grote rivier

Afb. 29: Winterbedkaart



- Zonevreemde woning(en)
- Niet-infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

Afb. 30: Infiltratiegevoelige gebieden



Afb. 31: Erosiegevoelige gebieden



Afb. 32: Hellingskaart





- Zonevreemde woning(en)
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor GWstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor GWstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor GWstroming (type 3)

Afb. 33: Grondwaterstromingsgevoeligheid

Cluster /nr	Overstromings-gevoeligheid?	Erosiegevoelig?	Infiltratiegevoeligheid?	Grondwater-stromings-gevoeligheid?	Helling?	Winterbed van een grote rivier?	Zoneringsplan?
A	Nee	Gedeeltelijk	Ja	Type 2	0.5-5%	Nee	Centraal gebied
B	Nee	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Type 2	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
C	Mogelijks	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Type 1	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
D	Mogelijks	Nee	Nee	Type 1	0.5%	Nee	Centraal gebied
E	Mogelijks	Nee	Nee	Type 1	0.5 – 5%	Nee (rand)	Centraal gebied
F	Nee	Nee	Nee	Type 2	0.5 - 5%	Nee	Centraal gebied
G	Nee	Gedeeltelijk	Nee	Type 2	0.5 - 10%	Nee	Centraal gebied
H	Nee	Nee	Nee	Type 2	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
I	Nee	Nee	Nee	Type 2	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
J	Effectief	Nee	Nee	Type 1	0.5 – 5%	Ja	Centraal gebied
K	Nee	Nee	Nee	Type 2	0.5 - 5%	Nee	Centraal gebied
L	Mogelijks + rand effectief	Nee	Nee	Type 1	0.5 – 5%	Nee (rand)	Collectief te optimaliseren buitengebied
M	Nee	Gedeeltelijk	Nee	Type 2	0.5 -5%	Nee	Centraal gebied
N	Deels mogelijks	Ja	Nee	Type 2	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
O	Nee	Ja	Nee	Type 2	0.5 -10%	Nee	Centraal gebied
P	Nee	Nee	Nee	Type 2	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
1	Effectief	Ja	Nee	Type 2	0.5%	Ja	Individueel te optimaliseren buitengebied
2	Mogelijks + deeltje effectief	Nee	Ja	Type 2	0.5 – 5%	Ja	Individueel te optimaliseren buitengebied
3	Effectief	Nee	Nee	Type 1	0.5%	Ja	Individueel te optimaliseren buitengebied
4	Deels mogelijk	Gedeeltelijk	Nee	Type 2	0.5 - 10%	Nee	Centraal gebied
5	Mogelijks	Ja	Nee	Type 2	5-10%	Nee	Centraal gebied
6	Effectief	Ja	Nee	Type 1	0.5- 10%	Nee	Individueel te optimaliseren buitengebied
7	Mogelijks + Rand effectief	Nee	Nee	Type 1	0.5 – 5%	Nee	Centraal gebied
8	Effectief+mogelijks	Nee	Nee	Type 1	0.5%	Nee	Individueel te optimaliseren buitengebied
9	Rand mogelijks	Nee	Nee	Type 2	0.5-10%	Nee	Centraal gebied
10	Effectief	Nee	Nee	Type 1	0.5%	Nee	Collectief te optimaliseren buitengebied
11	Mogelijks	Nee	Nee	Type 2	0.5-5%	Nee	Centraal gebied

## 8.2. Analyse van de effecten en milderende maatregelen

### 8.2.1. Gewijzigd overstromingsregime?

Het afwegingskader binnen het RUP dat de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen globaal vastlegt, houdt rekening met de factor 'water' en specifiek de impact op het overstromingsregime:

- een aantal solitaire woningen gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied worden niet weerhouden. Hun geïsoleerde ligging temidden valleien en meersen en/of in effectief overstromingsgevoelig gebied verhindert de (her)ontwikkeling als overstromingsgebied van de valleien en meersen. Door deze woningen niet te weerhouden komt het RUP tegemoet aan de principes van het Decreet Integraal Waterbeleid en meer bepaald het principe 'ruimte voor water';
- een beperkt aantal clusters en solitaire woningen die bestendig worden, zijn gelegen in effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Dit kan leiden tot een toename van de totale oppervlakte aan bebouwing en verhardingen, doch deze zullen steeds zeer beperkt zijn. Het plaatsen van bijkomende woningen (tenzij herbouw van bestaande woningen) is niet mogelijk in het RUP. Globaal gezien is het bijkomende bouwvolume ten gevolge van het RUP en ook de verdere inname van overstromingsgevoelig gebied en waterbergingscapaciteit zeer beperkt. Voor de clusters en solitaire woningen gelegen in mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied zullen in verband hiermee wel specifieke voorschriften worden opgenomen.

Het bovenstaande in beschouwing genomen, kan besloten worden dat de impact van dit RUP op het overstromingsregime niet significant zal zijn.

### 8.2.2. Gewijzigde infiltratie naar grondwater en gewijzigde afstromingshoeveelheid?

Voorliggende RUP voorziet in het bestendigen van bestaande zonevreemde woningen. Dit kan leiden tot een toename van de totale oppervlakte aan verhardingen, doch deze toename zal zeer beperkt zijn.

Bij het uitbreiden of (her)aanleggen van verharding dient steeds gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Bovendien is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing op de stedenbouwkundige bouwaanvragen die voortvloeien uit onderhavig RUP. Er kan aldus geconcludeerd worden dat de impact op het afstromingsregime ten gevolge van dit RUP als niet significant dient beschouwd te worden.

### 8.2.3. Gewijzigde erosiegedrag?

Door het bestendigen van zonevreemde woningen en het mogelijk maken van bijkomende bijgebouwen en/of verhardingen kunnen er zich beperkte wijzigingen voordoen in het bodemgebruik. Deze wijzigingen in bodemgebruik zullen echter zeer beperkt zijn en zullen vooral het aanbrengen van kleine wijzigingen in reeds bestaande tuinen betreffen. Het grootste deel van het terrein zal ongewijzigd blijven waardoor kan aangenomen worden dat de impact op het erosiegedrag van het plangebied minimaal zal zijn.

#### **8.2.4. Gewijzigde grondwaterstromingspatroon?**

Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan immers beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

Het plangebied is gevarieerd gelegen in zones die zeer gevoelig (type 1) of matig gevoelig (type 2) zijn voor grondwaterstroming. Aangezien nieuwe woningen niet mogelijk gemaakt worden in het RUP, tenzij herbouw van bestaande woningen, zal er geen aanzienlijke toename zijn van ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders.

In elk geval worden in de voorschriften ondergrondse constructies qua diepte beperkt tot 3 meter. De horizontale lengte wordt telkens beperkt tot de contouren van de gelijkvloerse verdieping van de woning (is sowieso kleiner dan 50m).

#### **8.2.5. Wijzigingen van oppervlakte- en grondwaterkwaliteit ?**

Wat de wijziging van oppervlakte- en grondwaterkwaliteit betreft, is enerzijds de opvang van afvalwater en anderzijds de bestemming van het plangebied van belang.

Wat het eerste aspect betreft, dient de nodige aandacht te worden besteed aan de zoneringsplannen, met name voor woningen gelegen in individueel te optimaliseren gebied die moeten voorzien in de aanleg van een IBA (individuele behandeling afvalwater). In de voorschriften wordt hieraan tegemoet gekomen.

Daarnaast kan verwacht worden dat de bestemming van het plangebied, namelijk wonen en - in sommige gebieden rond het station- ook gemengde functies, geen activiteiten voortbrengt die een significante negatieve invloed zullen hebben op de kwaliteit van het watersysteem.

### **8.3. Conclusie**

Bovenstaande milderende maatregelen in acht genomen, kan gesteld worden dat betreffend RUP geen significante nadelige effecten zal hebben op het watersysteem.

## 9. Onderzoek tot m.e.r.

	Mens-gezondheid en veiligheid	Ruimtelijke ordening	Energie- en grondstofvoorraden	Bodem	Water	Atmosfeer	Geluid en trillingen/licht	Stoffelijke goederen	Landschap	Biodiversiteit/fauna en flora	Mobiliteit
Beoordeling	0	+1	0	0	-1	0	0	0	0	0	0

Uit het onderzoek tot m.e.r. kan geconcludeerd worden dat de milieueffecten van dit plan beperkt blijven. Gezien dit plan hoofdzakelijk een bestemming betreft van een bestaande toestand en de uitbreidingsmogelijkheden eerder beperkt zijn of indien meer mogelijkheden zijn toegelaten, deze volledig zijn afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het gebied, zijn de milieueffecten als niet significant te beschouwen. **Bijgevolg concludeerde het Departement LNE van de Vlaamse overheid op 16/11/2012 dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is voor het voorliggend RUP.** De screeningsnota en de beslissing, zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd.

In navolging van de plenaire vergadering, die de gemeente organiseerde in februari 2013, werd er besloten een bijkomende woning op te nemen in het RUP. Het betreft de woning D4, gelegen aan de Terjodenstraat (Nr. 28). Deze inhoudelijke verandering aan het RUP zou een gevolg kunnen hebben voor de vrijstelling tot opmaak van een plan-MER. Gezien het slechts één woning betreft, die aansluit op een cluster die behandeld wordt in het RUP en waarvan slechts een klein deel van het perceel zonevreemd gelegen is, deelde de dienst LNE mee dat de MER-screeningsprocedure niet volledig moest hernomen worden. Wel werd omtrent de opname van deze extra woning advies gevraagd aan het Agentschap Natuur & Bos en het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit omdat de betreffende woning nabij natuurgebied en een ankerplaats gelegen is. Beide agentschappen verschaften gunstig advies voor de opname van woning D4. Op basis hiervan besliste de dienst MER op 24/07/2013 dat de opmaak van een plan-MER voor het gewijzigd RUP niet nodig is.

## 10. Veiligheidsrapportage

Het voorontwerp RUP werd voorgelegd aan de instantie bevoegd voor veiligheidsrapportage, met name het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE). Naar aanleiding van de plenaire vergadering deelde de dienst mee dat de opmaak van een veiligheidsrapport niet nodig is voor het voorliggend RUP.

## 11. Archeologisch vooronderzoek

Bouwprojecten met ingreep in de bodem worden voor een archeologisch advies voorgelegd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Cel Onroerend Erfgoed. Dit advies bepaalt of er al dan niet een archeologisch vooronderzoek en desgevallend archeologische opgravingen noodzakelijk zijn.

## 12. (Grafisch) register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling

In artikel 2.2.2., §1, 1e lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt, die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade, op te nemen in een register binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het voorliggende RUP heeft grotendeels tot doel om zonevreemde woningen zone-eigen te maken. Deze bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot planbaten volgens art. 2.6.4. VCRO:

- voor de cluster F en woning nr. 11 gezien een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van een zone voor recreatie naar wonen;
- voor de clusters G, I en P gezien een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van zone voor openbaar nut naar wonen;
- voor cluster N, O, L en woning nr. 7 gezien een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van een zone die valt onder de gebiedsaanduiding bos, overig groen of reservaat en natuur naar wonen;
- voor de clusters H, J,K, M gezien een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van een zone die valt onder de gebiedsaanduiding bedrijvigheid naar de bestemming wonen.

Voor de clusters A, B, C, D, E en de woningen 4, 5, 6 en 9 is de opmaak van dergelijk grafisch register niet vereist gezien de grondbestemming behouden blijft en enkel een overdruk voorzien wordt bovenop de gewestplanbestemming.

### 13. Lijst met op te heffen voorschriften

Het plangebied is opgenomen in het gewestplan Aalst-Nnove-Zottegem-Geraardsbergen goedgekeurd bij K.B. dd. 30/05/1978.

Voor die delen van het plangebied waar een overdruk wordt voorzien, blijft de onderliggende gewestplanbestemming gelden.

Het plangebied van die delen die effectief herbestemd worden, is gelegen in woongebied, woonuitbreidingsgebied, woongebied met landelijk karakter, industriegebied en zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven, groengebied, bosgebied, parkgebied, zone voor dagrecreatie en zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

*“De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

*“De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”*

*“De **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.”*

*“De **industriegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. De gebieden **voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.”*

*“De **bosgebieden** zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.”*

*“De **groengebieden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.”*

*“De **parkgebieden** moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.”*

*“De **recreatiegebieden** zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.”*

*“De gebieden bestemd voor ander grondgebruik:.... De **gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen**.....In deze gebieden dient rondom een afzonderingsgordel te worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door de bijzondere voorschriften.”*

Voorname bestemmingen zijn niet meer van toepassing en worden dus door dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven. Vanaf het ogenblik van het in werking treden van het RUP Zonevremde woningen gelden de voorschriften van dit RUP.



## 14. Ruimtebalans

Door middel van dit RUP worden onderstaande bestemmingen gecreëerd (aanpassen op basis van gekozen afbakeningen):

Gewestplan		RUP	
Bestemming	Benaderde oppervlakte	bestemming	Benaderde oppervlakte
Zone voor dagrecreatie	1 829 m <sup>2</sup>	<b>Gebiedscategorie Wonen</b>	
Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	7 492 m <sup>2</sup>	Woongebied	8 832 m <sup>2</sup>
Woonuitbreidingsgebied	488 m <sup>2</sup>		
Woongebied	945 m <sup>2</sup>		
Woongebied met landelijk karakter	1 120 m <sup>2</sup>	Stedelijk woongebied	10 921 m <sup>2</sup>
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO	2 676 m <sup>2</sup>		
Industriegebied	1 454 m <sup>2</sup>		
Groengebied	3 353 m <sup>2</sup>	Zone voor wonen en laagdynamische recreatie	2 568 m <sup>2</sup>
Bosgebied	348 m <sup>2</sup>		
Parkgebied	2 616 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAAL</b>	<b>22 321 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAAL</b>	<b>22 321 m<sup>2</sup></b>

**BIJLAGE: MER-SCREENINGSNOTA + BESLISSING LNE**