Gemeentebestuur Aalter
RO en leefomgeving inkomende post
ROLIN201201051

Provincie Oost-Vlaanderen
Voor ieder van ons

College van burgemeester en schepenen
van Aalter

Europalaan 22
9880 AALTER

uw brief : 14 september 2012
uw kenmerk :
ons kenmerk : R01/RUP/2009/GRUP/02/024
bijlagen : **besluit en plan**
betreft : **beslissing GemRUP 'Stationsstraat'**
inlichtingen : katrien Huysman
tel. : 09 267 75 96
fax : 09 267 75 99
e-mail : katrien.huysman@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

Gent, 19 OKT. 2012

Geacht college

De deputatie heeft een beslissing genomen over bovenstaand gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Overeenkomstig artikel 2.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt u hierbij een afschrift van het besluit van de deputatie toegezonden.

Als bijlage vindt u het door de deputatie geviseerde plan.

Hoogachtend
namens de Deputatie
de Provinciegriffier

Albert De Smet

de bevoegde Gedeputeerde

Marc De Buck

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk (R01/RUP/2009/GRUP/02/024) vermeldt.

Provincie
Oost-Vlaanderen
Voor ieder van ons

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
18 OKT 2012

aanwezig
André Denys,
gouverneur-voorzitter

Alexander Vercamer
Marc De Buck
Peter Hertog
Jozef Dauwe
Eddy Couckuyt
Hilde Bruggeman
leden

Albert De Smet,
provinciegriffier

dossiernummer:
1205892

zittingnummer:

termijn:
12 november 2012

Besluit van de Deputatie

kenmerk RUP/2009/GRUP/02/024
betreft **Aalter - gemeentelijk RUP Stationsstraat.**
Goedkeuring.
verslaggever Marc De Buck

1. Feitelijke en juridische gronden

- het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, meermaals gewijzigd.
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meermaals gewijzigd.
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 2.2.14.
- het KB van 24 maart 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Eeklo – Aalter, gewijzigd bij latere besluiten.
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) , het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997, 19 maart 2004 en 16 februari 2011.
- het ministerieel besluit van 18 februari 2004 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, het ministerieel besluit van 25 augustus 2009 houdende de goedkeuring van het addendum betreffende het beleidskader windturbines, en het ministerieel besluit van 18 juli 2012 houdende de goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.
- het ministerieel besluit van 19 december 2003 houdende de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Aalter.

./...

- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007 en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's.

- de beslissing van de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 30 april 2010 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stationsstraat' te Aalter niet nodig is.

- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

- het verslag van de plenaire vergadering van 25 maart 2010 over het gemeentelijk RUP 'Stationsstraat' te Aalter.

- het gemeenteraadsbesluit van 12 december 2012 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Stationsstraat' te Aalter.

- het (tweede) openbaar onderzoek dat plaatsvond van 30 januari 2012 tot 29 maart 2012, dat 11 bezwaren opleverde en 2 adviezen

- het advies van de GECORO van 16 april 2012 naar aanleiding van de behandeling van de adviezen en de bezwaren van het openbaar onderzoek.

- het gemeenteraadsbesluit van 9 juli 2012 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP 'Stationsstraat' te Aalter.

- het op 14 september 2012 op het provinciehuis ontvangen dossier betreffende het gemeentelijk RUP 'Stationsstraat' te Aalter, omvattende het advies van de GECORO van 16 april 2012 aan de gemeenteraad, het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling van 12 december 2011 en het gemeenteraadsbesluit houdende de definitieve vaststelling van 9 juli 2012, het gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken.

- uit de bovenvermelde stukken blijkt dat bij de opmaak van het gemeentelijk RUP de formele procedure zoals bepaald in de VCRO werd nageleefd.

- de conform artikel 2.2.2 §1 van de VCRO verplichte delen van een RUP zijn duidelijk terug te vinden in het RUP.

- conform artikel 2.2.5 van de VCRO gebeurde de opmaak van het RUP onder de verantwoordelijkheid van een ruimtelijk planner.

./...

2. Motivering

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in de bindende bepaling opgenomen dat er een rooilijn- en gabarietenplan zal opgemaakt worden voor het centrumgebied van Aalter. Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied van de woonkern, zoals beschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter juridisch vertalen in een verordenend plan.

Het RUP beslaat de centrumstraten van Aalter namelijk de Stationsstraat, een deel van de Lostraat, het begin van de Bellemstraat, de Brouwerijstraat, de Boomgaardstraat, de Sint-Gerolflaan en enkele aansluitende delen van zijstraten. De voorzieningen en handelsactiviteiten en het grootste woningaanbod van Aalter-centrum bevinden zich bijna allemaal in deze zone.

Het RUP heeft de bedoeling de delen van het centrum, waar het karakter nog bewaard bleef, te beschermen en enige structuur op te leggen voor de verdere ontwikkeling. Het RUP Stationsstraat legt de toegelaten gabarieten vast voor de hoofdgebouwen van het centrum van Aalter. Deze worden op het grafische plan aangeduid worden met een cijfer dat verwijst naar het gabariet dat van toepassing is. Elk vraag dient getoetst te worden aan de volledige stedenbouwkundige voorschriften.

Aalter wordt volgens het RSV geselecteerd als economisch knooppunt en is volledig gelegen in het buitengebied. Kernversterking is hier van toepassing. Dit betekent dat inzake wonen en bijhorende voorzieningen de ruimtelijke groei dient geconcentreerd te worden in de kernen, dit om de versnippering van de open ruimte tegen te gaan.

Het volledige plangebied is gelegen binnen het woongebied op het gewestplan.

Het ruimtelijk beleid voor nieuwe kleinhandelsontwikkelingen in het PRS stelt dat vanuit het principe van de gedeconcentreerde bundeling nieuwe ontwikkelingen van kleinhandel dienen afgestemd te worden op het niveau en de draagkracht van de kern.

Bovenlokale ontwikkelingen moeten worden gesitueerd in de stedelijke gebieden. Kleinhandel in de kernen moet zoveel mogelijk met het woonweefsel verweven worden.

Voor alle bestaande kleinhandel van bovenlokaal belang, gesitueerd buiten de stedelijk gebieden, wordt een restrictief beleid gevoerd. Verdere uitbreiding van de verlinting is niet wenselijk.

Deze kleinhandel kan hoogstens blijven bestaan op het huidig niveau. Ruimtelijke en functionele schaalvergroting zijn niet wenselijk. Er kunnen geen nieuwe handelszaken meer bijkomen. Om deze reden dient sluipende uitgroei van lokale handel in buitengebiedkernen tot handel van bovenlokaal niveau tegengegaan te worden.

./...

Het RUP heeft als doelstelling een toetsingskader te bieden voor nieuwe bouwprojecten in het centrum. Rekening houdend met de bestaande bebouwing kan het voorliggende initiatief enkel toegejuicht worden. Het plangebied is volledig gelegen binnen het woongebied. De gemaakte keuzes betreffen hier voornamelijk gemeentelijke keuzes en behoren tot de autonomie van de gemeente.

Het studiegebied maakt volledig deel uit van het natuurlijk overstromingsgebied van een waterloop, maar is niet overstromingsgevoelig.

Ingevolge het ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestaande rooilijnplannen die gelden voor het plangebied opgeheven :

-aflijnplan provincieweg Eeklo-Tielt, goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 oktober 1991

-algemeen richtingsplan van een deel van buurtweg nr. 16 genaamd Maria-Aalterstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 maart 1989

-algemeen richtingsplan buurtweg nr. 3 en nr. 41 Brouwerijstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 juni 1962.

Ingevolge dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de bestaande, goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen die gelegen zijn in het plangebied opgeheven :

- verkavelingsplan Brouwerijstraat 13/71-10.003.742v, goedgekeurd 16 februari 1972

- verkavelingsplan Kouter 84/65 – 10.003.528v, goedgekeurd 30 augustus 1965.

Met uitzondering van enkele kleine zones aan de rand van het plangebied is het terrein niet infiltratiegevoelig. Het plangebied is op vandaag reeds dicht bebouwd. Het plan voorziet voornamelijk dat deze bestaande bebouwing kan worden gerenoveerd, herbouwd of beperkt uitgebreid kan worden zonder dat de invloed op de lozing van regenwater niet drastisch zal toenemen.

Het plan streeft de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren na.

3. Besluit

Artikel 1. Het gemeentelijk RUP 'Stationsstraat' te Aalter wordt goedgekeurd.

./...

Artikel 2. Een vooreensluidend verklaard afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan:

- het college van burgemeester en schepenen van Aalter
- het departement RWO – Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen
- het departement RWO – Ruimtelijke Planning
- het departement RWO – dienst Coördinatie-Werking

Gent, 18 OKT. 2012

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,
André Denys

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 9 juli 2012

Aanwezig: ~~Pieter De Crem, *voorzitter*~~,

Dirk De Smul, *voorzitter wnd*,

Provincie
OOST-VLAANDEREN

Patrick Hoste, *burgemeester wnd,*

Arrondissement GENT

Tony Andries, Martine Bergez, Birger Quintyn, Philippe Verleyen, Bieke De Neve, *schepenen*;

Gemeente 9880 AALTER

Hans Herbrant, Jef Tavernier, Mie Van den Kerchove, Magda Boone, Patrick Verwilst, Mia De Meyer, Dirk Maes, ~~Ignace Buysse~~, Mieke Schauvliege, Marleen Defruyt, Johan Dejaeger, Magda De Baets, Veerle Denolf, Eveline Eggerick, ~~Joost Sturtewagen~~, Seppe Santens, Christine Martens, Maarten De Boever, *raadsleden*;

en Luc Jolie, *gemeentesecretaris*.

RUP Stationsstraat. Definitieve vaststelling. Goedkeuring.

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 42 §1 en 2 dewelke bepalen dat de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid beschikt en het beleid van de gemeente bepaalt en daartoe algemene regels kan vaststellen;
Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 43 §2.10° dat stelt dat de gemeenteraad bevoegd is voor de beslissingen die de wet, het decreet of het uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan de gemeenteraad voorbehoudt;
Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, inzonderheid afdeling 4 betreffende de gemeentelijke uitvoeringsplannen;
Gelet op het koninklijk besluit van 24 maart 1978 houdende de goedkeuring van het Gewestplan Eeklo-Aalter;
Gelet op het ministerieel besluit van 19 december 2003 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Aalter wordt goedgekeurd; dat meer specifiek als bindende bepaling werd opgenomen om een rooilijn- en gabarietenplan op te maken voor het centrumgebied van Aalter;
Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 13 april 2004 houdende goedkeuring van het bestek en raming betreffende het aanstellen van een ontwerper ruimtelijke planning voor het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen;
Gelet op de beslissing van het college van 30 augustus 2004 betreffende de aanstelling van Grontmij als ruimtelijke planner voor de opmaak van de gemeentelijke uitvoeringsplannen;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 18 april 2008 en zijn wijzigingsbesluiten betreffende het integratiespoor voor de milieueffectenrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009 met betrekking tot het overnemen van de verplichtingen inzake plan-milieueffectenrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen van de bevoegde overheid;
Gelet op de brief van de dienst MER van 30 april 2010 waarin wordt bevestigd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is;
Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 12 december 2011 betreffende de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP Stationsstraat;
Gelet op het (tweede) openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp RUP Stationsstraat dat liep van 30 januari 2012 tot en met 29 maart 2012;
Gelet op de processen-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van 2 april 2012 en van 7 mei 2012; dat ingevolge het te laat aanbieden door de post van de opmerking ingediend door Elia, Vaartkaai 2 in Merksem betreffende de aanwezigheid van de ondergrondse optische vezelkabel in de Stationsstraat in Aalter, het proces-verbaal van sluiting hernomen werd teneinde ook de opmerking

van Elia mee te nemen in het proces-verbaal van sluiting; dat deze opmerking per beveiligde zending gedurende de termijn van het openbaar onderzoek aangeboden werd;
Gelet op het gunstig advies van de deputatie van 23 maart 2012;
Gelet op het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de Vlaamse overheid van 3 februari 2012;
Gelet op het advies van de GECORO van 16 april 2012 waarin alle aspecten van de ingediende bezwaren worden beschreven en geadviseerd, rekening houdend met de ruimtelijke concepten en draagkracht, de wettelijke bepalingen, het doel en de visie van het RUP en het advies van de GECORO van 11 oktober 2010;
Gelet op beslissing van de gemeenteraad van 11 juni 2012 betreffende de kennisname van het advies van de GECORO van 16 april 2012;
Overwegende dat het ontwerp RUP Stationsstraat van juni 2012 als volgt aangepast werd aan de opmerkingen opgenomen in het advies van de GECORO van 16 april 2012; dat ten opzichte van het voorlopig vastgesteld ontwerp van december 2011 de volgende aanpassingen aangebracht werden aan de bundel stedenbouwkundige voorschriften:

Pagina 5: De volgende alinea wordt toegevoegd aan de voorschriften: in gebieden met gabariet B, waar bestaande (soms historische) bebouwing voorkomt met een gabariet dat ruimer is dan het maximaal toegelaten gabariet B, kan het bestaande gabariet als referentie voor herbouw en nieuwbouw gehanteerd worden.

Pagina 8: De volgende alinea wordt toegevoegd aan de voorschriften: voor een pand binnen gabariet B, dat grenst aan een gebouw dat minstens 2 m hoger is, kan een geleidelijke overgang tussen het verschil in kroonlijsthoogte uitgewerkt worden. Om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen, dient de breedte van het pand aan de straatzijde waarover een geleidelijke overgang wordt uitgewerkt, minstens gelijk te zijn aan tweemaal het verschil in kroonlijsthoogte tussen beide panden, vermeerderd met 3 m. Daarbij dient over minstens 4 m en met een maximum van 6 m aangesloten te worden op de kroonlijst van het aanpalende, hogere gebouw en dient aan de andere zijde over minstens 3 m aangesloten te worden op de kroonlijst van het aanpalende gebouw. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geeft inzicht in de manier waarop een geleidelijke overgang in kroonlijsthoogte wordt uitgewerkt en laat toe aan de vergunningverlenende overheid te oordelen of een kwalitatieve overgang tussen de panden en een harmonische inpassing in het straatbeeld wordt bereikt.

Pagina 10: De volgende verduidelijking wordt toegevoegd aan de bepaling met betrekking tot het maximaal toegelaten gabariet: binnen de gebieden met gabariet B is het maximaal toegelaten gabariet gelijk aan hetzij gabariet B voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B, hetzij het bestaande gabariet voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die hoger is dan gabariet B.

Pagina 12: De alinea met betrekking tot de afwijkingen op de vormgeving wordt als volgt aangepast: afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

Pagina 13: Aanvulling in de alinea met betrekking tot de parkeerplaatsen in de achtertuinzones: parkeerplaatsen kunnen enkel aangelegd worden indien ze "groen" ingericht worden: per 5 parkeerplaatsen wordt een boom aangeplant op het terrein.

Pagina 14: Aanvulling overdruk waardevolle boom: Bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom, van minstens plantmaat 45 (een boom die op 1 m hoogte een stamomtrek heeft tussen de 40 en de 50 cm).

Pagina 14: Aanvulling overdruk cinema: De zone is bestemd voor woonondersteunende activiteiten, meer bepaald cinema. Bij stopzetting van de huidige activiteiten worden de voorschriften van 2.1. zone voor centrumfuncties van toepassing.

Pagina 15: Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing: artikel 2.2.2. Inrichting: maximaal toegelaten gabarieten: Gabariet B is van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3.). Ter verduidelijking: binnen de gebieden met gabariet B is het maximaal toegelaten gabariet gelijk

aan hetzij gabariet B voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B, hetzij het bestaande gabariet voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die hoger is dan gabariet B.

Pagina 16: Bijgebouwen buiten de toegestane gabarieten zijn niet toegelaten: vormgeving: afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen. Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

Pagina 17: 2.3.2 Inrichting. Maximaal toegelaten gabarieten. Gabariet A en B zijn van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).
Ter verduidelijking: binnen de gebieden met gabariet B is het maximaal toegelaten gabariet gelijk aan hetzij gabariet B voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B, hetzij het bestaande gabariet voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die hoger is dan gabariet B.

Pagina 22: bovenaan de pagina roze inkleuring met invulling cijfer 5, verwijzend naar het grafische plan en op dezelfde manier als bovenaan op pagina 21.

Pagina 22: De eerste alinea wordt als volgt aangepast: bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom, van minstens plantmaat 45 (een boom die op 1 m hoogte een stamomtrek heeft tussen de 40 en de 50 cm).

Pagina 23 tem 24: Bovenaan elke pagina inkleuring die verwijst naar de legende op het grafische plan: lichtbruine kleur met cijfer 6

Pagina 24: Vormgeving. Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

Pagina 24: Bijgebouwen
Bijgebouwen buiten het toegelaten gabariet zijn toegelaten in functie van bergruimten of garages. Per woning is een bijgebouw van maximum 25 m² is toegestaan volgens het volgende maximaal toegelaten gabariet. Binnen de projectzone hebben de bijgebouwen eenzelfde gabariet en bestaan ze uit dezelfde materialen.

Pagina 25: Bijgebouwen buiten het toegelaten gabariet
Bijgebouwen buiten het toegelaten gabariet zijn toegelaten in functie van bergruimten of garages. Per woning is een bijgebouw van maximum 25 m² toegestaan volgens het volgende maximaal toegelaten gabariet. De bouwlijn van de bijgebouwen is gelegen op de achterperceelsgrens. Binnen de projectzone hebben de bijgebouwen eenzelfde gabariet en bestaan ze uit dezelfde materialen.

Pagina 26: tem pagina 31: Bovenaan elke pagina inkleuring die verwijst naar de legende op het grafische plan: grijs kader met cijfer 7.

Pagina 27: Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.
Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

Pagina 32: Deelzone II
Binnen deze deelzone is bebouwing niet toegelaten.
De waardevolle bomen aangeduid op het grafisch plan moeten behouden blijven.
Het is verplicht om bij de uitvoering van werken de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen om schadelijke effecten op deze boom te vermijden.

Bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom van minstens plantmaat 45 (een boom die op 1 m hoogte een stamomtrek heeft tussen de 40 en de 50 cm).

Overwegende dat dit ruimtelijk uitvoeringsplan tot doel heeft de delen van het centrum, waar het karakter nog bewaard bleef, te beschermen en dat een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat enige structuur oplegt voor de verdere ontwikkeling, nodig is;
Overwegende dat het ruimtelijk uitvoeringsplan de toegelaten gabarieten zal bepalen en de rooilijnen juridisch zal vastleggen; dat daarnaast bepaald zal worden welke gebouwen waardevol zijn en dus behouden moeten blijven;
Overwegende dat het niet de bedoeling is om met het ruimtelijk uitvoeringsplan een gedetailleerd bestemmingsplan op te maken, waarin alle aspecten van de bestemming, de inrichting en het beheer vastgelegd worden;
Overwegende dat het ruimtelijk uitvoeringsplan beschouwd moet worden als een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan voor het centrumgebied;
Overwegende dat door middel van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan het gemeentebestuur een toetsingskader biedt voor nieuwe bouwprojecten in het centrum, rekening houdend met de bestaande bebouwing;
Overwegende dat ingevolge het ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemmingen van het gewestplan Eeklo-Aalter, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 worden opgeheven;
Overwegende dat ingevolge het ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende bestaande rooilijnplannen die gelden voor het plangebied worden opgeheven:

- aflijningsplan provincieweg Eeklo-Tielt, goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 oktober 1991
- algemeen richtingsplan van een deel van buurtweg nr.16 genaamd Maria-Aalterstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 maart 1989
- algemeen richtingsplan buurtweg nr. 3 en nr. 41 Brouwerijstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 juni 1962;

Overwegende dat ingevolge het ruimtelijk uitvoeringsplan de bestaande, goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen die gelegen zijn in het plangebied worden opgeheven:

- verkavelingsplan Brouwerijstraat 13/71 – 10.003.742v, goedgekeurd 16 februari 1972
- verkavelingsplan Kouter 84/65 – 10.003.528v, goedgekeurd 30 augustus 1965;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Besluit:

Voor de fractie CD&V stemmen voor: Dirk De Smul, Patrick Hoste, Tony Andries, Martine Bergez, Birger Quintyn, Philippe Verleyen, Magda Boone, Patrick Verwilst, Mia De Meyer, Dirk Maes, Johan De Jaeger, Magda De Baets, Veerle Denolf, Eveline Eggerick, Christine Martens.

Voor de fractie OPEN onthouden zich: Hans Herbrant, Maarten De Boever

Voor de fractie OPEN stemmen tegen: Jef Tavernier, Mie Van den Kerchove, Mieke Schauvliege, Marleen Defruyt, Seppe Santens.

<u>Enig artikel</u>
Het ontwerp RUP Stationsstraat van juni 2012 definitief goed te keuren.

Namens de raad:
De gemeentesecretaris,
get. Luc Jolie
Voor eensluidend uittreksel:
Op bevel:
De gemeentesecretaris,

Luc Jolie

De voorzitter wnd,
get. Dirk De Smul

De voorzitter,

Pieter De Crem

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL 1

1.INLEIDING 1

2. ADVIES VLAAMSE OVERHEID (3 FEBRUARI 2012) 2

3. ADVIES PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (23 MAART 2012) 2

4. ADVIES GECORO OVER DE GEBUNDELDE EN GECOÖRDINEERDE THEMA'S VAN DE BEZWAREN EN OPMERKINGEN OVER HET ONTWERP VAN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN STATIONSSTRAAT 2

ALGEMEEN 3
1 Bestaande en juridische toestand 3
2 Tot stand koming van het plan 3
3 Vragen tot verduidelijking 3
4 Ondergrondse hoogspanningsleiding 3

TOEGELATEN GABARIETEN 3
5 Zone voor centrumfuncties – Gabariet B 3

OVERDRUK BEHOUD GABARIET 3
6 Beperking gabariet 3
7 Herbouwen 3

TOELATEN MEERGEZINSWONINGEN 3
8 Zone voor centrumfuncties – Meergezinswoningen niet toegelaten 3

ZONE VOOR WONEN MITS ONTSLUITING 3
9 GABARIET in Mergelputstraat 3

ACHTERUITBOUWZONE 3
10 Zone voor centrumfuncties – achteruitbouwzone 3

1. INLEIDING

De gemeenteraad heeft in zitting van 12 december 2011 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat voorlopig vastgesteld. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is onderworpen aan een openbaar onderzoek van 30 januari 2012 tot 29 maart 2012.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn 11 bezwaarschriften ingediend.

2. ADVIES VLAAMSE OVERHEID (3 FEBRUARI 2012)

Zie bijlage

De GECORO onderschrijft dit advies.

3. ADVIES PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (23 MAART 2012)

Zie bijlage

De GECORO onderschrijft dit advies.

4. ADVIES GECORO OVER DE GEBUNDELDE EN GECOÖRDINEERDE THEMA'S VAN DE BEZWAREN EN OPMERKINGEN OVER HET ONTWERP VAN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN STATIONSSTRAAT

De GECORO heeft gebruik gemaakt van de haar decretaal toegewezen bevoegdheid om de bezwaren te bundelen en te coördineren. Uit alle tijdig ingediende bezwaarschriften (11 bezwaarschriften) heeft de GECORO enkele thema's weerhouden.

Per thema worden de nummer(s) van de bezwaarschriften aangeven waarin deze thema's terug te vinden zijn, een korte samenvatting gegeven en het standpunt dat de GECORO over dit thema inneemt.

Volgende personen of instellingen hebben bezwaren ingediend:

Nr.	Naam	adres
1	Stefan Soutaer	Gistelsesteenweg 207/3, 8200 Brugge, Betreffende Stationsstraat 234, S234
2	D & D Creations BVBA Jurgen en Emmeline De Jaeger – De Vos	Stationsstraat 194, 9880 Aalter, Betreffende Stationsstraat 194, 196 en 198
3	Elia	Vaartkaai 2 - Merksem
4	Ann Delhuvenne	Lostraat 29, 9880 Aalter, Betreffende Stationsstraat 142
5	Rieder & Verdonck Sergeant Advocatenkantoor	't Kloosterhof 17, 8200 Sint-Michiels Betreffende Stationsstraat 56-60
6	De Wolf Advocatenkantoor	Etikhovestraat 6, 9800 Maarkedal Betreffende Stationsstraat 149-153
7	Corvelyn-Vermeiren	Stationsstraat 231, 9880 Aalter

8	Degrieck-De Muynck	Stationsstraat 102-104, 9880 Aalter
9	Santens Philippe	Stationsstraat 25, 9880 Aalter
10	Slagerij Vrient	Brouwerijstraat 7, 9880 Aalter
11	Nicole Braet	Stationsstraat 214, 9880 Aalter Betreffende Stationsstraat 212-214-216

SAMENVATTING VAN DE THEMA'S UIT DE BEZWAREN EN STANDPUNT VAN DE GECORO

ALGEMEEN

1 BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND

Bezwaarschrift(en): 8

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

Woningen in de Stationsstraat 100-102 hebben geen 2 bouwlagen , maar 2+1 bouwlaag, Stationsstraat 102 heeft niet toebehoord aan de 'fotograaf'.

Standpunt GECORO:

De GECORO stelt voor dit na te kijken op de correctheid.

2 TOT STAND KOMING VAN HET PLAN

Bezwaarschrift(en): 8

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

De betrokken bewoners/eigenaars zijn onvoldoende betrokken bij de stand koming van het plan. Ze zijn onvoldoende betrokken bij het proces en geraadpleegd omtrent hun visie.

Standpunt GECORO:

De GECORO neemt hiervan akte en geeft aan dat de formele procedure is gevolgd. Tijdens het openbaar onderzoek is een informatievergadering georganiseerd. Rekening houdend met de inhoud en de draagwijdte van het plan, stelt de GECORO voor om bij dergelijke planprocessen meer in te zetten op participatie om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen plan.

3 VRAGEN TOT VERDUIDELIJKING

Bezwaarschrift(en): 1, 5, 8

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

a) De gemaakte keuzes zijn onvoldoende onderbouwd: toegestane gabarieten, minimale gevelbreedtes, verbod op doorgangen voor voertuigen,...

b) De visie in de toelichtingsnota en de doorwerking in het grafisch plan zijn niet op elkaar afgestemd.

c) In het plan worden geen keuzes gemaakt tot het beperken van geveluitsprongen en het naar achter verleggen van de rooilijn (Boomgaard, Kouter).

d) Het plan bevat geen mogelijkheden voor een geleidelijk afbouwend gabariet

e) Heeft het verbod op het inrichten van afzonderlijke wooneenheid onder het dak ook betrekking op gabariet B, meergezinswoningen niet toegelaten?

f) Vraag om 'plantmaat 45' te verduidelijken.

g) Vraag om 'afwijkingen van het maximale toegestane gabariet met een maximum van 0,5 buiten het toegestane gabariet' te verduidelijken.

h) Vraag om 'eigentijds materiaalgebruik' te verduidelijken.

i) Vraag om 'per 5 parkeerplaatsen een boom aan te planten' te verduidelijken.

j) Vraag om 'bijgebouwen moeten voor de hele projectzone bestaan uit een zelfde materiaal en gabariet' te verduidelijken.

Standpunt GECORO:

a) De GECORO verwijst hiervoor naar de toelichtingsnota van het RUP waarin de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan, de visie en ruimtelijke concepten afdoende zijn geëxpliciteerd en waarin de keuzes worden onderbouwd voor de gebiedsgerichte vertaling van deze visie en concepten naar het verordenend gedeelte (grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften).

b) De GECORO wijst op het feit dat bij de concrete vertaling en doorwerking van de algemene visie en gebiedsgerichte concepten, als krachtlijnen van het plan, naar het grafisch plan op perceelsniveau steeds rekening wordt gehouden met de bestaande toestand. Dit is eigen aan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

c) De GECORO wijst op het feit dat rond deze elementen dezelfde visie is aangehouden als voor de andere centrumgebieden. Rooilijnen zijn bewust niet naar achter verlegd omdat dit geen ruimtelijke meerwaarde biedt (cfr. Lodorp). Op specifieke plaatsen is de rooilijn aangepast (bijvoorbeeld hoek Stationsstraat-Boomgaard) om meer ruimte te geven aan het openbaar domein en het verkeerskundig functioneren.

d) De GECORO onderschrijft deze bemerking en stelt voor om in het plan mogelijkheden in te bouwen voor een geleidelijke overgang tussen gebouwen wanneer een pand grenst aan een hoger gebouw. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van 11 oktober 2010:"een betere afstemming van de toegelaten gabarieten op reeds bestaande bebouwing in het centrumgebied" en "het inbouwen van een zekere flexibiliteit op het vlak van het aansluiten op de kroonlijsthoogte van de aangrenzende bebouwing". De GECORO acht het wenselijk om hier voorwaarden aan te koppelen om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen: door deze mogelijkheden te koppelen aan de aanwezige perceelsbreedte kunnen garanties ingebouwd worden voor een kwaliteitsvolle overgang tussen panden.

e) De stedenbouwkundige voorschriften sluiten een wooneenheid onder het dak niet uit.

f) t.e.m. j) De GECORO stelt voor, indien mogelijk, deze elementen te verduidelijken.

4 ONDERGRONDSE HOOGSPANNINGSLEIDING

Bezwaarschrift(en): 3

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van ondergrondse hoogspanningsleidingen langsheen de Stationsstraat.

Standpunt GECORO:

De GECORO stelt voor hier rekening mee te houden in het plan.

TOEGELATEN GABARIETEN

5 ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES – GABARIET B

Bezwaarschrift(en): 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

a) Er is een te grote discrepantie tussen wat nu mogelijk is en na uitvoering van het uitvoeringsplan. Verschillende bestaande gebouwen hebben een gabariet dat ruimer is dan gabariet B of bestaan uit drie volwaardige bouwlagen. Er wordt voorgesteld om gabariet A toe te passen in gebieden waar veel gebouwen hoger zijn dan 'groen B'. Hierdoor wordt de huidige toestand gestabiliseerd (5 bouwlagen mogelijk).

b) Voor gabariet B is een kroonlijsthoogte van 9 meter of drie bouwlagen logischer dan de huidige 7 meter.

c) In de Stationsstraat 234 wordt voorgesteld om gabariet A (of gemengd gabariet type A en B of een dakdoorbreking als alternatief) toe te laten in plaats van gabariet B. Dit wordt gemotiveerd vanuit:

° Het feit dat het gebouw zich situeert op de overgang tussen het Hoefijzerplein en het Hoogdynamische appartements- en winkellint.

° De diepte van het perceel en de aaneengesloten bebouwing in de Gouvernementstraat die de lichtinval beperkt.

° De mogelijkheid om het perceel te ontsluiten via een achtergelegen private weg.

d) In de Stationsstraat 234 wordt voorgesteld om een zone voor wonen alleenstaande woningen toe te laten (gabariet E) op de achterzijde van het perceel. Dit wordt gemotiveerd vanuit:

° De diepte van het perceel en de aaneengesloten bebouwing in de Gouvernementstraat die de lichtinval beperkt.

° De mogelijkheid om het perceel te ontsluiten via een achtergelegen private weg.

e) In de Stationsstraat 231 wordt voorgesteld om een zone voor wonen alleenstaande woningen toe te laten (gabariet E) achter de bestaande woning, te ontsluiten via de kerkwegel. Dit wordt gemotiveerd vanuit:

° De aanwezigheid van dergelijke woontypolgie achter de naastliggende huizen.

° De ontsluitingsmogelijkheid via een openbare weg.

f) In de Stationsstraat ter hoogte van de nummers 194-196 en 198 wordt voorgesteld om gabariet A toe te laten in plaats van gabariet B vanuit het verlies aan potentieel door gabariet B. Dit wordt gemotiveerd vanuit:

° De naastgelegen bebouwing met gabariet A

° De bredere rooilijn van de Stationsstraat

° Het feit dat dit voor de achterliggende bebouwing in de Spijkerstraat geen effect zou hebben

g) In de Stationsstraat ter hoogte van nummer 142 wordt voorgesteld om gabariet A toe te laten in plaats van gabariet B. Dit wordt gemotiveerd vanuit de naastgelegen bebouwing met gabariet A.

h) In de Stationsstraat ter hoogte van nummers 102-104 wordt voorgesteld om een geleidelijk afbouwend gabariet te kunnen toepassen in functie van het aansluitend op het naastliggende appartementsgebouw.

i) In de Stationsstraat ter hoogte van nummer 56-60 wordt voorgesteld om gabariet A (of minstens een zachtere overgang) toe te laten in plaats van gabariet B. Dit wordt gemotiveerd vanuit:

° De voldoende breedte van het perceel

° De bestaande en te ontwikkelen bebouwing met gabariet A langs de Boomgaard, waardoor de lichtinval wordt beperkt en waardoor beter kan worden aangesloten met gabariet A.

° De gelijkheid tussen verschillende eigenaars

j) In de Stationsstraat ter hoogte van nummers 25-35 wordt voorgesteld om gabariet A toe te laten in plaats van gabariet B.

Standpunt GECORO:

a) De GECORO geeft aan dat dit het gevolg is van het opzet van het plan: het is namelijk de bedoeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan om een kwaliteitvolle en meer evenwichtige ontwikkeling te realiseren in het centrumgebied (cfr. advies van 11 oktober 2010 – sequentiële balans). In gebieden waar veel gebouwen bestaan uit gabariet A, de zogenaamde gebieden waar het oorspronkelijke weefsel reeds sterk is aangetast, wordt gabariet A verder aangehouden. Gabariet A (lineair) mogelijk maken in alle deelgebieden, zonder onderscheid van omgevingskenmerken, zou voorbijgaan aan de opzet van het plan, namelijk de ruimtelijke en leefkwaliteit in het centrumgebied te bewaken.

b) De GECORO gaat hier op in en verwijst hiervoor naar het advies van 11 oktober 2010: "een betere afstemming van de toegelaten gabarieten op reeds bestaande bebouwing in het centrumgebied (punt 3)". De GECORO stelt voor om in gebieden met gabariet B, waar bestaande (soms historische) bebouwing voorkomt met een kroonlijsthoogte hoger dan 7 meter (bijvoorbeeld 3 bouwlagen, of meer), de bestaande bebouwing als referentie te hanteren voor het toegelaten gabariet. Het toegelaten gabariet is bijgevolg gelijk aan het bestaande gabariet of gabariet B voor panden met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B. Hierdoor wordt het plan beter afgestemd op de bestaande en vergunde toestand, zonder de ruimtelijke kwaliteit en het homogeen karakter van specifieke deelgebieden in het gedrang te brengen.

c) De GECORO gaat hier niet op in. Het voorgestelde gabariet B ondersteunt de vooropgestelde evenwichtige en kwaliteitsvolle ontwikkeling van de Stationsstraat en is gemotiveerd vanuit de nog eerder 'oorspronkelijke schaal' van bebouwing en perceling in het deelgebied. Het toelaten van gabariet A op deze plaats kan niet verantwoord worden vanuit de gabarieten van de omgevende bebouwing, het zou een schaalbreuk vormen binnen een eerder vrij homogene ruimtelijke context.

d) De GECORO gaat hier niet op in vanuit volgende motivering: de ontsluiting gebeurt niet via een openbare weg en door de geringe perceelsbreedte en ruimtelijke impact van de bebouwingswand langs de Gouvernementstraat (ruimtelijke context) kan onvoldoende woonkwaliteit verzekerd worden.

e) De GECORO gaat hier op in vanuit volgende motivering: de ontsluiting kan gebeuren via een openbare weg en door de breedte van het perceel en de ligging in tweede lijn achter de bebouwing langs de Stationsstraat, kan voldoende woonkwaliteit verzekerd worden (cfr. bestaande woning met gabariet E langs de andere zijde van de kerkwegel).

f) De GECORO vindt dat een invulling met gabariet A over de volledige lengte van de percelen niet verenigbaar is met de opzet van het plan en als uitzondering op gabariet B voor het deelgebied tussen IJzerstraat en Weibroekdreef. Het realiseren van een geleidelijke overgang naar het aangrenzende hogere gabariet kan overwogen worden. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3 d). om in het plan mogelijkheden in te bouwen voor een geleidelijke overgang tussen gebouwen wanneer een pand grenst aan een hoger gebouw. De GECORO acht het wenselijk om hier voorwaarden aan te koppelen om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen: door deze mogelijkheden te koppelen aan de aanwezige perceelsbreedte kunnen garanties ingebouwd worden voor een kwaliteitsvolle overgang tussen panden.

g) De GECORO vindt dat een invulling met gabariet A over de volledige lengte van het perceel niet verenigbaar is met de opzet van het plan en als uitzondering op gabariet B voor het deelgebied tussen IJzerstraat en Weibroekdreef. Het realiseren van een geleidelijke overgang naar het aangrenzende hogere gabariet kan overwogen worden. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3 d). om in het plan mogelijkheden in te bouwen voor een geleidelijke overgang tussen gebouwen wanneer een pand grenst aan een hoger gebouw. De GECORO acht het wenselijk om hier voorwaarden aan te koppelen om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen: door deze

mogelijkheden te koppelen aan de aanwezige perceelsbreedte kunnen garanties ingebouwd worden voor een kwaliteitsvolle overgang tussen panden.

h) De GECORO vindt dat een invulling met gabariet A over de volledige lengte van de percelen niet verenigbaar is met de opzet van het plan en als uitzondering op gabariet B voor het deelgebied tussen Weibroekdreef en Boomgaard. Het realiseren van een geleidelijke overgang naar het aangrenzende hogere gabariet kan overwogen worden. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3 d). om in het plan mogelijkheden in te bouwen voor een geleidelijke overgang tussen gebouwen wanneer een pand grenst aan een hoger gebouw. De GECORO acht het wenselijk om hier voorwaarden aan te koppelen om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen: door deze mogelijkheden te koppelen aan de aanwezige perceelsbreedte kunnen garanties ingebouwd worden voor een kwaliteitsvolle overgang tussen panden.

i) De GECORO vindt dat een invulling met gabariet A over de volledige lengte van de percelen niet verenigbaar is met de opzet van het plan en als uitzondering op gabariet B voor het deelgebied tussen Weibroekdreef en Boomgaard. Het voorgestelde gabariet B ondersteunt de vooropgestelde evenwichtige en kwaliteitsvolle ontwikkeling van de Stationsstraat en is gemotiveerd vanuit de nog eerder 'oorspronkelijke schaal' van bebouwing en perceling. Het realiseren van een geleidelijke overgang naar het aangrenzende hogere gabariet kan overwogen worden. Hiervoor wordt verwezen naar punt 3 d). om in het plan mogelijkheden in te bouwen voor een geleidelijke overgang tussen gebouwen wanneer een pand grenst aan een hoger gebouw. De GECORO acht het wenselijk om hier voorwaarden aan te koppelen om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen: door deze mogelijkheden te koppelen aan de aanwezige perceelsbreedte kunnen garanties ingebouwd worden voor een kwaliteitsvolle overgang tussen panden.

j) De GECORO gaat hier niet op in. Een invulling met gabariet A over de volledige lengte van de percelen is niet verenigbaar is met de opzet van het plan. Het voorgestelde gabariet B ondersteunt de vooropgestelde evenwichtige en kwaliteitsvolle ontwikkeling van de Stationsstraat en is gemotiveerd vanuit de nog eerder 'oorspronkelijke schaal' van bebouwing en perceling. Er worden geen ruimtelijke argumenten aangereikt waardoor een afwijking ten opzichte van het voorgestelde gabariet B voor dit deel van de Stationsstraat verantwoord zou zijn.

OVERDRUK BEHOUD GABARIET

6 BEPERKING GABARIET

Bezwaarschrift(en): 6

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

Voor 'Hotel Capitole' wordt voorgesteld de overdruk 'behoud' gabariet op te heffen. Dit wordt gemotiveerd vanuit volgende elementen:

- De overdruk komt niet overeen met de bestaande toestand: naast het cinemagedeelte zijn ook een gedeelte van de feestzaal, een deel van de hotelreceptie en enkele hotelkamers opgenomen.
- Het pand bezit geen erfgoedwaarde: het aangeduide deel is niet opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig erfgoed en vormt ook geen beeldbepalend of cultuurhistorisch gebouw. Voor het pand is een sloopvergunning afgeleverd in 2007. Door deze bepaling wordt het slopen en herbouwen aanzienlijk bemoeilijkt.
- De schending van het gelijkheidsbeginsel.

Standpunt GECORO:

De GECORO acht de overdruk behoud gabariet voor het cinemagedeelte te motiveren vanuit de cultuurhistorische en karakteristieke waarde van de bioscoop. Daarnaast is het behoud van de overdruk wenselijk om het behoud van de cinema maximale kansen te geven (in geval van brand, zware

renovatie, ...). Vanuit deze waardering, worden volgende aanpassingen aan het plan voorgesteld, *ingaand op het bezwaar:*

- Het aanpassen van de contour van de overdruk zodat deze enkel op het cinemagedeelte betrekking heeft: het gedeelte met cultuurhistorische waarde.
- Het koppelen van de overdruk aan de aanwezigheid van de huidige activiteit (cinema). Bij stopzetting van deze activiteit (cfr. sloopvergunning) vervalt de overdruk, waardoor het pand dezelfde ruimtelijke mogelijkheden heeft als de aangrenzende panden in de Stationsstraat.

7 HERBOUWEN

Bezwaarschrift(en): 7

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

Voor de woning Stationsstraat 231 wordt gevraagd om herbouw mogelijk te maken in dezelfde baksteenarchitectuur en raamindeling. Dit wordt gemotiveerd vanuit de aanwezige houten vloer in helling.

Standpunt GECORO:

De GECORO geeft aan dat het plan in zijn huidige vorm hiervoor de mogelijkheid geeft: herbouw kan toegelaten worden wanneer kan aangetoond worden aan de hand van een motiveringsnota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dat omwille van technische redenen herbouw noodzakelijk is.

TOELATEN MEERGEZINSWONINGEN

8 ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES – MEERGEZINSWONINGEN NIET TOEGELATEN

Bezwaarschrift(en): 10

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

Vraag om op de hoek Brouwerijstraat 5/Kerkstraat binnen gabariet B meergezinswoningen toe te laten zoals aan de overzijde van de Kerkstraat (hoek Brouwerijstraat 9/Kerkstraat).

Standpunt GECORO:

De GECORO gaat hier op in. Het toelaten van meergezinswoningen is verantwoord aangezien het toegelaten gabariet aangehouden blijft en vanuit de ruimtelijke context: de aanwezigheid van meersgezinswoningen grenzend aan het pand in de Brouwerijstraat en de gelijkaardige mogelijkheden voor meergezinswoningen binnen gabariet B in de Brouwerijstraat aan de overzijde van de Kerkstraat.

De GECORO suggereert om deze toets tevens te doen voor de andere panden in de Brouwerijstraat.

ZONE VOOR WONEN MITS ONTSLUITING

9 GABARIET IN MERGELPUTSTRAAT

Bezwaarschrift(en): 5

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

In de Mergelputstraat ter hoogte van nummer 56-60, als achterliggende bebouwing van de Stationsstraat, wordt voorgesteld om gabariet A (of minstens een zachtere overgang) toe te laten in plaats van gabariet C. Dit wordt gemotiveerd vanuit:

- De voldoende breedte van het perceel

° De bestaande bebouwing met gabariet A langs de Boomgaard, waardoor de lichtinval wordt beperkt en waardoor beter kan worden aangesloten met gabariet A.

° *De gelijkheid tussen verschillende eigenaars*

Standpunt GECORO:

De GECORO vindt dat een invulling met gabariet A over de volledige lengte van de percelen niet verenigbaar is met de opzet van het plan en als uitzondering op gabariet C langs de Mergelputstraat.

ACHTERUITBOUWZONE

10 ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES – ACHTERUITBOUWZONE

Bezwaarschrift(en): 11

Essentie van de bezwaren en voorstellen:

Vraag om ter hoogte van Stationsstraat 214 in de achteruitbouwzone bestaande bijgebouwen met elkaar te verbinden (uit te breiden) op de verdieping (buiten de toegelaten gabarieten van het plan).

Standpunt GECORO:

De GECORO gaat hier niet op in. Het bestaande plan biedt voldoende mogelijkheden om in de achteruitbouwzone op maaiveldniveau nieuwe bebouwing op te richten of bestaande bebouwing op de verdieping anders te benutten.

Opgemaakt te Aalter, 30 april 2012

Sven De Bevere
Voorzitter GECORO

Tania Baeckelandt
Secretaris GECORO