GEMEENTE AALTER
RUP STATIONSSTRAAT

Toelichtingsnota
BESLUIT 18 oktober 2012



Gemeente Aalter
Europalaan 22
9880 Aalter

Grontmij Vlaanderen
Gent, juni 2012

Verantwoording

Titel	:	GEMEENTE AALTER RUP STATIONSSTRAAT
Subtitel	:	toelichtingsnota
Projectnummer	:	184456
Referentienummer	:	RAP/toelichtingsnota_9
Revisie	:	9
Datum	:	Juni 2012

Auteur(s)	:	Rien Gellynck, Griet Van Waes, Thomas Telen
E-mail adres	:	griet.vanwaes@grontmij.be
Gecontroleerd door	:	GVW
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	GVW
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Meersstraat 138A B-9000 Gent T +32 9 241 59 20 F +32 9 241 59 30 gent@grontmij.be www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Opdrachtomschrijving 5
1.2 Uitgangspunt en methodiek 5

2 Verkenning van het plangebied 7
2.1 Situering 7

3 Planningscontext 8
3.1 Bovenlokale ruimtelijke structuurplannen 8
3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter (2003) 8
3.3 Weergave van de juridische context 10
3.3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen 10
3.3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen 11
3.3.3 Wegen en water 11
3.3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten 11
3.3.5 Natuurbeschermingsgebieden 12
3.3.6 Andere 12
3.4 Overige plannen 12
3.4.1 Gemeentelijk mobiliteitsplan 12
3.5 Decreet Grond- en pandenbeleid 13
3.5.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod 13
3.5.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod 15

4 Bestaande ruimtelijke structuur 16
4.1 Begrenzing van het plangebied 16
4.2 Kenmerken van het plangebied 17
4.2.1 Kern gelegen tussen infrastructuurknopen 17
4.2.2 Concentraties van appartementen, afgewisseld met authentieke delen 18
4.2.3 Aanwezigheid van groen 21
4.2.4 Aanwezigheid van scholen en belangrijke gemeenschapsvoorzieningen in het centrum 22
4.2.5 Deelruimten binnen centrumgebied met hun respectievelijke eigenschappen 23

5 Doelstelling van dit RUP 29

6 Concepten 30
6.1 Sequentiële balans tussen hoogdynamische intens bebouwde zones t.o.v. minder intens bebouwde zones 30
6.2 Versterken link tussen ‘school en gemeentehuis-campus’ en het centrum 31
6.3 Compressie straatprofiel ter hoogte van de dorpskerngrenzen 35
6.4 Behoud beeldbepalend patrimonium en karakteristieke typologieën 36

7 Toelichting bestemmingszones 37
7.1 Overzicht van de bestemmingszones 37
7.2 Zone voor centrumfuncties 37
7.3 Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing 38
7.4 Zone voor wonen – meergezinswoningen 38
7.5 Zone voor wonen – tweede bouwlijn hoefijzerplein 38

7.6 Zone voor wonen – alleenstaande woningen 39
7.7 Zone voor wonen – alleenstaande woningen 39
7.8 Projectzone I 39
7.9 Projectzone II 39
7.10 Projectzone III 39
7.11 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen 40
7.12 Zone voor openbaar domein 40
7.13 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang 40
7.14 Zone voor garageweg 40

8 Gebruik van gabarieten 41

9 Decretale bepalingen 42
9.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden 42
9.1.1 Gewestplan 42
9.1.2 Rooilijnplannen 43
9.1.3 Verkavelingen 43
9.2 Watertoets 43
9.3 Resultaat onderzoek tot m.e.r. 44
9.4 Register planbaten-planschade-compensatie 45

10 Bijlagen 46
10.1 Bijlage 1: resultaat onderzoek tot m.e.r. 46

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De gemeente Aalter besliste om het RUP Stationsstraat op te maken, in navolging van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

In dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Aalter werd opgenomen als een bindende bepaling[1] dat er een rooilijn- en gabarietenplan zal worden opgemaakt voor het centrumgebied van Aalter.

Het plangebied van het voorliggende RUP bestaat uit de centrumstraten van Aalter: Het bevat voornamelijk 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 van Aalter-Centrum bevinden zich bijna allemaal in deze zone.

Het Rooilijn- en gabarietenplan wordt opgemaakt om een toetsingskader te bieden voor nieuwe bouwprojecten in het centrum, rekening houdend met de bestaande bebouwing. Het document legt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast voor nieuwe aanvragen tot nieuwbouw of verbouwing. Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied van de woonkern, zoals beschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter, vertalen in een juridisch verordend plan.

De toelichtingsnota omschrijft eerst uitgebreid de bestaande toestand en daarna de toekomstvisie op het plangebied.

1.2 Uitgangspunt en methodiek

Aalter-centrum is, omwille van haar goede ligging (langs de E40, N44, langs de spoorweg met goed uitgebouwd station) zeer aantrekkelijk voor de immobiliënsector. De laatste 15 jaar zijn er heel wat appartementen gebouwd in de Stationsstraat, Lostraat en aanpalende straten en pleinen. Veel karakteristieke woningen zijn daardoor stelselmatig verdwenen.

Om echter de delen van het centrum, waar het karakter nog bewaard bleef, te beschermen, is er een RUP nodig die enige structuur oplegt voor de verdere ontwikkeling. Een verdere wildgroei van nieuwbouwappartementen zou het uitzicht van Aalter-centrum onherstelbaar kunnen beschadigen.

In de eerste plaats zal het RUP de toegelaten gabarieten bepalen, en de rooilijnen juridisch vastleggen. Daarnaast zal er bepaald worden welke gebouwen waardevol en dus behouden moeten worden. Het is niet de bedoeling om voor het volledige centrumgebied een gedetailleerd bestemmingsplan op te maken, waarin alle aspecten van de bestemming, de inrichting en het beheer vastgelegd worden. Het document wordt beschouwd als een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan voor het centrumgebied. De stedenbouwkundige

[1] *Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter*, MB 19/12/2003, blz. 166.

voorschriften worden selectief uitgewerkt voor de elementen die noodzakelijk zijn om de vooropgestelde doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Aalter-centrum te realiseren. Het ruimtelijk uitvoeringsplan *Roolijn- en gabarietenplan Stationsstraat* legt tevens de algemene bestemmingen van het plangebied vast, zodat het de voorschriften van het gewestplan vervangt.

Het vastleggen van de rooilijnen en de gabarieten gebeurt op basis van de concrete problematiek die zich stelt in het centrumgebied van Aalter en op basis van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin zijn de volgende elementen structurerend:

- de breedte van het openbaar domein;
- de plaats van de voorbouwlijn;
- de aanwezigheid van voortuinen;
- het gabariet van de bebouwing;
- de dakvorm van de gebouwen;
- het woningtype (open of gesloten bebouwing, woningen of appartementen, …);
- de functionele invulling (wonen, voorzieningen, kleinhandel, …);
- het beeldbepalend karakter van de gebouwen;
- de relatie tussen het gebouw en de straat;
- de architecturale volumewerking.

Het is voor deze elementen dat het ruimtelijk uitvoeringsplan de stedenbouwkundige voorschriften vastlegt. Het plangebied beperkt zich grotendeels tot het openbaar domein en de hoofdgebouwen langs de straat.

2 Verkenning van het plangebied

2.1 Situering

Aalter is gelegen in het centrum van het grondgebied van de gemeente Aalter. Het is de grootste kern van Aalter, met circa 13396 inwoners (71% van het aantal inwoners van de gemeente). In de statistische sector 'Aalter Centrum' wonen 1613 inwoners. (NIS, 2007)

Net ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Brugge-Aalter-Gent; net ten zuiden van het plangebied de E40 Brussel - Oostende. Het gebied is bijgevolg goed bereikbaar met de trein en met de wagen.

Rondom het centrumgebied bevinden zich verschillende woonwijken, die aansluiten op de centrale centrumas Stationsstraat – Lostraat.

De markt met de kerk ligt centraal op deze centrumas. Vanaf de markt vertrekken nog twee belangrijke wegen: de Brouwerijstraat (richting N44) en de Bellemstraat (richting Bellem).



3 Planningscontext

3.1 Bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

Het **ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** (1997) selecteert Aalter als een economisch knooppunt in het buitengebied. Voor het buitengebied staan onder meer de volgende doelstellingen voorop:

- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Het **provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen** (2004) selecteert Aalter als een hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake woningen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.

3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter (2003)

In het **BINDEND GEDEELTE** van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter wordt de opmaak vooropgesteld van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de rooilijnen en de gabarieten van centrumgebied Aalter-centrum.

In het **RICHTINGGEVEND GEDEELTE** wordt, in de **gewenste nederzettingsstructuur**, Aalter-centrum geselecteerd als het centrumgebied van het hoofddorp Aalter. Het hoofddorp is het zwaartepunt van de gemeente, en vervult een dienstverlenende functie naar de omliggende gemeenten toe. Hier wordt het grootste woningaanbod gerealiseerd en worden de voorzieningen en handelsactiviteiten op gemeentelijk niveau geconcentreerd.

De behoefte aan nieuwe woningtypes, zoals appartementen en groepswoningbouw, wordt grotendeels opgevangen in Aalter-centrum. De bebouwing kan tot maximaal vijf bouwlagen, behalve in de stationsomgeving[2], waar omwille van de specifieke potenties van het gebied, hogere volumes kunnen gerealiseerd worden.

Het centrumgebeuren wordt ondersteund door een attractieve inrichting van het openbaar domein (aanwezigheid van terrassen, openbaar groen, parking, focuspunten (vb. standbeeld) enz.) en door de toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.
De hoofdstraten, dorpspleinen en markten vormen het aanknopingspunt voor de centrumgebieden.
In Aalter-Centrum wordt het centrumgebied uitgebouwd tussen de stationsomgeving en de rotonde aan de Lostraat. In dit gebied concentreren zich de meest voorzieningen en

[2] De eigenlijke stationsomgeving (buurt stationsgebouw – voetgangerstunnel) is niet binnen het plangebied van dit RUP gelegen.

handelszaken van de gemeente, met een invloedssfeer die reikt over gans de gemeente en zelfs tot de omliggende gemeenten. De Stationsstraat en de Markt worden ingericht als verkeersluwe winkelstraten met een kleinschalige gespecialiseerde handel. De Lostraat[3] biedt meer mogelijkheden voor handelszaken die een betere toegankelijkheid met de wagen wensen, zoals supermarkten. De bestaande activiteiten worden er dan ook behouden.

In Aalter wordt er niet geopteerd om grootschalige handel te creëren of om het aanbod aan middenschalige commerciële activiteit noemenswaardig te verhogen. De middenschalige commerciële activiteit vindt zijn plaats in het bebouwde gebied.

In de **gewenste lijninfrastructuur** worden de volgende wegen van het centrumgebied van Aalter geselecteerd:

- lokale weg II (gebiedsontsluitingsweg):
    - Stationsstraat - Lostraat
    - Brouwerijstraat
    - Bellemstraat

Tevens wordt een herinrichting vooropgesteld van het centrumgebied.
Aalter-centrum wordt selectief bereikbaar en er wordt een sturend parkeerbeleid ingevoerd.

- As Brugstraat – Stationsstraat – Lostraat: enkel bestemmingsfunctie
- Polyvalente inrichting van het centrumgebied *(herinrichting reeds gerealiseerd)*
- Opmaak verkeerbeleidsplan met bewegwijzerde parkkeerroute *(reeds gerealiseerd)*
- Herwaardering en verbeterde ontsluiting van de stationsomgeving

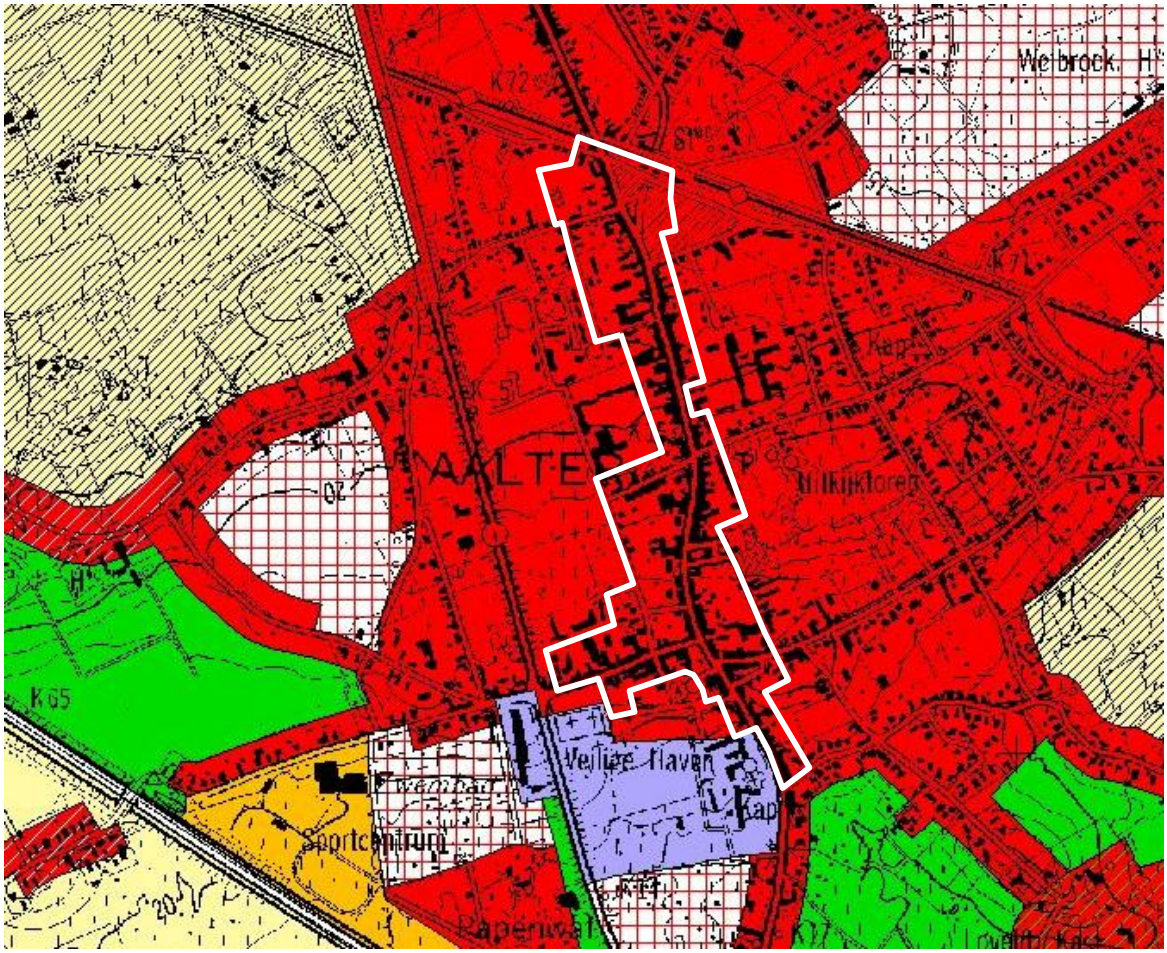
Bij de beschrijving van de **deelruimten** wordt het plangebied omschreven als het commerciële hart van Aalter. Het centrumgebeuren wordt opgebouwd rond enkele bestaande en te verwezenlijken strategische locaties. Dit zijn onder meer het station, de Markt en de Boomgaard. Het gewicht van de commerciële functies ligt in de Stationsstraat – Lostraat, tussen het station en heet klein rond punt. Een parallelle as met openbare dienstverleningsfuncties en ondersteunende voorzieningen (parking) wordt gevormd langs de Europalaan.

[3] Hiermee wordt het gebied tussen het afrittencomplex (grote rotonde) en de kleine rotonde aan de Kestelstraat bedoeld. Dit gebied is niet binnen het plangebied van dit RUP gelegen.

3.3 Weergave van de juridische context

3.3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestplan	Op het gewestplan Aalter – Eeklo (KB 24/03/1978) wordt het centrumgebied van Aalter volledig opgenomen als woongebied. Zie ook het plan juridische toestand.	
algemeen plan van aanleg	geen	geen
bijzonder plan van aanleg	geen	geen
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen



3.3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
verkavelingsvergunningen	Zie plan juridische toestand	nvt
ruilverkavelingen	geen	nvt

3.3.3 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestwegen	geen	Geen
provinciewegen	geen	Geen
rooilijnplannen	Zie plan juridische toestand	nvt
buurtwegen	Zie plan juridische toestand	nvt
voetwegen	Zie plan juridische toestand	nvt
bevaarbare waterlopen	geen	nvt
onbevaarbare waterlopen	geen	nvt
overstromingsgebieden	geen	geen

3.3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	beeld
beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	• de omgeving rond de kerk is opgenomen als een beschermd landschap (12/01/1977)	
	• herenhuis Stationsstraat 4 (MB 30-01-1998)	
	• herenhuis Statonsstraat 27-29 (MB 30-01-1998)	

	• herenhuis Stationsstraat 30 (MB 30-01-2998	

3.3.5 Natuurbeschermingsgebieden

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
vogelrichtlijngebieden	geen	geen
habitatrichtlijngebieden	geen	geen
gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk – 1°fase	geen	geen

3.3.6 Andere

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
bouwovertredingen (het betreft de bij de gemeentelijke administratie gekende bouwovertredingen)	Geen die bepalend zijn voor dit RUP.	nvt
onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	geen	nvt
geïnventariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en andere gebouwen	geen	nvt

3.4 Overige plannen

3.4.1 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan dateert van juni 2001.

In het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt de volgende wegen geselecteerd als een lokale weg II (lokale ontsluitingsweg):

- Stationsstraat - Lostraat
- Bellemstraat - Brouwerijstraat
- Weibroekdreef - Kouter

Het plangebied behoort tot het verblijfsgebied van Aalter, waar de maximale snelheid 30km per uur bedraagt. De uiteinden van het plangebied komen overeen met centrumpoorten (aan rond punt Kestelstraat – Veilige Haven) en aan de tunnel onder de spoorweg).
Voor het openbare domein wordt een kwalitatieve vormgeving beoogd met aandacht voor het verblijfskarakter en de specifieke kenmerken van de dorpskern.
Recent werd de “sneltoets” voor de herziening van het mobiliteitsplan goedgekeurd. Er werd beslist om het bestaande plan te ‘verbreden en te verdiepen’, met de focus op de verbinding tussen de verschillende kernen.

3.5 Decreet Grond- en pandenbeleid

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen.

Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagdd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten dalen.

In 'Boek 4' van het decreet worden de maatregelen beschreven die zullen ingezet worden om 'betaalbaar wonen' te kunnen realiseren:

3.5.1 Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het **sociaal objectief**.

- **Sociale koopwoningen en kavels**
  Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hierbij geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen.

- **Sociale huurwoningen**
  Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

  1) gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
  2) de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9%
  3) de inhaalbeweging.

  Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingsmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken.
  Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden.

  Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de gemeente Aalter:

Huishoudens op 01 januari 2008	**7 474**
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	**172**
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	**2.30%**
Stap 1: De Provinciale Verdeling voor Oost-Vlaanderen	**124**

Stap 2: de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	**124**
Stap 3: Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	**14**

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in de gemeente. Op deze manier werd het sociaal huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten.

Om dit **sociaal objectief te realiseren**, worden normen opgelegd voor de volgende soorten projecten:

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m², ongeacht het aantal loten;
- **groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of herbouw van **appartementsgebouwen** warbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, worden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- ten minste 20% en ten hoogste 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn van overige natuurlijke rechtspersonen.

De gemeente kan deze percentages verfijnen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, dat dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

RUP's en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren voor meer dan 5000m², dienen hogere percentages te realiseren, voor zover voldaan is aan de bepaalde voorwaarden (zie art. 4.1.12 van het grond- en pandenbeleid).
Gezien het RUP Stationsstraat geen woongebied bijcreëert (planmatig), moeten we hiermee geen rekening bij de opmaak van het RUP.

De verkavelaar/bouwheer kan deze 'sociale last" verwezenlijken door:

- uitvoering in 'natura';
- de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- onder bepaalde voorwaarden door middel van een storting van een sociale bijdrage

3.5.2 Verwezenlijking van bescheiden woonaanbod

In het decreet wordt er gestreefd naar een verwezenlijking van minimumpercentages van bescheiden woonaanbod.

Bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m³.

Er worden normen opgelegd voor de volgende soorten projecten (idem sociaal woningaanbod):

- **verkavelingen** van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m², ongeacht het aantal loten;
- **groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of herbouw van **appartementsgebouwen** warbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de drie bovenvermelde voorwaarden, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van bovenvermelde soorten projecten, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden in eigendom zijn vaon overige natuurlijke rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan afgezien worden van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of kan een lager percentage gehanteerd worden.

RUPs en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van de types verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw zoals hierboven vermeld.

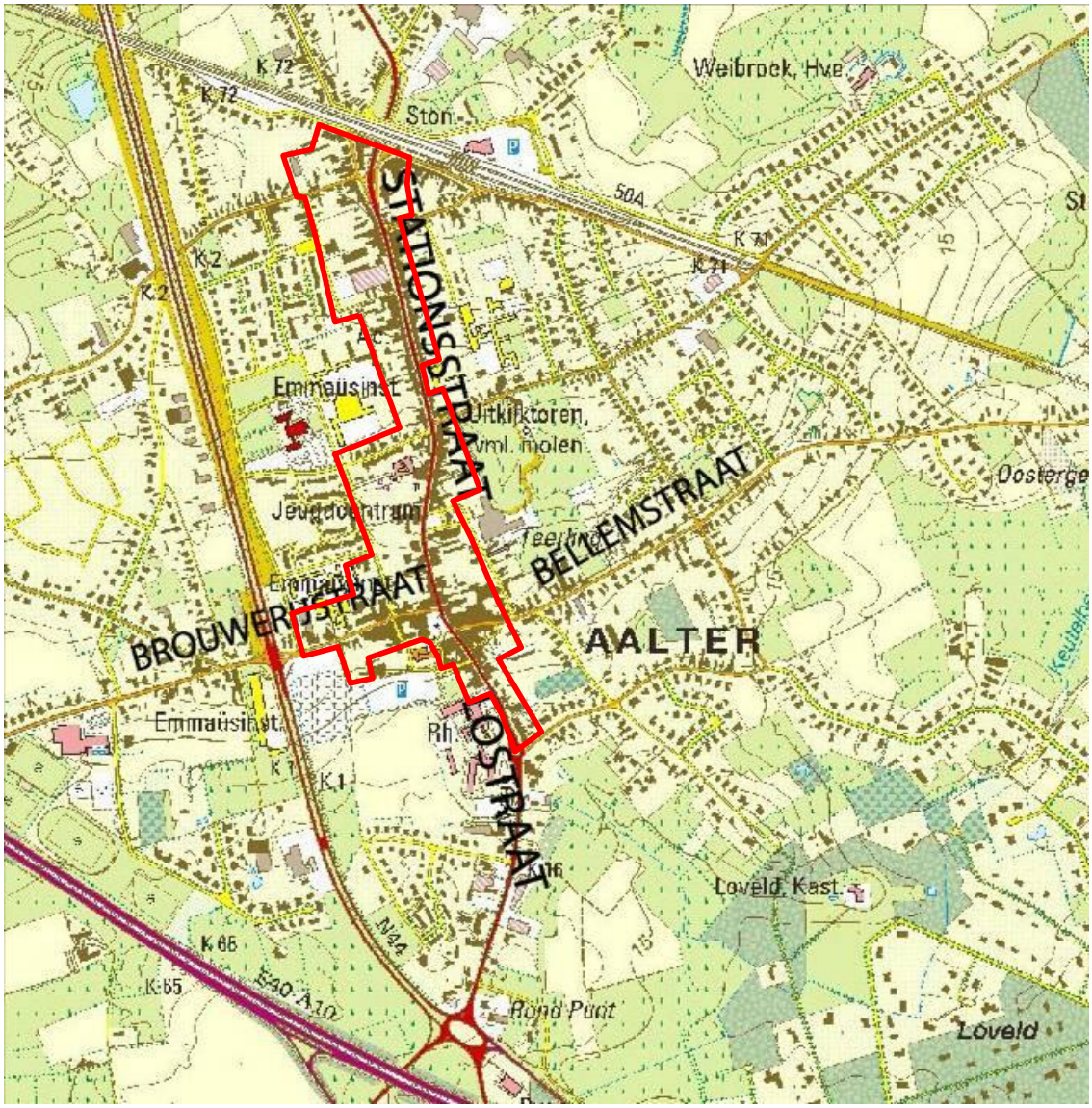
Zij kunnen maximale oppervlakte- en volumenormen zoals vastgesteld in de definitie voor bescheiden woonaanbod, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

De verkavelaar/bouwheer kan deze ‘last” verwezenlijken door:

- uitvoering in ‘natura’;
- de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur door te verkopen;
- verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;
- door middel van een storting van een bijdrage

4 Bestaande ruimtelijke structuur

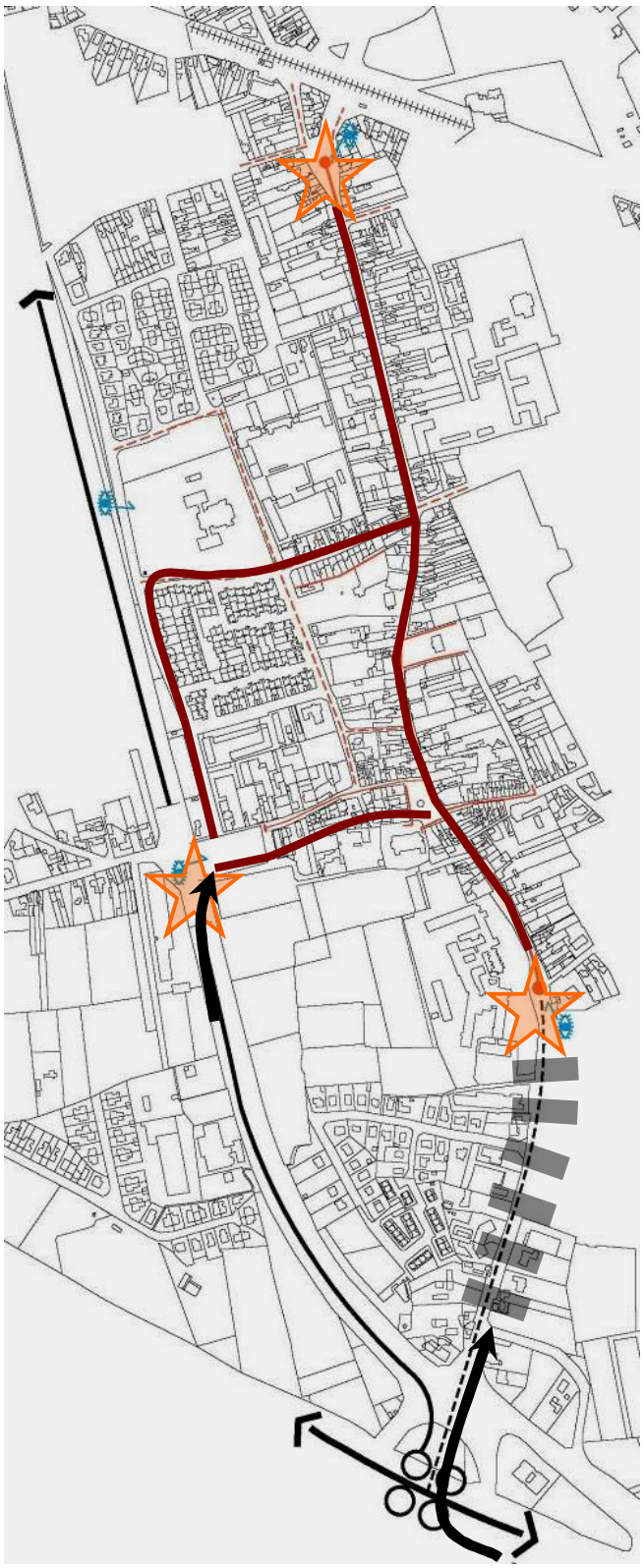
4.1 Begrenzing van het plangebied



Het plangebied omvat het centrumgebied van Aalter. Dit bestaat uit de bebouwing langs de Lostraat – Stationsstraat – Brouwerijstraat – begin Bellemstraat – Boomgaardstraat, St-Gerolflaan en de bebouwing aan het kerkplein.

4.2 Kenmerken van het plangebied

4.2.1 Kern gelegen tussen infrastructuurknopen



Het centrum van Aalter is gelegen tussen enkele belangrijke (bovenlokale) knooppunten.

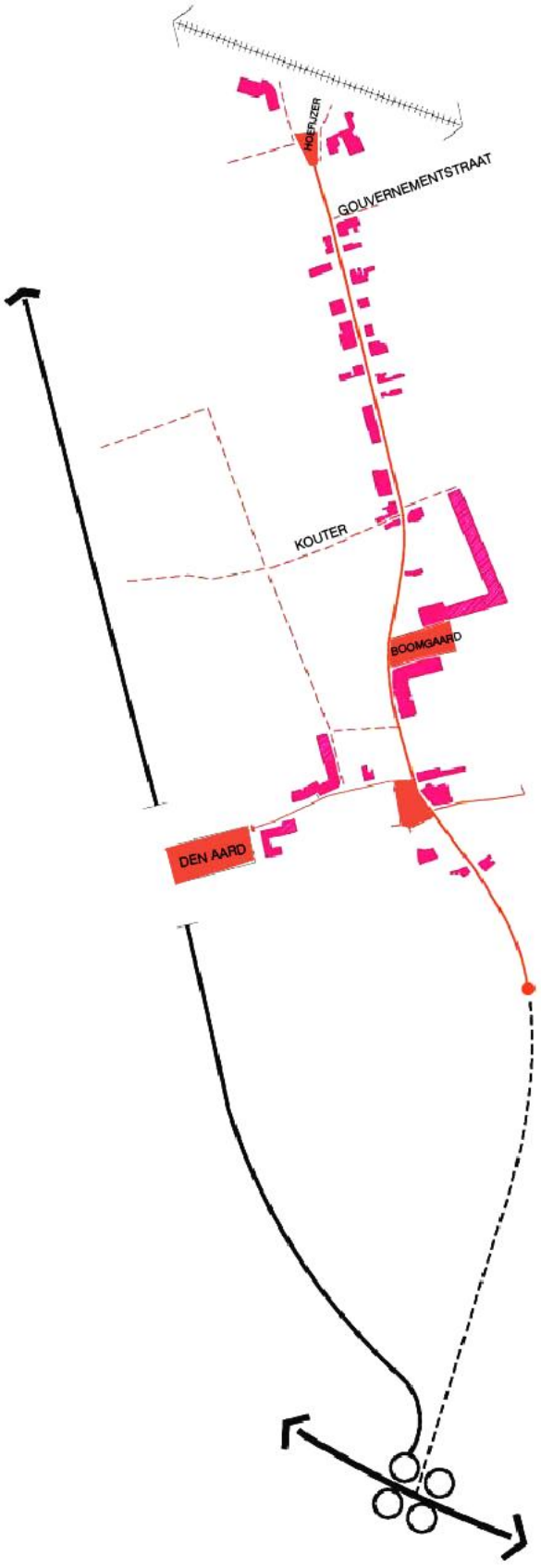
In het zuiden ligt het afrittencomlex van de E40. Van zodra men de E40 verlaat, komt men in het centrum van Aalter, via de Lostraat. Langs het begin van de Lostraat (buiten het plangebied) bevinden zich enkele grotere handelsactiviteiten (Aldi, Spar, Colruyt (in opbouw), benzinestations, schopping-center,…) die aansluiten bij het afrittencomplex. Vanaf het rond punt aan de Kestelstraat (grens plangebied) begint het eigenlijke centrum van Aalter. Het groene rond punt heeft een poortfunctie voor dit centrum (ster).

In het westen is een nieuw afrittencomplex aangelegd aan de Brouwerijstraat – N44. Ook daar heeft het rond punt – bovenop de tunnel van de N44 – een poortfunctie gekregen (ster). Het moet de hoofdpoort van het centrum, via de Europalaan en de campus aan het gemeentehuis.

In het noorden wordt het centrumgebied begrensd door de spoorweg. Het pleintje aan de tunnel onder spoorweg (hoefijzer) vormt het eerste beeld van het centrum.

4.2.2 Concentraties van appartementen, afgewisseld met authentieke delen

Appartementenconcentraties



Verspreid over het centrum, komen verschillende concentraties van appartementen voor. De meest opvallende concentratie is gelegen tussen de Kouter en de Gouvernementstraat. Het straatbeeld wordt er gedomineerd door appartementenbouw.

Een andere concentratie situeert zich aan het plein de Boomgaard. Verder komen er ook in de Brouwerijstraat veel appartementen voor.

Op bepaalde plaatsen, zoals aan de markt, zijn de brede grote appartementsblokken visueel contrasterend ten opzichte van de oorspronkelijke kleinschalige bebouwing. Op andere plaatsen zijn ze zo dominant aanwezig dat ze het beeld bepalen. De oudere lage bebouwing contrasteert in deze stukken tussen de hoogbouw.

Ook de schaal van de appartementen varieert. De recentere appartementen zijn vaak breder en omvatten verschillende percelen van de vroegere perceelsstructuur. Zij hebben een grotere visuele impact dan de appartementen die de oorspronkelijke perceelsstructuur respecteren.







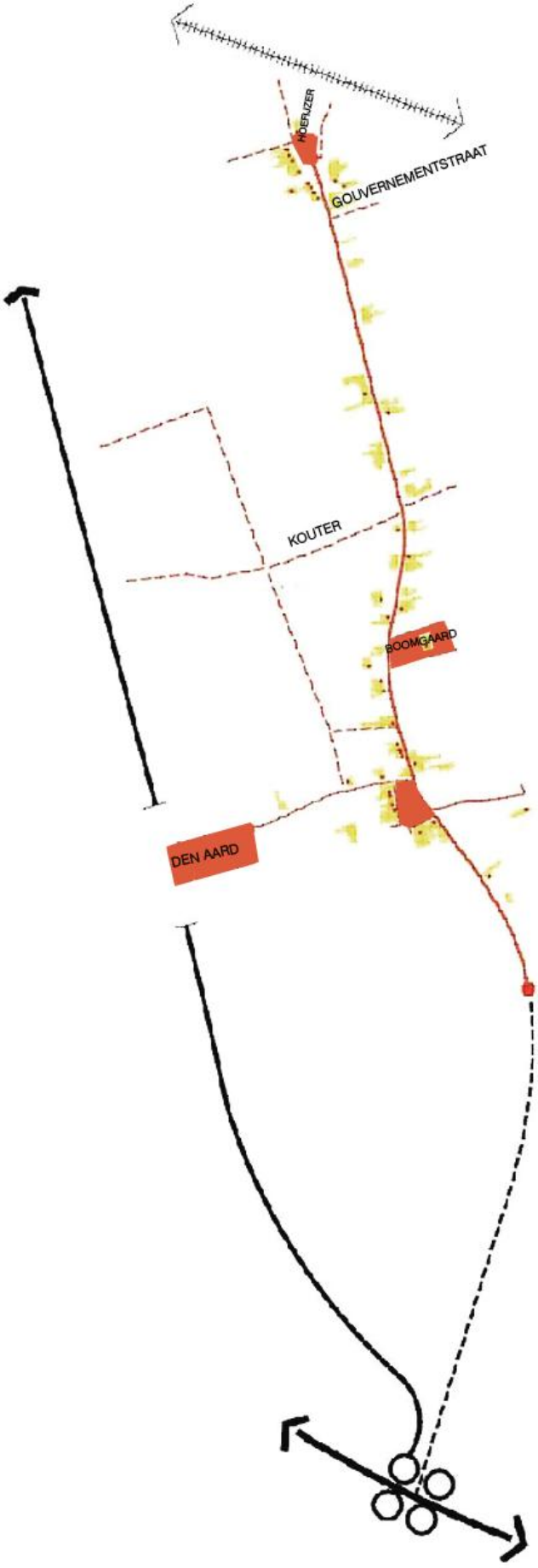
Perceelsoverschrijdende appartementen






Appartementen binnen de oorspronkelijke perceelsstructuur

Aanwezigheid van waardevolle bebouwing



Binnen de kern zijn nog heel wat beeldbepalende gebouwen aanwezig.
Sommige vormen nog een geheel of dragen nog structureel bij aan de ruimtelijke kwaliteit (hoefijzer en bochtig stuk stationsstraat, markt). Andere staan gedrongen tussen de grotere appartementsgebouwen. Vooral in de omgeving Markt – Boomgaard en rond het pleintje Hoefijzer kunnen we concentraties onderscheiden.
Veel van deze woningen zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, anderen zijn louter beeldbepalend.
Bij het overlopen van deze inventaris blijkt dat er vooral tussen de Kouter en de Gouvernementstraat veel geselecteerde gebouwen verdwenen zijn en vervangen door appartementen.

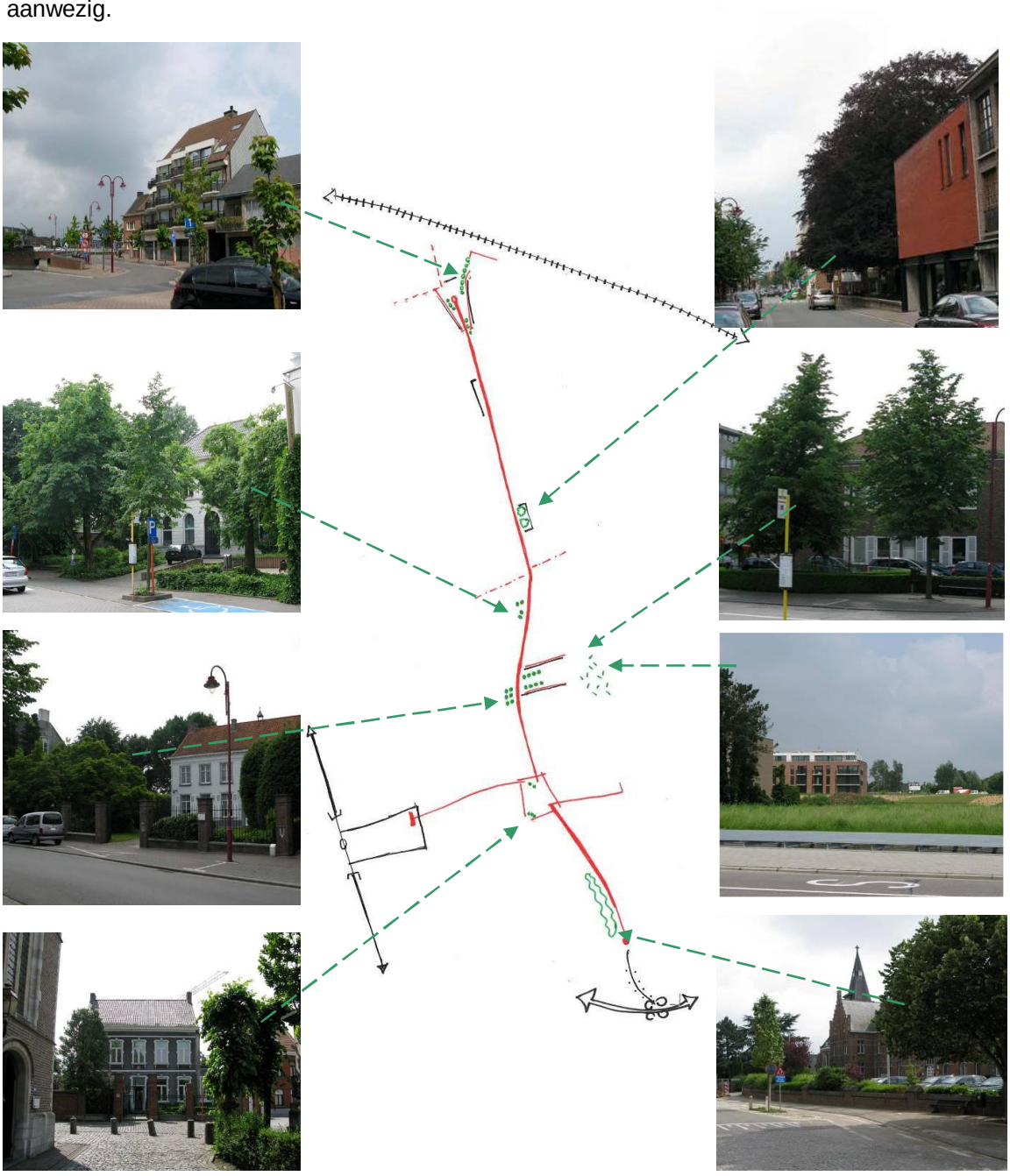






4.2.3 Aanwezigheid van groen

Tussen de dichte centrumbebouwing zijn er op verschillende plaatsen groene elementen aanwezig.

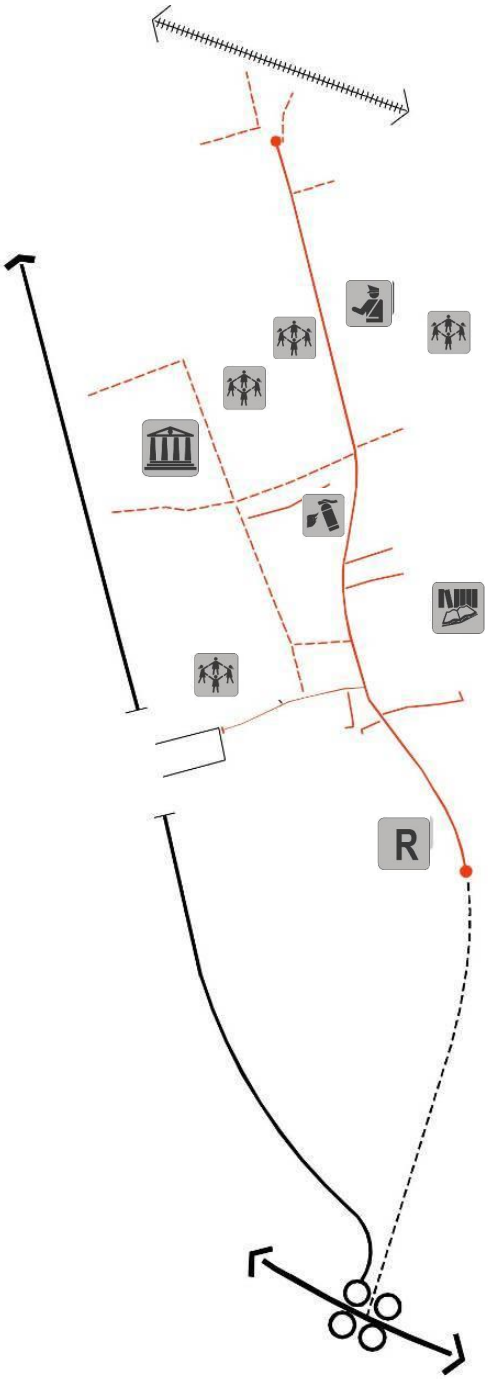


In de Stationsstraat - Lostraat zijn volgende groenelementen te onderscheiden:

- Aan het pleintje Hoefijzer
- Aan de school
- Aan het cultureel centrum – jeugdhuis
- Aan het plein Boomgaard
- Aan de voortuin van het waardevol pand
- Aan de markt
- Aan het rusthuis Veilige Have

Deze verschillende groenelementen bepalen het straatbeeld en zijn belangrijk voor de perspectiefwerking en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.
Het groen van het plein Boomgaard wordt doorgetrokken richting het nieuwe woonproject ‘ Warande’ (buiten plangebied) waar woningen en appartementen rond een gemeenschappelijke groenstructuur werden gebouwd.

4.2.4 Aanwezigheid van scholen en belangrijke gemeenschapsvoorzieningen in het centrum



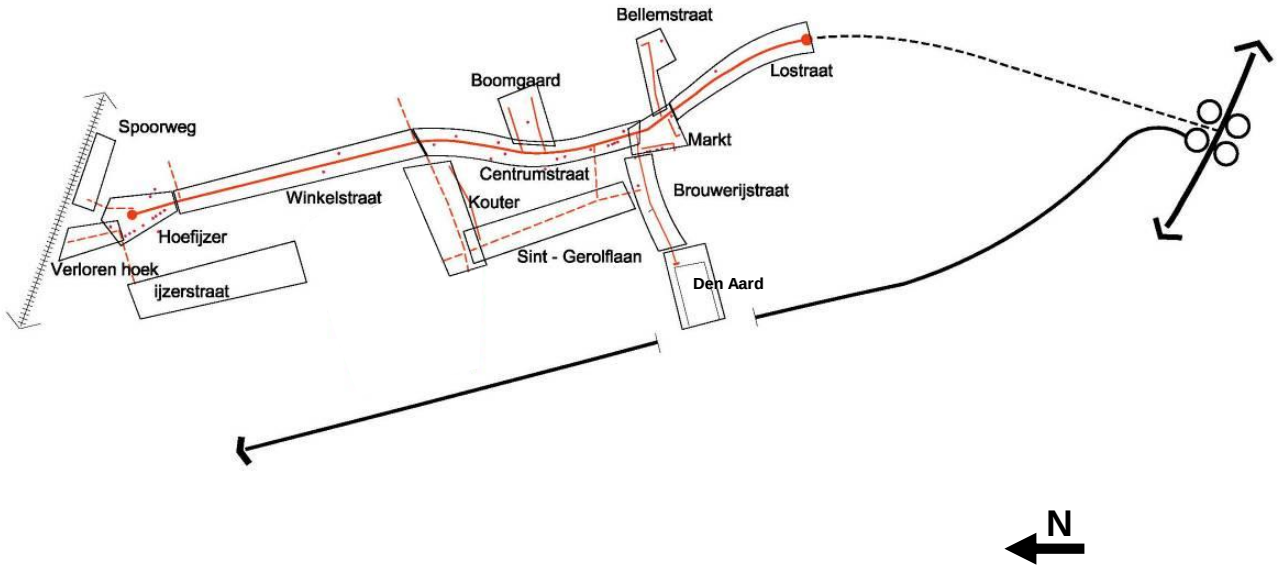
In het centrum van Aalter bevinden zich de belangrijkste gemeenschapsvoorzieningen van de gemeente (scholen, administratie, politie,…) nog steeds in het eigenlijke centrum van Aalter aanwezig. Ze zijn in tegenstelling tot andere gemeenten nog niet verhuisd zijn naar de rand.
De volgende belangrijke gemeenschapsvoorzieningen werden aangeduid op de schematische kaart.

LEGENDE

- Gemeenschapsschool
  Emmausschool kleuter – lagere en middelbare school
  Muziekacademie
- Politie
- Gemeentehuis
- Brandweer (+ jeugdhuis aansluidend)
- Rusthuis
- Bibliotheek

4.2.5 Deelruimten binnen centrumgebied met hun respectievelijke eigenschappen

Na deze analyse, kunnen we het centrumgebied van Aalter opdelen in enkele deelruimtes. Deze deelruimtes worden één voor één beschreven. De typische kenmerken worden aangehaald en specifieke problemen worden blootgelegd.



Zone nabij spoorweg:
Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing. Ze behoort niet meer volledig bij het centrumgebeuren. Er zijn quasi geen handelsfuncties of andere centrumfuncties.
De weg heeft maar één bebouwde zijde en er is veel ruimte aanwezig.
Op de hoek spoorweglaan – hoefijzerplein komen enkele appartementen voor.





Zone verloren hoek:
Dit deel ligt iets teruggetrokken t.o.v. de hoofdas. Het is een luw erfgebied met nog enkele karakteristieke gebouwen. Naar de spoorweg toe is een grootschalig appartementsgebouw opgetrokken, met achterliggende garageboxen. De ene zijde van de straat, met de horecazaak op de hoek, geeft een charmant straatbeeld.
In het begin van de Sint-Maria-Aalterstraat bevinden zich, naast woningen een drukkerij en een confectiehuis.

Hoefijzerplein:
Dit plein is recent heraangelegd. De heraanleg zorgde voor een goede integratie van noodzakelijk verkeer (tunnel) en een ontmoetingsruimte (hoefijzerplein). Het pleintje vormt een poort tot de Stationsstraat. De ruimtelijke kwaliteit is er goed. Het plein wordt omringd door authentieke gebouwen en de omgevingsaanleg is verzorgd.
Het is een stemmig plein met locale winkels (slager) en horeca.
Op twee plaatsen is er in tweede bouwlijn nog een karakteristieke woning gelegen. Dit is de enige plaats waar dit nog voorkomt in de hele Stationsstraat. Het is een specifieke manier van wonen (teruggetrokken, maar toch midden in het centrum).





Hoogdynamisch appartements- en winkellint (winkelstraat):
In dit deel van de Stationsstraat is de appartementeringsgraad het hoogst. De drukke as wordt gedomineerd door handel dat functioneert op gemeentelijke schaal. Er is dan ook een hoge parkeerdruk.
Het nauwe straatbeeld wordt op twee plaatsen verlucht door enerzijds een wegverbreding (t.h.v. Blokker en GB) en anderzijds door twee boomkruinen ter hoogte van de school.

De as heeft het karakter van een centrumstraat onder hoge bouwdruk: veel karakteristieke centrumbebouwing is hier vervangen door appartementsbouw.
In de achterliggende ruimtes zijn vaak garageboxen geplaatst, die bereikbaar zijn via een onderdoorgang.
Binnen deze deelruimte zijn eveneens de gebouwen van de muziekacademie gelegen. Het is een voormalig weeshuis dat dateert van de tweede helft van de 19de eeuw. Het gebouw is echter sterk verouderd. Er dient afgewogen te worden of het gebouw moet worden behouden of kan worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw. Dezelfde vraag kan gesteld worden over de bioscoop ‘Capitole’. Dit gebouw (zowel zaal als voorbouw) heeft echter geen bouwkundige erfgoedwaarde.
Verder komen er nog enkele waardevolle panden voor, die weliswaar hun historische context verloren hebben doordat ze omringd zijn door appartementen.





Ter hoogte van het cultureel centrum – jeugdhuis – brandweerkazerne is een park gelegen achter de gebouwen. Het park ligt er ietwat desolaat bij en is eigenlijk weinig voelbaar in de centrumstraat. Het wordt niet zo vaak gebruikt door de omwonenden als wandelgebied.

Bochtig deel stationsstraat (centrumstraat) +Lostraat:



Hier is de appartementeringsgraad minder zwaar.
Tussen de karakteristieke panden zijn eerder kleinere handelszaken (locale middenstand) gevestigd. Enkele publieke functies met een voortuin geven de gebroken perspectieven van de kronkelende as een groen beeld.
Het karakter van dit bochtig deel begint bij het plein Boomgaard richting markt en voorbij de markt tot aan het rusthuis Veilige Have in de Lostraat.
Vooral tussen de Boomgaard en de Markt komen nog veel karakteristieke centrumwoningen voor.
Voorbij de markt, richting Veilige Have is de concentratie iets minder. De schaal van doorsnee centrumwoningen is er wel nog behouden, op enkele uitzonderingen na.

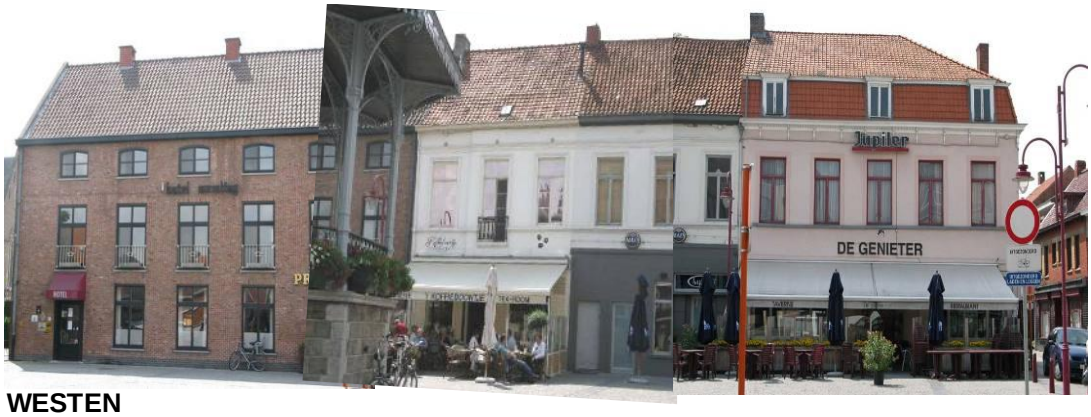


Het rond punt aan de Kestelstraat (+ het deel van de Lostraat ter hoogte van Veilige Have) vormt de poort tot het centrum. Vanaf daar komen de typische centrumfuncties voor – andere dan in het begin van de Lostraat, aansluitend op het afrittencomplex van de E40. Het openbaar domein is er breed, wat nog meer wordt geaccentueerd door het open karakter van de site van het rusthuis. Er werden reeds verschillende nieuwe gebouwen opgetrokken, maar hierbij werden geen percelen samengevoegd.



De Boomgaard:
Rond het plein ‘De Boomgaard’ komt er een zware appartementswand voor. Het plein zelf bestaat uit een groen ingerichte parking met centraal een dominant gebouw, het voormalige gemeentehuis dat nu wordt gebruikt door het OCMW. Het OCMW zou mettertijd verhuizen naar de site aan het gemeentehuis. Het gebouw zal daardoor leeg komen te staan.
Het plein is gelegen op de parkeerroute.
Achter het gebouw, aansluitend op het project Warande, is ook een centrumparking gelegen – overdekt, onder het toekomstig plein ‘Hof van Praet’.

Markt:
Dit is de centrale ontmoetingsplaats van Aalter-centrum, met drie homogene wanden met horecazaken.
Ten oosten wordt de markt gedomineerd door een weinig kwalitatieve appartementswand.
De westelijke wand is gelegen binnen een beschermd landschap.
Midden op de markt bevindt zich een kiosk.
Op enkele parkeerplaatsen na, kan niet worden geparkeerd op de markt.



WESTEN



ZUIDEN



OOSTEN



Brouwerijstraat:
Deze straat bestaat uit een mix van oorspronkelijke bebouwing en appartementsbebouwing. De aanwezige functies zijn gericht op de directe omgeving (bank, slager, kapper…). Typisch aan de straat is het verspringen van de rooilijn. Dit is het gevolg van het aanwezige rooilijnplan voor deze straat. Oudere bebouwing staat dichter tegen de straat, jongere enkele meters achteruit. De straat geeft daardoor een eerder ordeloze indruk.

Vooral ter hoogte van de N44, met de nieuwe ontsluiting, werd veel nieuwbouw gerealiseerd de laatste jaren. De ingang van het kleuterschooltje, met het kloostergebouwtje en rondom een bakstenen muur, ligt er nu maar geïsoleerd bij.

Den Aard





Dit plein, ingericht als parking sluit aan op de nieuwe afrit (tunnel + rond punt). Rond het plein werden enkele grotere gebouwen opgetrokken. Ook de infrastructuur van de N44 verdraagt deze grotere gebouwen. Het is een poort en zichtlocatie voor Aalter Centrum.

Bellemstraat:





Deze zijstraat heeft haar oorspronkelijk karakter nog grotendeels bewaard. De woonstraat, met enkele handelspanden (bakker, fietsenzaak)is opgenomen in het verkeerscircuit van het centrum.

Ter hoogte van de Boomgaardstraat ligt de gerenoveerde hoeve 't vrijhof, met grote voortuin. Deze site is beeldbepalend in de straat. Het gebouw wordt gebruikt als vergaderruimte.

Sint Gerolflaan
Deze luwe parallelstraat van de Stationsstraat bestaat uit woningen en achterkanten van de percelen gelegen in de Stationsstraat. Ter hoogte van de Brouwerijstraat is de verappartementering reeds ingezet.





Kouter
Deze smalle straat bestaande uit kleine rijwoningen vormt momenteel de belangrijkste verbinding tussen het gemeentehuis (parking) en het centrum. De straat heeft momenteel niet de ruimtelijke kwaliteit die nodig is om als belangrijke verbindingsfunctie te functioneren tussen centrum en gemeentehuiscampus.

IJzerstraat





De IJzerstraat bestaat uit een mix van verschillende typologieën en functies zoals rijwoningen, sociale woningen, appartementen, villa's en een supermarkt. De straat vormt de overgang tussen het centrumgebied en het achterliggende woongebied.

5 Doelstelling van dit RUP

Uit de analyse blijkt dat er de laatste 15 jaar heel wat appartementen gebouwd werden in de Stationsstraat, de Lostraat en de aanpalende straten en pleinen. Veel karakteriserende woningen zijn daardoor stelselmatig verdwenen.

Bovendien staan er nog heel wat veranderingen op stapel in Aalter. Het afrittencomplex E40 – N44 wordt volledig heraangelegd, waardoor de hoofdontsluiting van het centrum de afrit aan de Brouwerijstraat wordt. De hoofdontsluiting naar het centrum loopt vanaf dan via de Europalaan, langs de campus van het gemeentehuis, richting centrum.
De huidige hoofdontsluiting (langs de Lostraat) blijft uiteraard ook bestaan.
Het gemeentebestuur wil de site van het gemeentehuis versterken door het herlocaliseren van enkele gemeenschapsvoorzieningen.

Door deze veranderingen zullen ook de bewegingsstromen in het centrum van Aalter veranderen.
Er zal vooral gezocht moeten worden naar duidelijke linken tussen de site van het gemeentehuis en de centrumstraat. Een heroriëntering van achterkanten kunnen dit benadrukken, samen met de aanleg van een aangename verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de campus gemeentehuis en de historische centrumstraat.

Het gemeentebestuur wil deze ontwikkelingen kunnen kaderen, stroomlijnen, om op die manier de ruimtelijke kwaliteit van het centrum onder controle te houden.
Ook willen zij bepaalde gebieden vrijwaren van verdere ontwikkeling en daar juist de typische dorpsbebouwing bewaren.

Aalter-centrum heeft echter wel een taakstelling voor het wonen. Appartementen in het centrum van Aalter kunnen niet vermeden worden. Wel is het de bedoeling om doordacht locaties aan te duiden waar eventueel nog bijkomend appartementen kunnen gerealiseerd worden. Hierbij staat voorop om de ‘minder’ aangetaste gebieden hiervan te sparen.

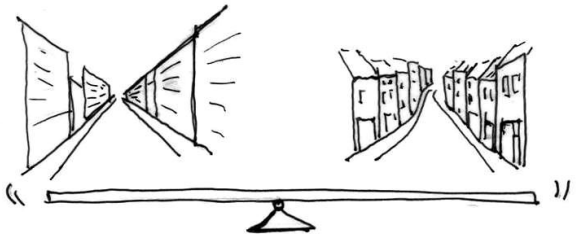
Bij de uitwerking van de visie is het ook noodzakelijk om de elementen, die structurerend zijn of bepalend voor het karakter, te identificeren. De uitwerking van het RUP moet gebeuren met voldoende oog voor detail en er moeten voorschriften bepaald worden die de bescherming van de waarvolle gebieden garanderen en de kwaliteit van nieuwe projecten bepalen.

De poorten tot het centrum zijn het aangezicht van het centrum voor mensen buiten Aalter.
Aandacht voor visuele kwaliteit is hierdoor op deze plaatsen een prioriteit.
Het bepalen van toegestane gabarieten, te behouden gebouwen en/of gabarieten, het vastleggen van straatbreedtes enz. moet instaan voor een kwalitatief uitzicht van deze poorten.

6 Concepten

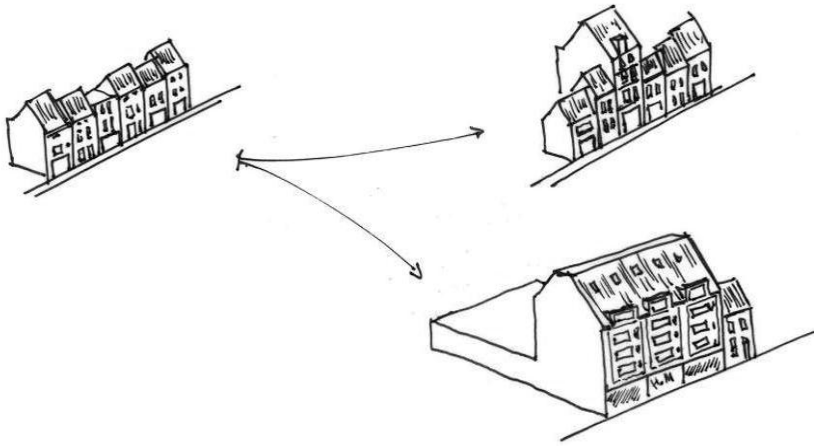
6.1 Sequentiële balans tussen hoogdynamische intens bebouwde zones t.o.v. minder intens bebouwde zones

Binnen de kern van Aalter zijn de laatste jaren heel wat appartementsgebouwen gerealiseerd. Op sommige plaatsen domineren de appartementsgebouwen reeds het karakter van de straat. Deze zones zijn zeer dynamisch – maar daardoor ook erg druk.
Andere zones met meer kleinschaligere bebouwing en een 'dorps' karakter compenseren de dynamische zones.
Wanneer de trend in appartementsbouw zich zou doorzetten over de volledige dorpskern, dreigt het karakter van het dorp te vervlakken.
Om dit tegen te gaan wordt het concept van de **sequentiële balans** voorgesteld. Hierbij kunnen de opeenvolgende zones (sequenties) zich verder profileren volgens een bepaald karakter.

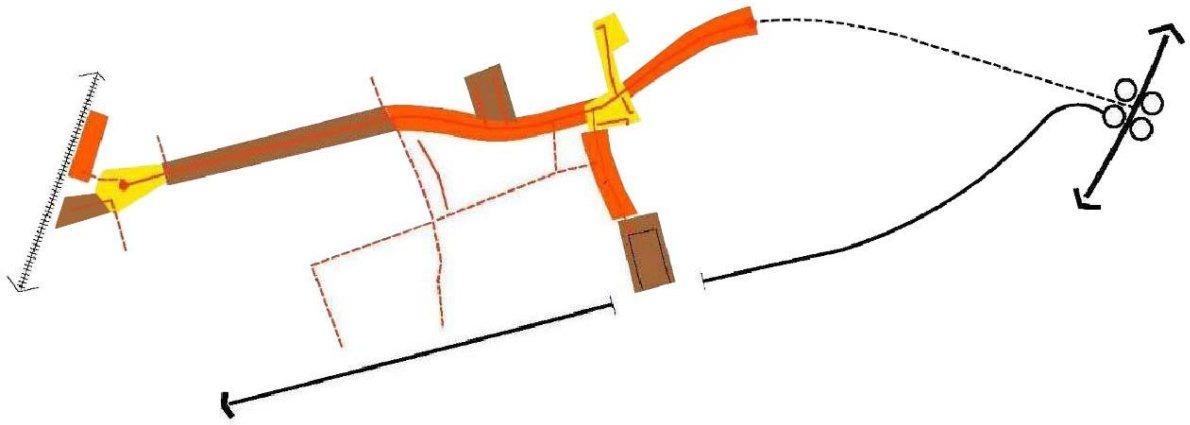


Binnen dit principe kan de bestaande typologie van kleinschalige centrumbebouwing afhankelijk van de zone waarin ze zich bevindt al dan niet transformeren naar:

- **Perceelsgebonden centrumbebouwing – eengezinswoningen** (geel). Binnen deze zone wordt gestreefd naar maximaal behoud van waardevolle centrumbebouwing. Het zijn 'rustpunten binnen het drukke centrumweefsel. Deze eengezinswoningen kunnen eventueel opgesplitst worden in twee woongelegenheden indien het gebouw dit toelaat;
- **Perceelsgebonden meergezinsbebouwing** (oranje). Dit zijn de zones waar de structuur van het weefsel nog relatief bewaard is gebleven. Schaalvergroting over perceelsgrenzen heen is er niet gewenst.
- **Perceelsoverschrijdende meergezinsbebouwing** (bruin). Dit zijn de zones waar reeds grotere appartementen aanwezig zijn. Het oorspronkelijke weefsel is er zodanig aangetast, dat het weinig zin heeft om vast te houden aan dit oorspronkelijk weefsel. Enkel de waardevolle gebouwen worden er behouden.



zonering van de sequenties:



Dit concept wordt op perceelsniveau verder verfijnd door verschillende soorten ‘maximale gabarieten’ toe te laten, en hieraan het al dan niet toelaten van meergezinswoningen te koppelen.

- **Gabariet A** is een ruim gabariet (kroonlijsthoogte 13m – maximale bouwhoogte 16m) dat uitermate geschikt is voor ruime meergezinswoningen. Het komt dan ook vooral voor in de bruine zones (perceelsoverschrijdende meergezinsbebouwing)
- **Gabariet B** is een iets beperkter gabariet (kroonlijsthoogte 7m – maximale bouwhoogte 13m. Het gabariet komt voornamelijk voor in de gele en oranje zones. In de gele zones wordt vooral gestreefd om met dit gabariet de traditionele centrumbebouwing te behouden (eengezinswoningen, eventueel opsplitsbaar in maximaal twee woongelegenheden).
  In de oranje zones kan bebouwing binnen dit gabariet dienen voor meergezinswoningen, zonder daarom de originele perceelsstructuur sterk te veranderen.
  Op die manier wil men de bestaande ‘korrel’ van het centrum zoveel als mogelijk behouden.

Voor de delen van het plangebied gelegen achter de aangeduide centrumstraten, worden naast deze gabarieten A en B ook **kleinere gabarieten** toegepast (**C, D en E**).
Deze gabarieten worden hoofdzakelijk gekozen in functie van een goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke situatie:

- aanwezige straatprofielen
- diepte van de percelen
- gabarieten van de reeds bestaande bebouwing
- sfeer van de omgeving
- nastreven van voldoende afwisseling van woonthypologieën
- ontsluitingsmogelijkheden

Ook het al dan niet kiezen voor toelaten van meergezinswoningen wordt afgewogen op basis van bovenvermelde punten.

6.2 Versterken link tussen ‘school en gemeentehuis-campus’ en het centrum

Met de bouw van het gemeentehuis nabij de scholencampus, en met de planning van de nieuwe functies op dit terrein, zal het administratieve zwaartepunt meer en meer vanuit de centrumstraat naar het noordwesten van de kern opschuiven. Binnen deze zone functioneren

de twee gemeenschapsfuncties onafhankelijk van elkaar. De school is gericht op de Sint Gerolflaan en het gemeenthuis is gericht op de N44.
In deze zone is een belangrijke parkeerinfrastructuur aanwezig.

Alhoewel deze administratieve cluster op slechts enkele honderden meters van de centrumstraat is verwijderd, blijft de site ruimtelijk geïsoleerd van de kern.

Door middel van verbindingen (twee tracés) voor niet mechanisch verkeer kan deze site worden gelinkt met het centrum



Deeltracé 1: campus - Warande
Dit tracé loopt via het park, het jeugdhuis, cultureel centrum en het boomgaardplein naar de Warande. Verschillende nieuwe deelprojecten kunnen op het tracé anticiperen:

Parkwonen:
In het park kunnen de aangelande percelen zich ontwikkelen gericht op het park.
De parkwoningen zullen tevens zorgen voor meer dynamiek in het park. Woningen aan het park zullen ook het veiligheidsgevoel verhogen door de aanwezigheid van ‘sociale controle’.





De site waar parkwoningen worden voorzien bestaat op vandaag uit twee percelen die gericht zijn naar de Sint-Gerolflaan.
Langs het park worden een 6-tal gegroepeerde woningen opgetrokken. Er wordt voorgesteld om een garageweg aan te leggen langs de achterkant van de percelen. Langs het park wordt dan een wandelpad voorzien, langs de voorkant van de woningen.
De gemiddelde perceelsoppervlakte is 250m².
De woningen hebben een gevelbreedte van 6 meter.

Boomgaardpleinpaviljoen:
Ter hoogte van het huidig OCMW gebouw kan een langwerpig gebouw worden ingeplant dat in tegenstelling tot het huidig gebouw de link met de achterliggende warande zone kan verbeteren. Het paveljoen dient een publieke functie te vervullen (toerisme, horeca, politieinfopunt, museum, tentoonstellingsruimte,…). De historische kelders van het bestaande pand kunnen hier ook een rol in spelen.



voorbeeld type paveljoen



Deeltracé 2: campus – centrum - station
Het tweede tracé zorgt voor een rechte verbinding tussen de scholen/dienstencampus en de centrumstraat. Dit tracé zal dan ook veelvuldig kunnen gebruikt worden door schoolgaande kinderen. Het tracé bestaat officieel nog niet. De gemeente is eigenaar van de huidige muziekschool en wenst bij de vernieuwing van deze site een nieuwe doorgang voor fietsers en voetgangers te creëren.

Het gebouw van de muziekacademie (die op termijn zal verhuizen) en het achterliggende gebied waardoor een doorgang moet worden voorzien, lenen zich ertoe om als waardevol binnengebied te worden ontwikkeld in functie van wonen. Op die manier krijgt de doorsteek een ‘voorkant’ en een grotere betekenis binnen het centrum van Aalter.

Het voorste gebouw van de muziekacademie is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Het is een beeldbepalend gebouw in het centrum en moet daarom behouden blijven in het straatbeeld. Enkel indien het omwille van technische redenen onmogelijk is om te behouden, kan het eventueel vervangen worden door een nieuwbouw van gelijkaardig gabariet.

De fietsers en voetgangersdoorsteek kan via de centrale poort gebeuren, en verder via een groen binnengebiedje met enkele kleinere eigentijdse woningen richting scholencampus verder lopen.
De nieuwe, eigentijdse woningen dienen qua stijl en materiaalgebruik op een positieve manier te contrasteren met het waardevolle gebouw aan de straatkant.
De hoogte van de nieuwe gebouwen is op de perceelsgrens niet hoger dan 3m. De hoogte kan hoger worden naar het midden van de zone toe, volgens de 45°-regel. De maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing is nergens hoger dan 8m.
In het oude gebouw kunnen woningen in loftstijl worden voorzien.

Hieronder worden een mogelijke inrichtingsschets en enkele referentiebeelden weergegeven.


doorgang voor fietsers
3+2
3+1
1+2
2+1
2+1
2+1

Deze verbinding loopt verder richting station.
Omdat er ook aan de overkant van de spoorweg centrumontwikkelingen gepland zijn, is de verbinding tussen de twee kanten van het station van cruciaal belang.
De verbinding tussen Het Hoefijzerplein en het station vraagt bijzonder aandacht om de continuïteit van het tracé zo goed mogelijk te bewaren. De tunnel mag niet langer een barrière vormen tussen het centrum en het station.
Volgend referentiebeeld (Kortrijk) toont aan dat een tunnel onder de spoorweg niet altijd een barrière hoeft te zijn, en zelfs als eye-catcher kan functioneren:



Tunnel centrum Kortijk

6.3 Compressie straatprofiel ter hoogte van de dorpskerngrenzen

Het versterken van de identiteiten van de deelzones in het centrum helpt mee aan de verbetering van de leesbaarheid en het karakter van de kern. Door het uitzetten van nieuwe rooilijnen kunnen we toekomstige straatprofielen meer sturen.

De leesbaarheid en de begrenzing van de deelzones kan worden versterkt door straatprofiel te laten verbreden of vernauwen
Ter hoogte van de Lostraat wordt de overgang tussen de invalsweg en de dorpskern mede door een straatvernauwing (ter hoogte van het beeldbepalend gebouw) gerealiseerd. De rooilijnlijn in dit RUP bestendigt en versterkt dit effect. Dit wordt op andere plaatsen eveneens voorzien (ter hoogte van de Brouwerijstraat, de markt, Hoefijzerplein)



6.4 Behoud beeldbepalend patrimonium en karakteristieke typologieën.

Uit de analyse blijkt dat het centrum van Aalter nog steeds een aantal waardevolle panden bezit. De meeste van deze panden zijn tevens opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed (zie plan juridische toestand), sommige panden hebben geen vastgestelde erfgoedwaarde, maar bepalen wel in belangrijke mate het karakter van het centrum. We noemen ze 'beeldbepalend'.

Voor wat betreft de 'inventariswoningen' stelde de administrateur-generaal op 14 september de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.
De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 14 september 2009 zorgt ervoor dat er voor het eerst een éénduidige en overzichtelijke lijst van het gebouwd patrimonium in Vlaanderen bepaald is.
Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument. Voor beschermde monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het monumentendecreet.
Door de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 14 september 2009 treden een aantal andere wettelijke bepalingen in de Vlaamse decreet- en regelgeving in werking. Er gelden binnen het onroerend erfgoedbeleid, stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris, met als doel die zoveel mogelijk te vrijwaren.
Voor elke vergunning met betrekking tot een woning op de inventaris zal een 'erfgoedtoets' moeten gebeuren door de dienst onroerend erfgoed.

De woningen op de inventaris werden aangeduid op de juridische toestand.

Voor een zorgvuldige selectie (in samenspraak met de afdeling Ruimte & Erfgoed - onroerend erfgoed van het Vlaams Gewest) van deze inventariswoningen en voor enkele beeldbepalende panden die niet werden opgenomen in de inventaris, wenst het gemeentebestuur nog een stap verder te gaan dan de vigerende wetgeving. Ze zijn zo beeldbepalend voor het centrum, dat ze niet zouden mogen verdwijnen (wat eventueel wel nog mogelijk zou zijn na een erfgoedtoets). Deze karakteristieke centrumpanden worden daarom op het grafisch plan aangeduid 'te behouden'.



Merkwaardig ook zijn in de omgeving van het Hoefijzerplein, de twee 'tweede liniehoeven'. Het betreft oorspronkelijke hoeven die net achter de rijbebouwing verscholen liggen en via smalle doorsteken worden ontsloten. Vroeger waren er nog meer van deze soort woningen, maar ze zijn ook stelselmatig verdwenen uit het straatbeeld.



In dit RUP wordt deze karakteristieke en beeldbepalende woonvorm bewaard en zelfs versterkt.

7 Toelichting bestemmingszones

7.1 Overzicht van de bestemmingszones

Op basis van de ruimtelijke concepten worden elf zones aangeduid op het grafische plan. Voor elk van deze zones zijn stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt.

Het gaat om de volgende zones:

- Zone voor centrumfuncties;
- Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing;
- Zone voor wonen – meergezinswoningen;
- Zone voor wonen – alleenstaande woningen;
- Zone voor wonen – tweede bouwlijn hoefijzerplein
- Zone voor wonen – mits ontsluiting
- Zone voor projectzone I, II, III
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Zone voor openbaar domein.
- Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
- Zone voor garageweg

7.2 Zone voor centrumfuncties

De zone voor centrumfuncties is de bebouwde strook langsheen de Lostraat, de Stationsstraat, de Brouwerijstraat en het begin van de Bellemstraat en andere zijstraten van de as Lostraat – Stationsstraat.
Er wordt een verweving van verschillende functies nagestreefd: wonen, kleinhandel, horeca, diensten, … In dit gebied worden de voorzieningen en de handelszaken van lokaal belang van Aalter geconcentreerd.
Binnen deze zone is de bebouwingsgraad per perceel groot. Het is immers het centrumgebied van Aalter, en centrumfuncties vragen ruimte.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de maximale toegelaten gabarieten van de hoofdgebouwen vast. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende gabarieten, zodat duidelijk wordt in welke delen appartementsbouw aanvaardbaar is en in welke delen net niet.

De volgende gabarieten worden onderscheiden:

- **GABARIET A:** In delen waar dit gabariet van toepassing is, kunnen perceelsoverschrijdende appartementen of gebouwen worden opgetrokken, en biedt het gabariet ruimte voor een hoge gelijkvloerse verdieping en nog twee extra verdiepingen + dak.
  Dit gabariet is niet overal van toepassing. Enkel op strategische plaatsen of in de eerder ‘aangetaste’ delen van het centrumgebied is dit gabariet aanvaardbaar:
  - langs de oostzijde van de Markt (waar dit gabariet reeds aanwezig is);
  - aan de ‘poort’ tot het centrum via de Brouwerijstraat;
  - langs het plein Boomgaard (reeds aanwezig);

  - langs een deel van de dynamische zone in de Stationsstraat tussen de Kouter en de Gouvernementstraat
  - langs de spoorweg (bestaand appartement aan Hoefijzer).
- **GABARIET B**: is net van toepassing in die delen van het centrum die nog zeer waardevol zijn door de aanwezigheid van typische dorpsbebouwing. Appartementen zijn er niet overal mogelijk. Het samenvoegen van percelen in functie van appartementsbouw is enkel mogelijk onder bepaalde voorwaarden. De totale perceelsbreedte aan de straatkant mag maximaal 15m worden en het moet gaan over een architecturaal verantwoord project.
  De bestaande typologie wordt er bewaard (twee bouwlagen + dak). Dit gabariet komt voor op de volgende plaatsen:
  - in de delen aansluitend op de Markt en de Kerk
  - in achterliggende delen, aansluitend op het centrum, maar sterk aanleunend bij de verblijfsgebieden rond het centrum (Bellemstraat, Sint-Gerolflaan, Boomgaardstraat)
  - rond het pleintje Hoefijzer
  - In de straat 'Hoefijzer'

- **BEHOUD GABARIET**: Dit gabariet is van toepassing op de waardevolle en beeldbepalende gebouwen die moeten worden behouden. Vaak zijn ze vermeld in de inventaris van bouwkundig erfgoed of zijn ze zelfs beschermde monumenten. De gebouwen kunnen gerenoveerd worden en kunnen achteraan uitbreiden onder bepaalde voorwaarden, maar volledige afbraak en herbouw is niet mogelijk.
  Het zijn deze gebouwen die karakter geven aan het centrum van Aalter en daarom beschermd moeten worden.
  Een concentratie van deze categorie situeert zich langs het hoefijzerplein en de omgeving van de markt.

Ter hoogte van de huidige Carrefour-Blokker wordt een specifieke deelzone 'kleinhandel' aangeduid. Het is er de bedoeling om verschillende centrumfuncties te voorzien met intern een parkeergelegenheid. De deelzone heeft een toegang langs de Stationsstraat en de IJzerstraat.

Op enkele plaatsen wordt een deelzone met groen karakter aangeduid. Het zijn momenteel groen ingerichte percelen, die bepalend zijn voor het groene karakter van het centrum. In de voorschriften worden voorwaarden opgelegd voor het behoud van het groen op deze percelen.

7.3 Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing

In de achterliggende gebieden worden zones voorzien waar de hoofdbestemming wonen is. Het is niet de bedoeling dat in die zones dezelfde dynamiek heerst als in de zones voor centrumfuncties. Aaneengesloten bebouwing wordt voorzien langs de IJzerstraat en in de Sint Maria-Aalterstraat. Langs de IJzerstraat wordt een voortuin voorzien om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

7.4 Zone voor wonen – meergezinswoningen

Langs de IJzerlaan werden reeds een aantal meergezinswoningen gebouwd. Deze worden in dit RUP bevestigd. Ook worden nog twee nieuwe sites aangeduid voor meergezinswoningen, namelijk aan het pleintje van de IJzerstraat en langs de Sint-Gerolflaan.

7.5 Zone voor wonen – tweede bouwlijn hoefijzerplein

Aan het Hoefijzerplein komen nog twee typische achterliggende woningen voor, die mee de charme bepalen van het pleintje. Deze typische bebouwing wordt dan ook in de

stedenbouwkundige voorschriften bevestigd en uitgebreid naar nog twee extra achterliggende woningen.

7.6 Zone voor wonen – alleenstaande woningen

Ter hoogte van de Valkestraat wordt een zone voorzien voor alleenstaande woningen. Deze zone zorgt voor een open, groen accent in het centrum van Aalter, als afwisseling tussen de dichter bebouwde delen. De waardevolle boom dient te worden behouden. Maximaal twee woongelegenheden kunnen voorzien worden binnen deze zone.

7.7 Zone voor wonen – alleenstaande woningen

Langs Mergelput wordt een zone voor wonen voorzien, waarbij het de bedoeling is om er woningen te voorzien die toch niet de achterontsluiting van de aanpalende woningen langs de Stationsstraat hypothekeren. Deze ontsluitingen kunnen voorzien worden per perceel (via zijtuinstroken, overbouwingen, andere creatieve oplossingen… of gezamenlijk voor enkele percelen samen).

7.8 Projectzone I

Langs het park wordt een projectzone voorzien, waar de inrichtingsprincipes bestaan uit:

- Oriëntatie van de woningen op het park
- Ontsluiting voetgangers en fietsers via het park
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer via achterliggende garageweg
- 2 bouwlagen + dak
- gegroepeerde bebouwing
- Een in één geheel ontworpen

De bedoeling van deze projectzone is om een ‘voorkant’ te creëren aan het bestaande park, en daardoor meer leven te brengen in het park.
De bestaande woningen krijgen echter wel nog ontwikkelingsmogelijkheden, indien zij niet onmiddellijk meestappen in de ontwikkeling.

7.9 Projectzone II

Ter hoogte van het bestaande voedingsbedrijf in de Boomgaardstraat wordt een tweede projectzone aangeduid.
Bij eventuele stopzetting van de bedrijvigheid kan hier een woonproject worden gerealiseerd. De voorschriften geven de vrijheid om ofwel te vertrekken van de bestaande waardevolle delen van het bedrijfsgebouw, ofwel de bestaande bebouwing volledig af te breken en een volledig nieuw woonproject te voorzien.
De voorschriften geven enkele algemene randvoorwaarden mee, zonder de inrichting al strikt vast te leggen.

7.10 Projectzone III

Ter hoogte van de huidige muziekacademie wordt ook een projectzone voorzien. Het is de bedoeling om de voorbouw langs de straatkant te behouden, en hierop aansluitend enkele nieuwe hedendaagse, kleinere woningen te voorzien langs een groen binnenplein. Doorheen het gebied loopt een fietsverbinding.

7.11 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Binnen het plangebied komen drie zones voor gemeenschapsvoorzieningen voor: ter hoogte van het park-jeugdhuis-brandweer-cultureel centrum, ter hoogte van de school in de Stationsstraat en ter hoogte van de Bellemstraat.

De drie zones hebben naast het voorzien van gemeenschapsvoorzieningen ook een ‘groene’ functie. Ze moeten een groen accent vormen in het straatbeeld. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen waar de bebouwing moet worden geconcentreerd en leggen voorschriften op voor het voorzien van groenvoorzieningen.
Het cultureel centrum is een gebouw met karakter en erfgoedwaarde en dient daarom behouden te blijven.

De functie van het park is ook zorgen voor een aangename verbinding tussen de campus gemeentehuis en de eigenlijke centrumstraat. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de randvoorwaarden om deze verbinding in te richten.

7.12 Zone voor openbaar domein

Het openbare domein wordt ingericht met nadruk op de verblijfsfunctie, die hoort bij een centrumgebied. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen pleinzones en gewone straatzones. De pleinzones hebben voornamelijk verblijfsfunctie - ontmoetingsfunctie. Er kunnen enkele parkeerplaatsen worden voorzien, maar ze zijn veel meer dan louter een ‘parking”.

De zone voor openbaar domein komt grotendeels overeen met het huidige openbare domein. Op enkele plaatsen wordt echter de huidige grens van het openbaar domein niet gevolgd:

- In de Lostraat om de vernauwing naar de Markt toe te accentueren
- In de Brouwerijstraat wordt er van een breed profiel aan de poort naar een smaller profiel gegaan aan de Markt. Ook hier wordt via een vernauwing de aanloop naar de Markt geaccentueerd.
- Kleinhandelszone: ter hoogte van de kleinhandelszone wordt de voorliggende parking mee opgenomen bij het openbaar domein, om er de straataanleg op af te stemmen en de parking optimaal, met een groen accent te kunnen inrichten. Gezien de parking openbaar wordt gebruikt, is het logischer om hem op te nemen bij het openbaar domein.

7.13 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang

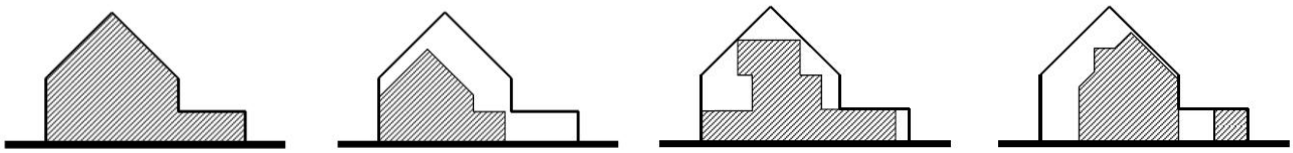
Op bepaalde plaatsen wordt een voetgangers- en fietsersdoorgang aangeduid. Meestal gebeurt dit indicatief, op twee plaatsen werd hij als een aparte zone aangeduid.

7.14 Zone voor garageweg

Achter de zone voor centrumfuncties en achter de projectzone I wordt een garageweg voorzien die voor de zone voor centrumfuncties ook kan gebruikt worden voor laden en lossen.

8 Gebruik van gabarieten

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt voor het centrum van Aalter toegelaten gabarieten voor de hoofdgebouwen vast. Deze worden op het grafisch plan aangeduid met een cijfer, dat verwijst naar het gabariet dat van toepassing is. Het toegelaten gabariet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen dit gabariet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen. Binnen het aangegeven gabariet hoeft het hoofdgebouw niet uit één aaneengesloten volume te bestaan.
Volgende figuren geven weer welke de mogelijkheden er theoretisch mogelijk zijn binnen een gabariet, en indien er in de stedenbouwkundige voorschriften geen bijkomende beperkingen zouden zijn opgelegd:



De toegelaten gabarieten vormen een onderdeel van de stedenbouwkundige voorschriften. De aanduiding van de gabarieten is een beperkende bepaling en creëert geen automatisch recht om deze volledig in te nemen met bebouwing. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet getoetst worden aan de totaliteit van de stedenbouwkundige voorschriften. Zo kunnen onder meer de volgende beperkingen opgelegd worden aan de bouwvolumes binnen een bepaald gabariet:

- verplichte voorbouwlijn: de voorbouwlijn van het hoofdgebouw bevindt zich verplicht op deze lijn;
- vaste nokrichting: de richting van de nok bij hellende daken bevindt zich verplicht in de aangeduide richting.
- bouwdiepte
- …

9 Decretale bepalingen

9.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

9.1.1 Gewestplan

Aalter is opgenomen in het gewestplan Aalter – Eeklo (KB 24/03/1978). De volgende bestemmingen van het gewestplan, die terug te vinden zijn in het plangebied, worden opgeheven:
woongebied.

Tabel 1. Ruimtebalans

	BESTEMMINGSZONE	**OPPERVLAKTE (HA)**
GEWESTPLAN		
	woongebied	21,85
	Gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut	0,05
	TOTAAL	**21,90**
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN		
	CATEGORIE 1: WONEN	
1.	zone voor centrumfuncties	13,94
2.	zone voor wonen aaneengesloten bebouwing	0,22
3.	zone voor wonen meergezinswoningen	0,78
4.	Zone voor wonen tweede bouwlijn hoefijzerplein	0,34
5.	Zone voor woning alleenstaande woningen	0,17
6.	Projectzone I, II, III	0,78
7	Zone voor wonen mits ontsluiting	0,41
	CATEGORIE 9: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENING	
8.	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen I, II, III, IV	0,96
	CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR	
9.	Zone voor openbaar domein	4,16
10.	Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang	0,03
11.	Zone voor garageweg	0,11
	TOTAAL	***21,90***

9.1.2 Rooilijnplannen

Het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan heft de bestaande rooilijnplannen op, die gelden voor het plangebied.

Tabel 1. Lijst van rooilijnplannen die opgeheven worden door het ruimtelijk uitvoeringsplan

	ROOILIJNPLAN	**DATUM VAN GOEDKEURING**
	Aflijningsplan provincieweg Eeklo – Tielt deel1/deel2	GR 22/10/1991
	Algemeen richtingsplan van deel van buurtweg nr. 16 genaamd Maria-Aalterstraat	KB 14-03-1969
	Algemeen richtingsplan Buurtweg nr. 3 en nr. 41 (Brouwerijstraat)	GR 30/06/1962

9.1.3 Verkavelingen

De bestaande goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen, die gedeeltelijk gelegen zijn in het plangebied, worden opgeheven door middel van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Tabel 2. Lijst van de verkavelingen die opgeheven worden door het ruimtelijk uitvoeringsplan

	VERKAVELINGS-PLAN	**REFERENTIE ROHM**	**DATUM VAN GOEDKEURING**
	Brouwerijstraat	13/71 - 10.003.742V	16/02/1972
	Kouter	84/65 – 10.003.582V	30/08/1965

9.2 Watertoets[4]

Kaart 1: Overstromingskaarten

Kaart 2: Overstromingsgevoelige gebieden

Kaart 3: Infiltratiegevoeligheid

Om te weten welke gebieden gevoelig zijn voor overstromingen en welke milderende maatregelen er kunnen opgelegd worden bovenop de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden de bovenstaande kaarten bekeken. De volgende analyse werd gemaakt:

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID
Het studiegebied maakt bijna volledig deel uit van het natuurlijke overstromingsgebied van een waterloop maar is echter niet overstromingsgevoelig. Extra voorschriften bovenop de gewestelijke verordening zijn bijgevolg niet noodzakelijk.

INFILTRATIEGEVOELIGHEID
Uitgezonderd enkele kleine zones aan de randen van het plangebied is het terrein niet infiltratiegevoelig. Dit houdt in dat het weinig zin heeft om infiltratiesystemen te voorzien.

Gezien het plangebied van het RUP op vandaag reeds een dicht bebouwd gebied is (centrumgebied) en voornamelijk voorziet dat deze bestaande bebouwing kan worden gerenoveerd, herbouwd of beperkt uitgebreid wordt, zal de invloed op de lozing van regenwater niet drastisch toenemen.

[4] bron: onderzoek tot m.e.r.

Bijkomende voorschriften rond infiltratie bovenop de gewestelijke verordening hebben weinig zin omwille van de weinig infiltratiegevoelige bodem.
b Oppervlaktewaterkwaliteit

Kaart 4: zoneringskaart

Het volledige plangebied is gelegen in “centraal gebied” (oranje arcering), waar alle woningen reeds zijn aangesloten zijn op de bestaande riolering.
Bijgevolg kunnen we besluiten dat het RUP geen invloed zal hebben op de oppervlaktewater-kwaliteit en moeten geen extra maatregelen worden opgenomen in dit RUP.

c Grondwaterkwetsbaarheid

Kaart 5: grondwaterkwetsbaarheid

Voor het volledige plangebied is de grondwaterkwetsbaarheid hoog. Gezien alle woningen volgens het zoneringsplan aangesloten zijn op een bestaande zuivering, kunnen we besluiten dat het RUP geen extra bedreiging vormt voor het grondwater.

De effecten van het RUP op het grondwaterstromingspatroon zijn quasi nihil, gezien grote ondergrondse constructies beperkt worden in het RUP.

Men kan besluiten dat het RUP geen schadelijke invloed zal hebben op de waterhuishouding van het plangebied, zolang voldaan wordt aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten

9.3 Resultaat onderzoek tot m.e.r.

(zie ook bijlage 1)
De opmaak van een plan-MER wordt niet noodzakelijk geacht vanuit de project-m.e.r. plicht of de noodzaak tot een passende beoordeling.

Uit deze scoping van de milieueffecten konden we besluiten dat er geen woningen gelegen zijn binnen **ecologisch waardevolle gebieden**.

De omgeving van de kerk is opgenomen als **beschermd landschap** en enkele woningen in de Stationsstraat zijn **beschermde monumenten.** (Herenhuizen in de Stationsstraat nrs 4, 27,29 en 30) Deze en de woningen opgenomen in de **inventaris van bouwkundig erfgoed** zullen van bijkomende beschermende voorschriften worden voorzien.
Voor wat betreft de woningen binnen de sites opgenomen in de **inventaris van archeologische erfgoed** (de omgeving van de Kerk, in het zuiden grenzend aan het plangebied) moet in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat bij geplande grondwerken in het plangebied, voorafgaand overleg noodzakelijk is met de bevoegde archeologische diensten.

Binnen de grenzen van het RUP zijn geen **overstromingsgevoelige gebieden** aanwezig. We kunnen concluderen dat door de aard van het RUP er weinig zal veranderen aan de waterhuishouding.
Het zoneringsplan voorziet dat alle woningen binnen het plangebied zijn aangesloten op een bestaande zuivering, waardoor de **oppervlaktewaterkwaliteit en grondwaterkwaliteit** op termijn enkel kan verbeteren.

De **biologische waarde, de landbouwwaarde en de landschapswaarde** worden door dit RUP niet aangetast.

De **effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens** zijn nihil. Wat betreft het **ruimtelijk** aspect kunnen we stellen dat het RUP stedenbouwkundige randvoorwaarden wil vastleggen voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum om karaktervolle elementen in de kern te beschermen.

Bijgevolg kunnen we besluiten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.

Deze conclusie werd ondersteund door de dienst MER.

9.4 Register planbaten-planschade-compensatie

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Gezien er geen enkel deel van het plangebied mogelijks aanleiding kan geven tot planbaten, planschade of een compensatie – werd er geen grafisch register opgenomen.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

10 Bijlagen

10.1 Bijlage 1: resultaat onderzoek tot m.e.r.

Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND
Aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter
Europalaan 22
9880 Aalter

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		LNE/MER/OHPL0498/10-	/

vragen naar / e-mail
An Van Tornout
An.vantornout@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 - 553 75 07

datum
30 APR. 2010

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP "Stationsstraat" te Aalter

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")

Beslissing

Geacht college,

Met uw brief van 26 april 2010 hebt u voor het gemeentelijk RUP "Stationsstraat" in overeenstemming met artikel 4.2.6, §1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0498 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven, is het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig en komt het dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Op basis van de uitgebrachte adviezen kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

De screeningsnota dient samen met deze beslissing bij het (voor)ontwerp van RUP gevoegd te worden. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en/of via publicatie in het gemeentelijke infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer: www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie voor het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,

Geert Pillu
Diensthoofd

Gemeentebestuur Aalter
stedenbouw en ruimtelijke ordening inkomende

STEIN201000254