


GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING 'De Kaaien'
Aalst

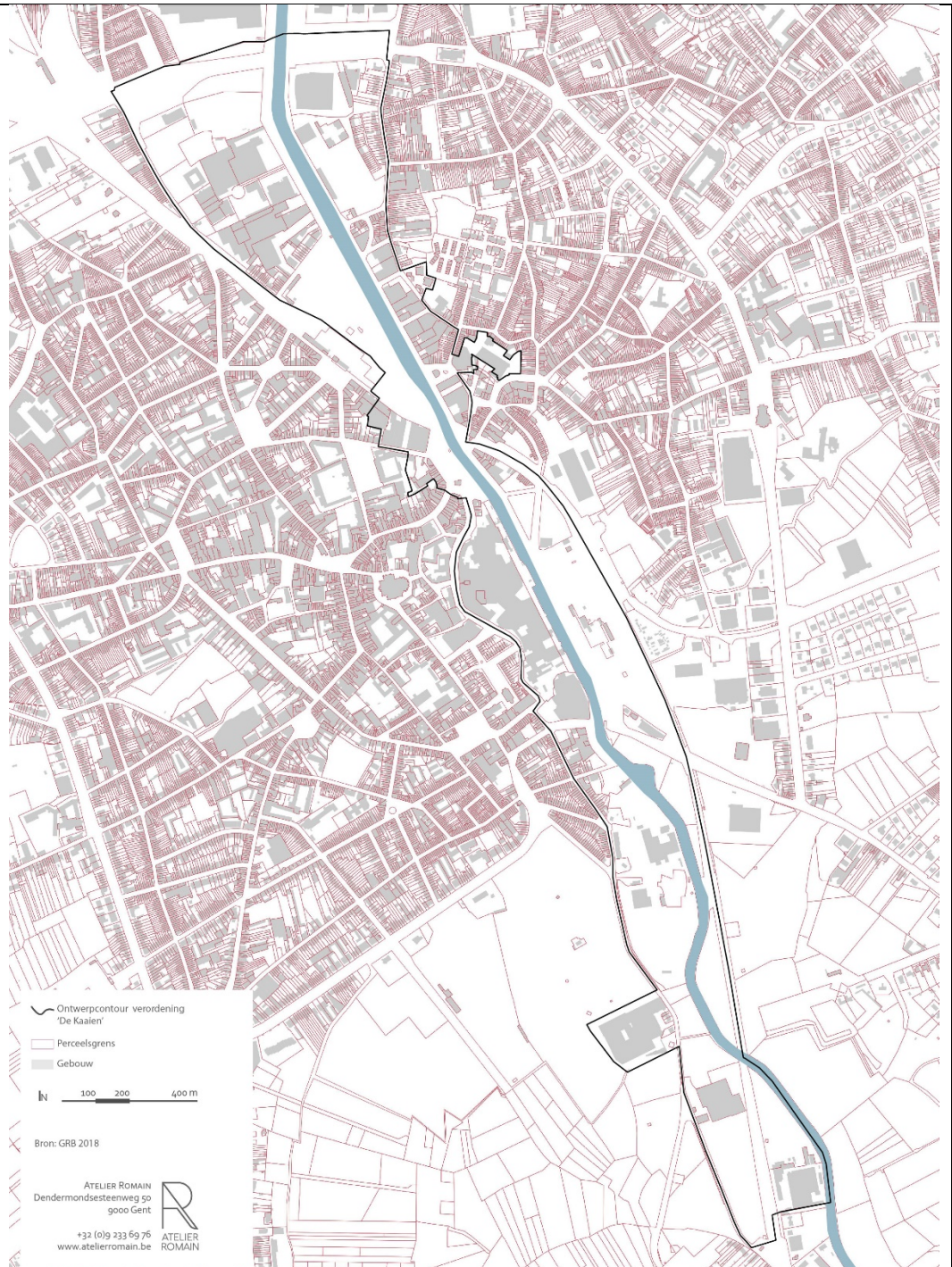
PLAN-MER-SCREENING

05/06/2020

1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	
Initiatiefnemer:	De stad Aalst
Contactgegevens:	Stad Aalst Werf 9 9300 Aalst 

2. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening	
Titel:	Verordening 'De Kaaien'
Reden van de opmaak van de verordening:	<p>Een duurzame ontwikkeling van 'De Kaaien' in Aalst garanderen.</p> <p>In het hart van de stad ligt de voormalige industriezone langs de Dender. Op beide oevers heeft de stad hierdoor steeds een afstand tot de rivier gehouden. Met de stopzetting van de industriële activiteiten en de toekomstige groei van de stad, staat Aalst voor de historische kans om de oevers terug bij elkaar te brengen met een uniek stadsproject, en de relatie van de stad met de rivier te herdefiniëren. De verordening 'De Kaaien' legt hiervoor de krijtlijnen vast.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Kwalitatieve verdichting; o De uitbouw van een veelzijdig en levendig stadsdeel; o Integratie van het historisch patrimonium; o Duurzame ontwikkeling. <p>Een duidelijk juridisch kader te scheppen voor handelingen binnen de afbakening van het plangebied zoals vastgesteld door het college.</p>
Onderwerp:	De Kaaien Aalst

Gebied waarop de verordening betrekking heeft:



Reden van de opmaak van de plan-m.e.r.-screening:

De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM. De verordening heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'.

De verordening vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project. De verordening bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het gaat om de kaaien en omgeving in Aalst en houdt een kleine wijziging in omdat de bestemmingstoestand niet wordt gewijzigd. Op vandaag zijn de vooropgestelde ontwikkelingen reeds mogelijk.

Overeenkomstig artikel 4.2.3, § 3 DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage of plan-m.e.r.-screening mogelijk.

Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.

3. Context en beschrijving van het initiatief	
Context:	
Beschrijving van het initiatief:	De verordening is integraal te vinden in de bijlage.
Zijn bepaalde aspecten al het onderwerp geweest van een vorige screening of MER?	Dit is het geval voor de zones waar er reeds een RUP is opgemaakt. Het gaat om volgende RUP's: RUP herontwikkeling Tragelsite Noord, RUP Tragel, GRUP Regionaal Stedelijk Gebied Aalst, RUP Hertshage en RUP Uitbreiding stadspark.
Welke onderdelen van het initiatief zijn niet aan screening onderworpen?	De artikelen 1, 3 en 10 hebben geen inhoudelijke gevolgen en dienen bijgevolg niet aan screening te worden onderworpen. Artikel 2 bepaalt het toepassingsgebied.
Welke onderdelen van het initiatief zijn wel aan screening onderworpen?	De artikelen 4 t.e.m 9 hebben inhoudelijke gevolgen en worden dus best voorzichtigheidshalve aan screening onderworpen.
Werden er redelijke alternatieven onderzocht?	Deze verordening heeft als doel de toekomstige ontwikkelingen aan de Kaaien in Aalst te sturen. De contour werd bepaald aan de hand van de bouwblokken die binnen de invloedssfeer dan de kaaien kunnen worden gerekend en aan de hand van de publieke ruimte in de omgeving van de kaaien.
Worden (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht?	Gezien de grote afstand tot de buurlanden, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijke Gewest worden geen (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.
Welke referentiesituatie wordt gebruikt als vergelijkingsbasis voor het beschrijven en beoordelen van de impact?	De referentiesituatie is de toestand van de omgeving in afwezigheid van de verordening waarbij enkel de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en verschillende BPA's en RUP's gelden. De verordening moet samen gelezen worden met de stedenbouwkundige voorschriften uit de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, BPA's en RUP's).

4. MILIEUEFFECTEN													
Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstofvoorraad	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten +: mogelijk positief effect -: mogelijk negatief effect /: er wordt geen effect verwacht	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk negatief?
Art. 4: behoud van beeldbepalend erfgoed langs de Kaaien	/	/	/	/	/	/	/	/	+	/	/	In artikel 4 is er een lijst opgenomen van beeldbepalende bouwwerken, gebouwen en gebouwencomplexen binnen de contour. In de voorschriften vanuit de verordening wordt het behoud van beeldbepalend erfgoed langs de Kaaien verankerd. Integrale sloop wordt niet toegelaten. Bij elke verbouwing en/of uitbreiding moet de culturele waarde, de locuswaarde en de belevingswaarde worden afgetoetst. De werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw en zijn context. De verordening bevat generieke voorschriften omtrent gevel- en dakwerken en sierelementen van beeldbepalende bouwwerken, gebouwen en gebouwencomplexen. Via deze verordening wordt de nodige aandacht voor het bouwkundig erfgoed juridisch verankerd binnen de contour en wordt er een positief effect verwacht.	Neen
Art. 5.2: Levensloopbest endig wonen	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	+	Woningen moeten ingericht worden als levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn pro-actieve assistentiewoningen. Een pro-actieve assistentiewoning is een aanpasbare woning waarbij zorgdiensten kunnen aangekocht worden op het moment dat een zorgvraag ontstaat. Dit zorgt ervoor dat bewoners langer kunnen blijven wonen binnen de wijk de Kaaien waardoor een sterkere sociale cohesie ontstaat. De publieke en private delen van de meersgezinswoning en haar	Neen

												private en/of collectieve buitenruimte hebben ruime doorgangen en zo weinig mogelijk obstakels. Aanpassingen in functie van een gewijzigde zorgbehoefte zijn snel te realiseren, zonder dat ingrijpende structurele werken nodig zijn. Al deze bovenstaande verordenende voorschriften bieden een meerwaarde in functie van een gezonde en veilige woonomgeving voor verschillende doelgroepen.	
Art. 5.3: verdeelsleutel	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	+	Bij project met een BVO > 1000m ² wordt een verdeelsleutel in de wooneenheden. De verdeelsleutel is erop gericht om de nodige differentiatie aan woonvormen binnen 'De kaaien' te voorzien. Een gezonde mix van doelgroepen kan aangetrokken worden door een woonaanbod op maat. De verdeelsleutel moet daarnaast toelaten om het aanbod aan kwalitatieve wooneenheden in het centrum van de stad te verruimen. Een gevarieerd woonaanbod maakt het mogelijk om in de loop van je leven en het wijzigen van een zorgvraag steeds een woning op maat te kunnen vinden. Levenslang thuis wonen, in je vertrouwde buurt, staat voorop. Er wordt een positief effect verwacht.	Neen
Art 5.4: collectieve component	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	+	De verordening stimuleert woongelegenheden met een collectieve component. Een aandeel a rato van minimum 5m ² binnenruimte per woongelegenschap wordt voorbehouden als collectieve component. Met woongelegenheden met collectieve component worden woongelegenheden bedoeld waarvan minstens één leefruimte gedeeld wordt. Met 'leefruimte' wordt een keuken of living bedoeld. Woningen met collectieve component hebben een positieve invloed op de sociale binding binnen de wijk.	Neen
Art. 6.1: bouwhoogte	/	/	+	/	/	+	/	/	/	/	+	De verordening wijzigt niet aan de bestaande bestemming of V/T zoals bepaald in de RUP's. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Door de minimale bouwhoogte van 3 bouwlagen verordenend op te leggen wordt duurzaam ruimtegebruik gestimuleerd. Deze bouwhoogte sluit aan op de gemiddelde hoogte van het omliggende weefsel binnen de wijk. Dit biedt potenties om de ruimte open te houden ten voordele van open ruimte functies en groen. Er wordt een uniform, continu en samenhangend beeld gecreëerd langs de Dender. Dit nieuwe stadsdeel dient er één te zijn op maat van de mens, waar bewoners zich thuis voelen. De nadruk ligt op de woonbuurt, met buurtvoorzieningen, zodat een duurzaam verplaatsingsgedrag wordt gestimuleerd.	Neen

Art. 6.2 t.e.m. 6.6: buitenruimte	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Elke wooneenheid beschikt over minimaal 12m ² buitenruimte (loggia, inpandig terras, tuin) met een kleinste zijde van minimaal 3m of een collectieve buitenruimte. Deze buitenruimte is direct gelegen aan één van de leefruimten van de wooneenheid. Deze verplichte buitenruimtes hebben een positief effect op de woonkwaliteit binnen De Kaaien.	Neen
Art. 6.7 t.e.m. 6.10 en 6.12: Architectuur en materialen	/	/	+	/	/	/	+	/	/	/	/	De architectuur en het materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op onder andere de erfgoedwaarde. Materialen die negatief scoren op vlak van duurzaamheid worden niet toegelaten. Materialen dienen te worden gekozen omwille van hun robuustheid en constructieve eigenschappen. Door dit vast te leggen in de verordening ontstaat een uniforme beeldkwaliteit, en ondersteunen de nieuwe projecten de Aalsterse identiteit. Gebouwen die hoger zijn dan 6 bouwlagen worden onderworpen aan bijkomende kwaliteitseisen. Namelijk gecombineerd met nieuwe pleinruimtes en publieke doorsteken. De gelijkvloerse bouwlaag van gebouwen die hoger zijn dan 6 bouwlagen, heeft een vrije hoogte van minimaal 4,5m. Een hogere gelijkvloerse bouwlaag draagt ertoe bij dat de plint een levendige invulling kan krijgen en flexibel kan ingevuld worden, wat de leefbaarheid binnen het project De Kaaien versterkt. Door een aandeel van de gelijkvloerse bouwlaag specifiek te voorzien in functie van niet woonfuncties wordt er een bepaalde mate van levendigheid gegarandeerd. Geveluitsprongen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk voor volumes met meer dan 6 bouwlagen geveluitsprong voldoende massief en aanwezig dient te zijn en dat de uitsprong niet herleid kan worden tot een 'erker' en een beperkte uitbouw aan het hoofdvolume. Hierdoor zullen accenten visueel slanke elementen in het stedelijk landschap te blijven. Alleen grootschalige stedelijke voorzieningen met publiekstrekend karakter kunnen afwijken van het sober en robuust materialenpallet van De Kaaien. Deze gebouwen worden opgericht volgens hun logische constructieve opbouw (<i>'form follows function'</i>). Dit geheel aan maatregelen heeft een positief effect op de beeldkwaliteit van De Kaaien.	Neen
Art. 6.11: dakvorm	/	/	/	+	/	+	/	/	/	+	+	Bij nieuwbouw en herbouw worden verplicht platte daken voorzien. Het platte dak wordt ofwel als kwalitatief extensief groendak ofwel als private of collectieve daktuin ingericht, tenzij het dak noodzakelijk is in het kader van hemelwaterretentie. Dit voorschrift heeft tot gevolg dat er meer ruimte wordt voorbehouden voor groen en	Neen

												hemelwatercaptatie.	
Art. 7: parkeernorm auto's	+	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Er worden maximum parkeernormen opgelegd voor personenwagens binnen de stadsring. Namelijk 0,8 ppl per wooneenheid voor de bewoners en 0,2 ppl per wooneenheid voor de bezoekers. Parkeren wordt geclusterd voorzien op acceptabele loopafstand van de projecten. Er worden minimale parkeervoorzieningen voor deelauto's en zorgverleners opgelegd bij grootschalige projecten. Op deze manier worden verplaatsingen met auto's beperkt en worden alternatieve vervoersmodi gestimuleerd, wat ook de gezondheid van de mens ten goede kan komen.	Neen
Art. 8: parkeernorm fietsen	+	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Er worden minimale parkeernormen opgelegd voor fietsen (ook buiten formaat fietsen) en technische vereisten opgelegd inzake de kwaliteit van fietsstalplaatsen. Op deze manier worden verplaatsingen met zachte verkeersmodi gestimuleerd, wat ook de gezondheid van de mens ten goede kan komen.	Neen
Art. 9: Collectieve energie voorziening	/	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	Gebouwen van meer dan 1000m ² BVO worden voorzien van één collectieve verwarming op niveau van het gebouw of aaneengesloten gebouwenblok, opgesteld in een collectieve stookplaats. Collectieve verwarmingsinstallaties bieden de mogelijkheid om op een eenvoudige manier over te schakelen op een andere warmtebron of een groter warmtenet. Deze maatregel heeft een positieve impact op het energie-efficiëntie binnen de wijk De Kaaien en bij uitbreiding op de opwarming van het klimaat.	Neen

5. Conclusie

Conclusie op basis van
de plan-m.e.r.-screening:

De gevolgen van de verordening op het leefmilieu zijn hoofzakelijk positief.
Een plan-MER is niet vereist , aangezien de milieugevolgen niet aanzienlijk zijn.