

SCOPINGNOTA

RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'
Stad Aalst

25 september 2020 . versie 4



OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

OMGEVING zoekt in elk stedenbouwkundig, landschappelijk en architecturaal project naast de ruimtelijke ook de maatschappelijke meerwaarde, en laat dit engagement doorsijpelen in zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering. De menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerpbureau doorgezet in het principe van coöperatieve samenwerkingen. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor OMGEVING. Zorgvuldig samengestelde ontwerpteams vormen een netwerk van strategische allianties waarin disciplines zowel intern als extern op maat zijn samengebracht.

In de stad en ver daarbuiten pakt het in Antwerpen en Gent gevestigde onafhankelijke en multidisciplinaire ontwerpbureau OMGEVING complexe ruimtelijke uitdagingen op verschillende schaalniveaus aan. Daardoor kunnen ontwerpingsrepen op een hoger schaalniveau direct worden getoetst op hun mogelijke consequenties op een lager schaalniveau, en vice versa.

Sinds 1973 zijn niet alleen de projecten, maar ook de horizontale organisatiestructuur van OMGEVING gebaseerd op dialoog, samenwerking en kruisbestuiving. Meer dan vijftig ervaren en gedreven stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, ruimtelijk planners, architecten, ingenieurs, geografen, mobiliteitsdeskundigen, milieudeskundigen en net zo veel persoonlijkheden maken deel uit van de drie werkvelden Landscape architecture, Architecture en Urbanism.

<i>scopingnota</i>	<i>datum</i>	<i>toelichting</i>
versie 1	12 mei 2020	planteam
versie 2	29 mei 2020	stuurgroep
versie 3	12 juni 2020	college
Versie 4	25 september 2020	beslissing team MER

INHOUD

I	SCOPINGNOTA	5
1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	historiek.....	8
1.3	Waarom een RUP opmaken?	8
1.4	De scopingnota als onderdeel van het gemeentelijk RUP	9
2	Relatie met relevante beleidsplannen en onderzoeken	10
2.1	Beleidsplannen op gewestelijk niveau.....	10
2.2	Beleidsplannen op provinciaal niveau	14
2.3	Beleidsplannen op gemeentelijk niveau	16
3	Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan	21
3.1	Probleemstelling	21
3.2	Doelstelling voor de opmaak van het RUP.....	21
3.3	Visie.....	22
3.4	Het op te maken RUP	23
3.5	Beschrijving van de onderzochte alternatieven	24
3.6	Reikwijdte en detailleringsgraad.....	27
4	Beschrijving van het plangebied	28
4.1	Situering en afbakening van het plangebied.....	28
4.2	bestaande ruimtelijk Juridische context.....	30
4.3	Bestaande feitelijke toestand	34
5	Analyse van de mogelijke effecten	40
5.1	Te onderzoeken milieueffecten	40
5.13	Conclusie mogelijke milieueffecten	50
5.14	RVR-toets.....	51
5.15	Watertoets	52
6	Publieke raadpleging en adviesvraag	53
6.1	Adviezen van de officiële adviesinstanties	53
6.2	Verslag van de publieke raadpleging	60
6.3	behandeling inspraakreacties.....	60
7	Mogelijke inzet van instrumenten naast het RUP	62
II	BIJLAGEN	65
1	Kaartenbundel	67

2	Toetsing plan-MER-plicht	69
3	beslissing Team Externe Veiligheid	73
4	Verslag participatiemoment	75
5	Beslissing team MER	77

KAARTENLIJST

kaart 1	situering plangebied in een ruimere omgeving	28
kaart 2	woongebied in ruime zin volgens het gewestplan	29
kaart 3	situering plangebied op de orthofoto	29
kaart 4	situering plangebied op het grb (2019)	29
kaart 5	gewestplan	30
kaart 6	situering definitief vastgestelde gewestelijke, provinciale en gemeentelijke rup's	30
kaart 7	uittreksel kaart van de ferraris	34
kaart 8	uittreksel kaart van van der maelen	34
kaart 9	situering dorpskernen	36
kaart 10	mobiliteitsaspecten	41
kaart 11	vereenvoudigde bodemkaart	42
kaart 12	bodemgebruik	43
kaart 13	atlas van de waterlopen	44
kaart 14	overstromingsgevoeligheid	44
kaart 15	grondwaterstromingsgevoeligheid	44
kaart 16	infiltratiegevoeligheid	45
kaart 17	erosiegevoeligheid	45
kaart 18	oppervlaktewaterkwaliteit - zoneringsplan	45
kaart 19	biologische waarderingskaart	47
kaart 20	natuurbeschermingszones	47
kaart 21	gebieden met erfgoedbescherming	48
kaart 22	elementen van de landschapsatlas	48

I SCOPINGNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De realisatie van meergezinswoningen in het buitengebied is in opmars. Op dit ogenblik krijgt de stad Aalst op regelmatige basis vergunningsaanvragen voor meergezinswoningen in het buitengebied¹. Indien de overheid hierop niet ingrijpt is de kans reëel dat het wonen zich geleidelijk aan verplaatst van de stad naar de dorpskernen en woonlinten in het buitengebied en er een steeds groter wordend aanbod tot zelfs lokaal een overaanbod ontstaat. Vandaag is er nog geen beleidsmatig instrument dat bepaalt waar meergezinswoningen ruimtelijk het best ingepland kunnen worden. Aangezien alle gronden met de bestemming woongebied² in het buitengebied volgens het huidige juridisch kader (theoretisch) in aanmerking komen voor het bouwen van meergezinswoningen kunnen deze op dit ogenblik hiervoor ook effectief aangesneden worden. Er zijn nog veel ontwikkelingskansen in het stedelijk gebied, waar voldoende ruimte is om de woonbehoefte op te vangen.

De opmaak van een ruimtelijk beleidsinstrument is noodzakelijk vanuit de probleemstelling die gepaard gaat met deze ongecontroleerde en te grote groei van het aantal meergezinswoningen in het buitengebied.

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 15 februari 2019 volgende beleidslijn goed te keuren.

De stad Aalst streeft ernaar om:

- geen bijkomende meergezinswoningen te vergunnen in het buitengebied, tenzij het gaat om ruimtelijk kwalitatieve projecten die inspelen op specifieke noden. De uitzondering betreft enkel het verbouwen van panden met een beeldbepalende waarde³ en omgevingsvergunningsaanvragen voor gemeenschappelijke woonprojecten⁴
- in het buitengebied een woondichtheid na te streven die eigen is aan het buitengebied en niet aan stedelijke dichtheden.

De beleidslijn wordt verder verfijnd en vervolgens juridisch verankerd in het gemeentelijk RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'. Naast de uitzondering voor het verbouwen van panden met een beeldbepalende waarde wordt ook de herbestemming van panden met een beeldbepalende waarde toegevoegd als uitzondering op het verbod op meergezinswoningen. De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven.

Samengevat beoogt de stad Aalst het instellen van een principieel verbod tot oprichting van en omvorming naar meergezinswoningen en het bepalen van uitzonderingen binnen de verbodszone, hoofdzakelijk in functie van bouwkundig erfgoed. Daarnaast worden ook algemene richtlijnen uitgewerkt met betrekking tot de gewenste woondichtheden.

¹ Met buitengebied bedoelen we het gedeelte van het grondgebied van Aalst, dat niet binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied gelegen is (zie hoofdstuk 4.3.1).

² Hier wordt het woongebied in ruime zin bedoeld. Dit is elk gebied, bestemd voor de oprichting van residentiële woningen, ook als het onderworpen is aan bijzondere voorwaarden. Met 'woongebied in de ruime zin' worden alle woongebieden bedoeld die in de artikelen 5 en 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen nader worden bepaald: de woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden en de woongebieden die in overdruk de nadere aanwijzing 'woongebied met een landelijk karakter' of 'gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde' omvatten.

³ Het verbouwen van panden met een beeldbepalende waarde, met respect voor de erfgoedwaarde van het pand. Het gaat om (1) gebouwen die beschermd zijn als monument, (2) gebouwen die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, en (3) gebouwen met een aantoonbare belangrijke culturele en/of historische waarde die zijn opgenomen in de Inventaris onroerend erfgoed Aalst 2012.

⁴ Het gaat om aanvragen m.b.t. een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en dat bestaat uit meerdere woonegelegenheden, waarbij minimaal 2 huishoudens samen leven en op vrijwillige basis minstens één leefruimte delen, doch daarnaast over minstens één eigen private leefruimte beschikken. Met 'Leefruimte' wordt een keuken, living bedoeld. De gemeenschappelijke leefruimtes moeten op schaal zijn van het gebouw of gebouwencomplex, waarin het gemeenschappelijk woonproject wordt ondergebracht. De bewoners staan gezamenlijk in voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Dit kunnen cohousingprojecten zijn, kangoeroewoningen, woningen voor gezinnen met bijzondere vormen van permanente zorg, vormen van begeleid wonen, ... Er wordt gedomd op kleinschalige projecten.

1.2 HISTORIEK

Sinds 1 november 2014 is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over meergezinswoningen van kracht. Deze verordening legt de stedenbouwkundige voorwaarden vast voor meergezinswoningen. Ze is uniform van toepassing voor het volledige grondgebied.

In zitting van 20 maart 2017 nam het College van Burgemeester en schepenen kennis van de resultaten van de woonbehoeftestudie Aalst en besliste daaruit conclusies te trekken en acties te bepalen. Zo werd er onder andere beslist om een visie op te maken specifiek voor meergezinswoningen in het buitengebied.

In zitting van 23 april 2018 besliste het College van Burgemeester en schepenen principieel akkoord te gaan om een gedifferentieerd beleid meergezinswoningen voor te bereiden en daarbij in eerste fase te beginnen met het buitengebied.

Om voldoende zicht te kunnen krijgen op de ganse problematiek van de meergezinswoningen in Aalst en hier een antwoord op te kunnen formuleren is een onderzoek gebeurd door de dienst Planning, stadsvernieuwing en wonen en de dienst Ruimtelijke ordening via uitvoerige desktop- en terreinanalyse. Dit heeft geresulteerd in een visienota "gedifferentieerd woonbeleid buitengebied". Dit beleidskader inzake het vergunnen van meergezinswoningen in het buitengebied werd goedgekeurd in februari 2019 en vormt het vertrekpunt van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

Op 3 juni 2019 werd de opdracht voor de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het beperken van de meergezinswoningen in het buitengebied gegund door het College van Burgemeester en schepenen. De startvergadering vond plaats op 1 juli 2019.

In een eerste fase van het RUP zijn de startnota en de eerste versie van de procesnota opgemaakt. Deze twee documenten werden voorgelegd aan het publiek en aan de officiële adviesinstanties en waren aldus het onderwerp van de eerste publieke raadpleging en adviesvraag, die liep van 16 december 2019 tot en met 13 februari 2020. In deze periode van 60 dagen werden twee publieke participatiemomenten georganiseerd, namelijk op dinsdag 17 december 2019 in Moorsel en op donderdag 19 december 2019 in Hofstade.

1.3 WAAROM EEN RUP OPMAKEN?

De bestaande verordening meergezinswoningen van Aalst legt de stedenbouwkundige voorwaarden vast voor meergezinswoningen en is uniform van toepassing voor het volledige grondgebied. De verordening voorziet slechts beperkt in bijzondere voorwaarden gekoppeld aan specifieke locaties en is in die zin dus niet geschikt als instrument om op specifieke locaties bijkomende meergezinswoningen te weren. De opmaak van een nieuw ruimtelijk beleidsinstrument is noodzakelijk.

In tegenstelling tot een stedenbouwkundige verordening, is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) het aangewezen instrument om het gewenste beleid inzake het beperken van meergezinswoningen juridisch te verankeren. In een RUP kan niet enkel het opdelen van bestaande eengezinswoningen in appartementen aan banden gelegd worden, maar ook de nieuwbouw van meergezinswoningen. Een stedenbouwkundige verordening kan daarentegen geen regeling bevatten over het al dan niet toestaan van nieuwbouw van meergezinswoningen⁵.

⁵ De lijst van mogelijke thema's van verordeningen staat opgesomd in art. 2.3.1 van de VCRO. Een regeling over nieuwbouw van meergezinswoningen is niet opgenomen als mogelijk onderwerp voor verordeningen. In de toelichting bij het amendement op art. 2.3.1 van de VCRO, over de mogelijke onderwerpen waarop stedenbouwkundige verordeningen betrekking hebben, wordt gewezen op het verschil met de regeling over nieuwbouw van meergezinswoningen, wat niet opgenomen is als mogelijk onderwerp.

Een RUP is een verordenend plan dat aangeeft welke stedenbouwkundige voorschriften van kracht zijn op bepaalde percelen of in bepaalde gebieden. Hierdoor vormt het een belangrijk afwegingskader bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' wordt zodanig opgemaakt dat de bestaande bestemmingen niet wijzigen. Enkel zal door middel van een overdruk het verbod op het realiseren van meergezinswoningen vastgelegd worden. Daarbij worden enkele uitzonderingen op dit verbod geformuleerd. Ook worden voorschriften opgenomen die in bepaalde gevallen het verder verdichten van woonlinten beperken.

1.4 DE SCOPINGNOTA ALS ONDERDEEL VAN HET GEMEENTELIJK RUP

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gebeurt conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijhorende besluiten en latere wijzigingen hiervan.

Voorliggend document is de scopingnota, die kadert binnen het geïntegreerd planningsproces⁶ voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'. De scopingnota is het resultaat van de verwerking van de inspraakreacties van het publiek en de adviezen van de adviesinstanties op de startnota, die werd opgemaakt in de eerste fase van het planningsproces. Een volledig overzicht van het verslag van de participatiemomenten en de adviezen en inspraakreacties en de manier waarop hiermee omgegaan werd, is terug te vinden in hoofdstuk 6 van deze scopingnota. De scopingnota bevat dezelfde onderdelen als de startnota en bouwt erop verder.

Een geïntegreerd planningsproces kent 5 fases. De resultaten van elk van deze 5 fases worden geconsolideerd in een nota. De scopingnota is dus de eerste van 5 nota's (startnota – scopingnota – voorontwerp RUP – ontwerp RUP – RUP), die elkaar opvolgen.

In deze scopingnota is vooral inhoudelijke informatie over het RUP opgenomen. Voor informatie over het procesverloop en de procesaanpak verwijzen we naar de procesnota versie 5 die in deze fase samen met de scopingnota raadpleegbaar is. De scopingnota vormt samen met de procesnota versie 5 de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerd planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp RUP (fase 3). Voorliggende scopingnota en procesnota versie 5 zijn echter niet definitief. Deze documenten kunnen immers tot de voorlopige vaststelling van het ontwerp GRUP worden gewijzigd/ aangepast. De aangepaste versies zullen ook steeds ter inzage zijn.

De scopingnota bevat verschillende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 betreft de inleiding, met aanleiding, historiek en inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan
- hoofdstuk 2 legt de relatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan met de relevante beleidsplannen
- hoofdstuk 3 beschrijft en verduidelijkt het voorgenomen plan
- hoofdstuk 4 beschrijft het plangebied van het RUP, met situering, afbakening en juridische context
- hoofdstuk 5 onderzoekt de mogelijke effecten en de RVR-toets
- hoofdstuk 6 behandelt de adviezen en inspraakreacties van de publieke raadpleging en adviesvraag
- hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de mogelijke inzet van instrumenten naast het RUP.

⁶ Met het 'integratiedecreet' van 1 juli 2016 besliste de Vlaamse Regering om het traject van een plan-milieueffectrapport (plan-MER) en diverse andere effectbeoordelingen te integreren in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Met een uitvoeringsbesluit van 17 februari 2017 laat de Vlaamse regering die maatregel ingaan op 1 mei 2017.

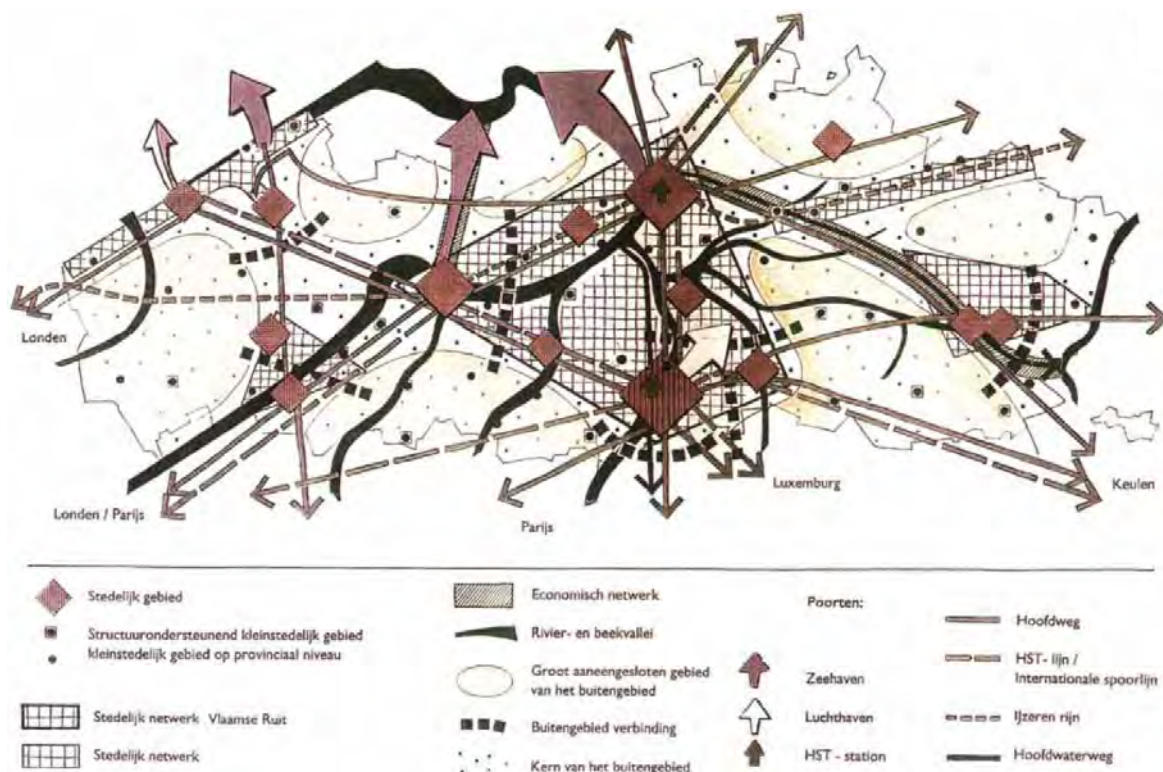
2 RELATIE MET RELEVANTE BELEIDSPLANNEN EN ONDERZOEKEN

2.1 BELEIDSPLANNEN OP GEWESTELIJK NIVEAU

2.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV, 23/9/1997, partieel herzien 12/12/2003 en 17/12/2010) stelt het streven naar openheid en stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen: open en stedelijk'. De metafoor is ingegeven vanuit het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Met het streven naar openheid én stedelijkheid wenst het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een trendbreuk te realiseren in het ruimtelijk beleid. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' is niet in strijd met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Figuur 1 RSV - schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen



De visie op de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot vier basisdoelstellingen:

- het selectief uitbouwen van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden met absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur
- het behouden en waar mogelijk het versterken van het buitengebied en het bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten ontsloten door het openbaar vervoer
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt ruimtelijk geconcretiseerd door vier onderling samenhangende principes: de gedeconcentreerde bundeling; het ruimtelijk structurerend fysisch systeem; de infrastructuur als bindteken en basis voor locatie van activiteiten; de poorten als motor voor ontwikkeling.

In het RSV wordt aangegeven dat het buitengebied “het gebied [is] waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen” (RSV 2011, 437). Ten aanzien van het buitengebied worden in het RSV onder meer de volgende doelstellingen gesteld:

- tegengaan van versnippering van het buitengebied
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)

De nederzettingsstructuur in het buitengebied is gericht op het duurzaam functioneren van wonen en werken, maar staat in ondergeschikte relatie tot de natuurlijke en de agrarische structuur.

De kernen van het buitengebied moeten worden versterkt. De kwaliteit ervan moet worden behouden en verhoogd. Zoals in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, en moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde woningvoorraad en een voldoende woningdichtheid. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen (RSV 2011, p. 230). Ter vergelijking: voor de stedelijke gebieden wordt een woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare nagestreefd. Let wel: de vooropgestelde dichtheid van 15 woningen per hectare geldt enkel voor de woonkernen en hoofddorpen en niet voor de linten, het bebouwd perifeer landschap en de verspreide bebouwing tussen deze kernen. Daar dient de open (onbebouwde) ruimte te overwegen. De stad Aalst schaart zich achter die visie uit het RSV als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De bestaande huisvestingsmogelijkheden moeten maximaal worden gebruikt (inbreiding, renovatie, omvormen tot woningen van gebouwen die hun functie hebben verloren, ...). De woonomgeving moet aantrekkelijk worden gemaakt (inrichting van dorpscentra, landschapszorg, aandacht voor rust en verkeersleefbaarheid, ...).

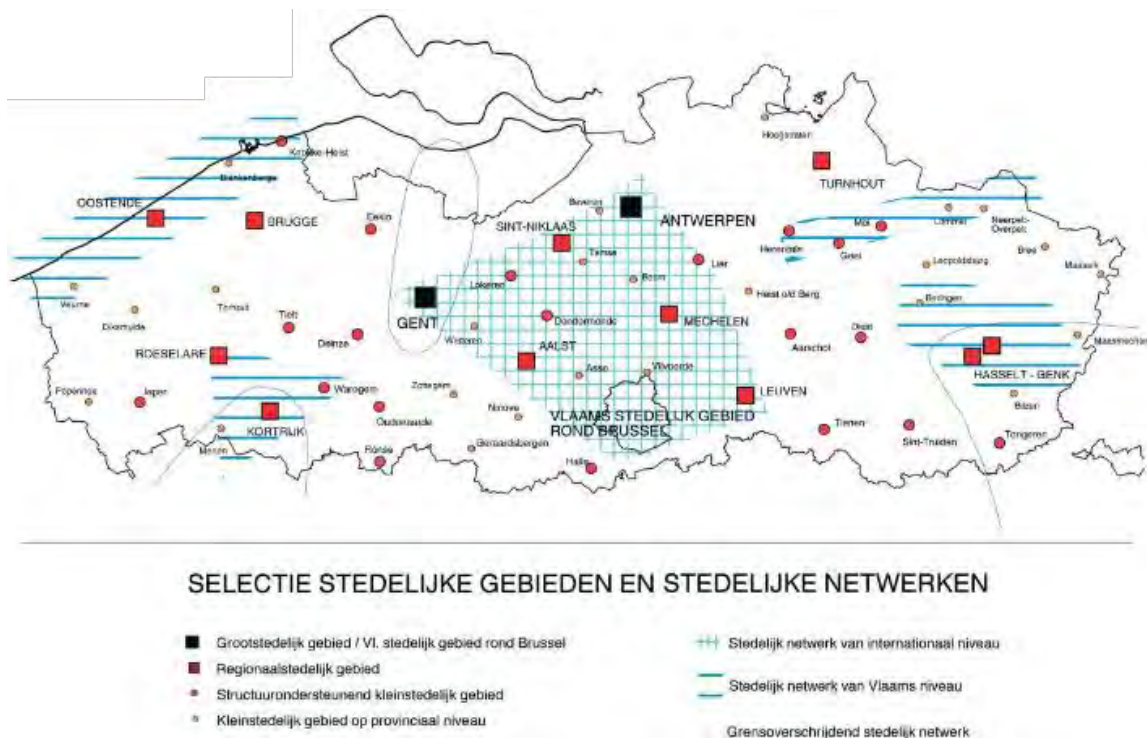
Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verdere wildgroei van linten en een toename van verspreide bebouwing niet worden aanvaard. Motieven zijn o.m. de vrijwaring van de resterende onbebouwde ruimte van versnippering en aantasting, het terugdringen van de hoge maatschappelijke kosten van het verspreid wonen en werken (aanleg nutsvoorzieningen, onveiligheid wegen, organisatie collectief vervoer, ...), en het duurzaam functioneren van buitengebiedfuncties (landbouw, natuur en bos).

In de bindende bepalingen van het RSV wordt het volgende vastgelegd:

- De regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend. Aalst is geselecteerd als regionaalstedelijk gebied.⁷

⁷ De Vlaamse regering heeft op 10 juli 2003 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening Regionaal-stedelijk Gebied Aalst' definitief vastgesteld.

Figuur 2 RSV - selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken



2.1.2 VAN RSV NAAR BRV

Met het oog op een nieuwe visievorming op lange termijn met betrekking tot de Vlaamse ruimte in het algemeen, zal het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vervangen worden door het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Het planproces om te komen tot een BRV is volop aan de gang. Op 4 mei 2012 werd het Groenboek BRV goedgekeurd door de Vlaamse regering als basis voor maatschappelijk debat. Het schetst de ruimtelijke toestand van vandaag, de maatschappelijke uitdagingen die hierop inwerken en een visie en aanzet tot strategieën om hiermee om te gaan. Op 30 november 2016 keurde de Vlaamse regering het Witboek BRV goed. Het Witboek BRV is een beleidsverklaring van de Vlaamse regering die de strategische krachtlijnen schetst voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia. Deze beleidsverklaring is de basis voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's. De Vlaamse Regering keurde tenslotte op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De strategische visie van het BRV biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vanuit deze goedgekeurde strategische visie van het BRV is het zinvol om de duidelijke basisprincipes reeds aan te wenden als onderdeel van het toetsingskader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid en dus ook voor het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

De strategische visie stelt dat het bestaande ruimtebeslag beter benut en de open ruimte maximaal gevrijwaard moet worden. Door het bestaande ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken wordt de druk op de open ruimte verminderd. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in steden en dorpen.

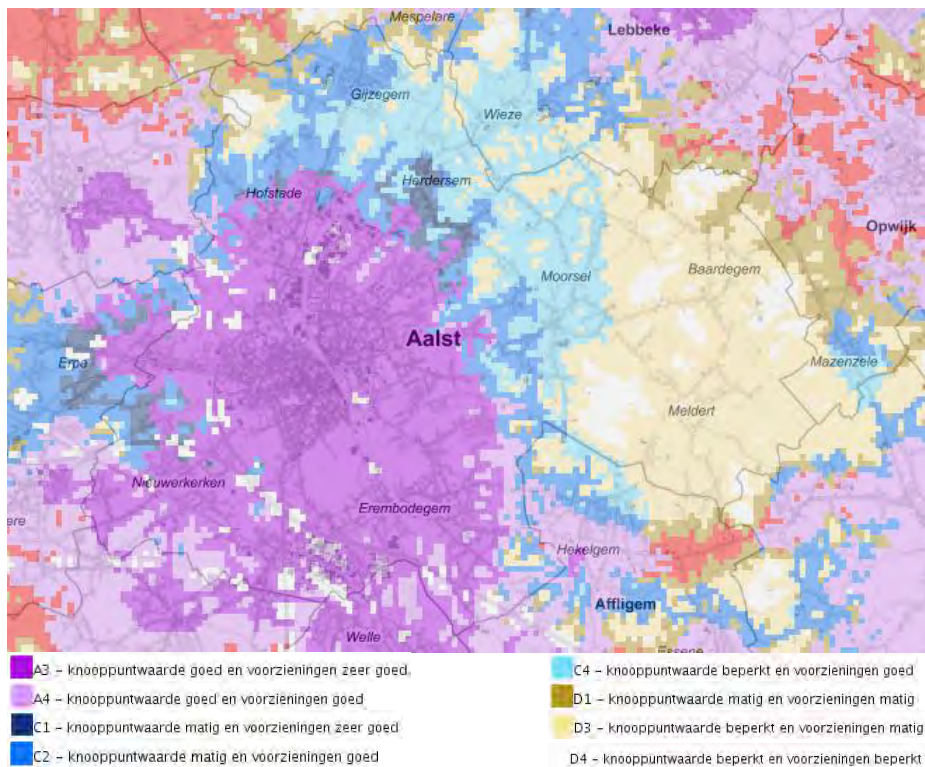
Daarbij wordt ook gesteld dat een efficiënter ruimtegebruik niet betekent dat we onze steden en dorpen helemaal vol moeten bouwen. Een differentiatie is nodig, omdat iedere plek anders is. Sommige locaties zijn meer geschikt voor

intensivering of verweving, omdat er al sprake is van een concentratie van functies. Zo werkt De strategische visie vanuit de knooppunt- en plaatswaarde van een locatie in functie van verdichting en kernversterking.

- De knooppuntwaarde van een locatie wordt beïnvloed door de nabijheid van het spoornetwerk en van A-buslijnen.
- De plaatswaarde van een locatie wordt beïnvloed door de nabijheid van diverse voorzieningen zoals bijvoorbeeld detailhandel en culturele of educatieve voorzieningen.

De studie 'ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen' die Ruimte Vlaanderen in 2016 uitvoerde in samenwerking met het VITO stelt dat de kern van Aalst een goede knooppuntwaarde heeft en een zeer goede waarde voor voorzieningen. Dit maakt de kern van Aalst tot een geschikte locatie voor kernversterking

Figuur 3 synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2015. (Bron: geopunt.be)



Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is. Nieuwe ontwikkelingen gebeuren op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen. De ontwikkeling van (bijkomende) woongelegenheden gebeurt op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen.

2.1.3 REGEERAKKOORD VLAAMSE REGERING 2019-2024

Het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024 legt de krijtlijnen vast voor de beleidsbeslissingen in de legislatuur 2019-2024. De open ruimte wordt maximaal gevrijwaard waarbij werk wordt gemaakt van een bouwshift. Op goed gelegen plaatsen worden kansen gecreëerd voor wonen. Kernversterking wordt gerealiseerd op de locaties die beschreven staan in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Bij iedere ontwikkeling moet aandacht zijn voor omgevingskwaliteit, mobiliteit, open ruimte, groenblauwe verbindingen en zuinig en efficiënt ruimtegebruik waarbij verharding beperkt wordt. De open ruimte wordt versterkt en gevrijwaard waardoor voldoende plaats overblijft voor natuur, landbouw en ruimte om klimaat wijziging op te vangen.

2.2 BELEIDSPANNEN OP PROVINCIAAL NIVEAU

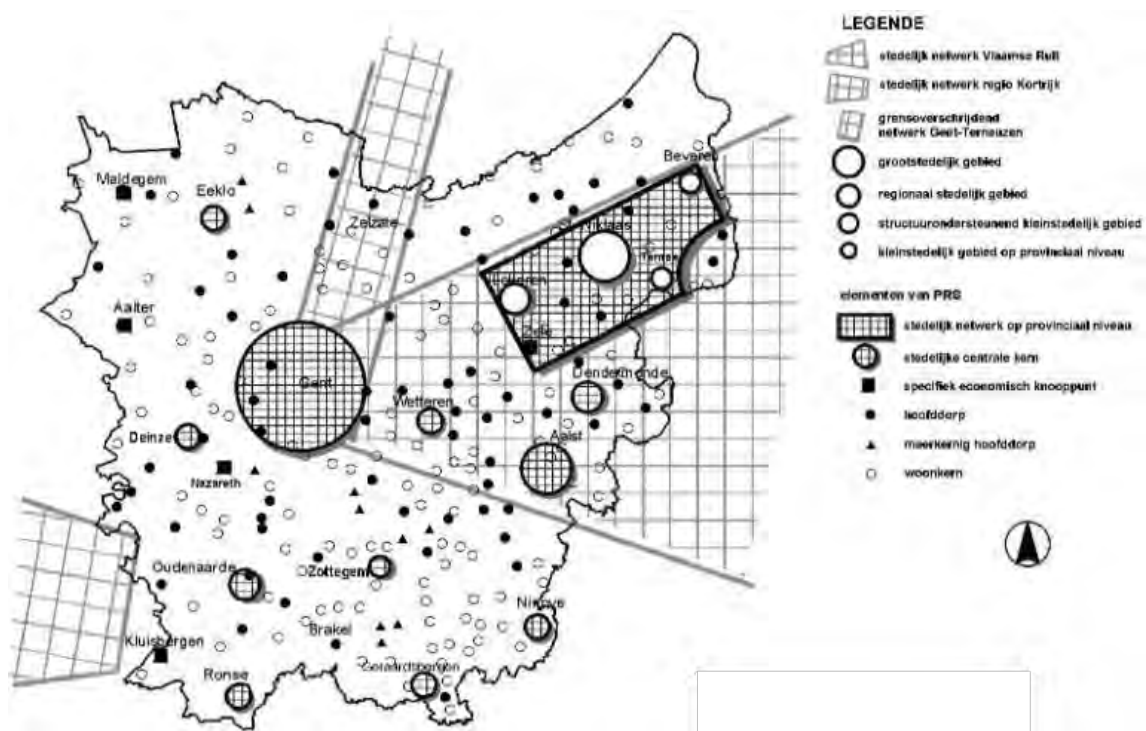
2.2.1 RUIMTELJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Op 18 februari 2004 heeft de Vlaamse regering het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen goedgekeurd (in werking getreden op 24 maart 2004). Op 25 augustus 2009 is een addendum goedgekeurd waarin een beleidskader voor windmolens is opgenomen. De tweede partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd op 18 juli 2012. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' is niet in strijd met het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen.

Relevante doelstellingen inzake de gewenste nederzettingsstructuur zijn:

- Het ongeordend uitzwermen van urbane functies (wonen, werken, handel, voorzieningen,...) moet worden tegengegaan.
- Betreffende het buitengebied: het bundelen van de groei om een voldoende sociaal en economisch draagvlak op lokaal niveau te behouden. Bijkomende voorzieningen worden best gebundeld in reeds goed uitgeruste grote dorpen. Dit biedt de beste garanties voor de (economische) leefbaarheid van de voorzieningen zelf.

Figuur 4 provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen - gewenste nederzettingsstructuur



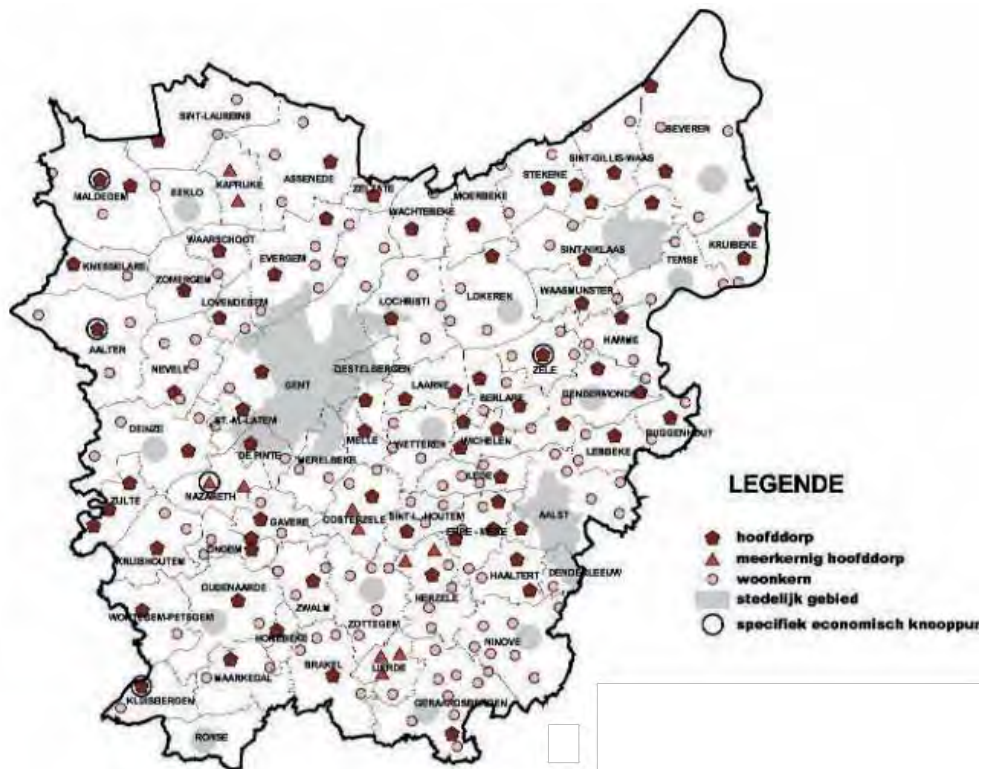
In het buitengebied staan de hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woonegelegenheid en lokale voorzieningen. Hoofddorpen en woonkernen zijn die kernen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingsstructuur. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.

Door de selectie als hoofddorp wordt voor de betrokken kern bijkomend een groeipotentie inzake lokale bedrijvigheid aangegeven en wordt tevens aangegeven dat het voorzieningenniveau hoger zal komen te liggen dan in de woonkernen. De belangrijkste selectiecriteria die gebruikt werden om een morfologische kern als woonkern te selecteren, zijn het

inwonersaantal en het uitrustingsniveau. Voor Aalst behoort Hofstade tot het stedelijk gebied. Ook Erembodegem behoort tot het stedelijk gebied ondanks dat dit niet vermeld staat in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen.

(De kernen van) alle andere deelgemeenten van Aalst zijn gelegen in het buitengebied. Nieuwerkerken is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als hoofddorp. De andere 5 deelgemeenten in het buitengebied zijn geselecteerd als woonkern.

Figuur 5 provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen - selectie van de hoofddorpen en woonkernen in Oost-Vlaanderen



Betreffende het ruimtelijk beleid met betrekking tot de bewoning in het buitengebied stelt het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen onder andere het volgende (niet limitatief):

- enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied op te vangen
- de aard en omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op het niveau van de kern
- er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.
- inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid.

2.2.2 KERNNOTA “MAAK RUIMTE VOOR OOST-VLAANDEREN 2050”

De provincie heeft het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen aangepast om rekening te houden met de veranderende noden van de maatschappij. In 2016 werd de kernnota “Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” goedgekeurd. Deze kernnota en bijhorende nog op te stellen beleidskaders zullen op termijn het provinciaal ruimtelijk structuurplan vervangen.

De kernnota "Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050" beschrijft het ruimtelijk beleid waar de provincie naar streeft op lange termijn. De provincie wil de ruimte slim inzetten om in 2050 een goede en klimaatgezonde leefomgeving te hebben. De kernnota en de bijbehorende beleidskaders moeten op termijn het provinciaal ruimtelijk structuurplan vervangen.

In de voorbereidende fase van een nieuw Beleidsplan Ruimte maakte de Provincie een conceptnota op. De conceptnota geeft aan welk ruimtelijk beleid de Provincie wil vastleggen in een ruimtelijk beleidsplan of in een beleidskader en geeft kernachtig de ambities weer. Van 16 september tot en met 14 november 2019 vond er een publieke raadpleging plaats. Momenteel worden de resultaten hiervan verwerkt.

Het eerste deel van deze strategische visie in deze conceptnota bundelt acht kernwaarden waar de Provincie vanuit haar ruimtelijk beleid uitvoering aan wil geven. Daarnaast worden volgende vier ruimtelijke principes vooropgesteld die de waarden omzetten in een concreet toetsingskader.

1. Nabijheid en bereikbaarheid
 - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn of worden ontsloten.
 - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties
2. Meervoudig en intensief ruimtegebruik
 - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen
3. Ecosysteemdiensten versterken
 - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden
4. Maatschappelijke betaalbaarheid
 - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
 - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

In de kernnota zijn geen bepalingen opgenomen die afwijken van de doelstellingen of ruimtelijke ontwikkelingsprincipes volgens de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) (zie 2.1.2).

2.3 BELEIDSPLANNEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU

2.3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN AALST

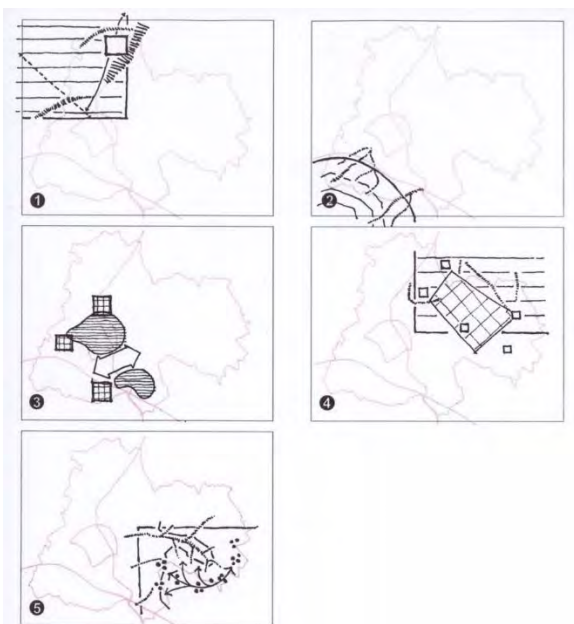
Het stadsbestuur van Aalst startte in het voorjaar van 1996 met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat op 2 september 2003 definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad.

OPDELING IN DEELRUIMTEN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst (RSA) deelt Aalst op in vijf deelruimten. Elk van deze beelden vormt een conceptelement voor de gewenste ruimtelijke structuur van Aalst en zijn omgeving. De vernieuwde kernstad van Aalst en Erembodegem (3) zijn gemengde stedelijke woonomgevingen. Hier kunnen stedelijke wijken worden onderscheiden die

worden ontwikkeld tot verdichte en verweven onderdelen van stedelijk Aalst. De stationsomgevingen zijn verdichtingspunten. Gemengde stedelijke wijken zijn complete en leefbare woonomgevingen. Open-ruimte-vingers lopen tussen de gemengde stedelijke wijken. In de delen die niet tot het stedelijk gebied Aalst behoren staat de open ruimte voorop. In de buitengebieden Nieuwerkerken (2), land van Wetteren - Lede (1) en Faluintjes - Kravaalbos (5) blijven de nederzettingen beperkt en landelijk. Straatdorpen, enkele grotere kerndorpen en kleine kernen zijn de vooropgestelde nederzettingvorm. In het gebied rond Nieuwerkerken (2) wordt de grens tussen het stedelijk gebied en het land van Zottegem zo scherp mogelijk gesteld. De nederzettingvorm bestaat hier uit parallelle woonlinten. De woongebieden in Gijzegem (2) worden beperkt. Een aantrekkelijke en leefbare dorpskern staat voorop. Faluintjes en Kravaalvelden (5) stelt grenzen aan stedelijk Aalst. Het rasterlandschap in het noordoosten (4) is meer versnipperd en lintvorming is karakteristiek. Hiervoor wordt een specifiek beleid ontwikkeld voortbouwend op deze lintstructuur. Verdere versnippering wordt niet gestimuleerd.

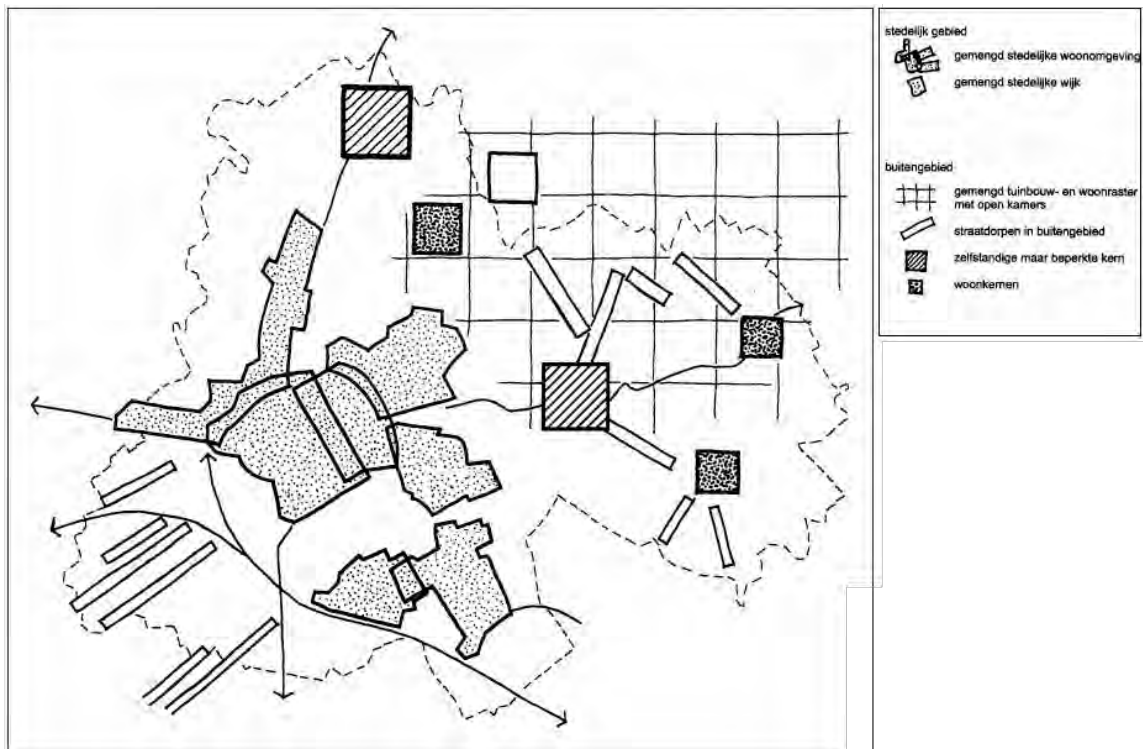
Figuur 6 GRS Aalst - deelruimten in de omgeving van Aalst



GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De gewenste nederzettingsstructuur legt de nadruk op een onderscheid tussen nederzettingvormen van het stedelijk gebied en van het buitengebied. De identiteit van de verschillende nederzettingvormen wordt versterkt. Aalst en Erembodegem zijn twee gemengde stedelijke woonkernen die moeten evolueren tot complementaire gebieden met een hoge woonkwaliteit een veelheid aan verweven functies en een hoge dynamiek. In het gemengd tuinbouw- en woonraster ten noordoosten van Aalst wordt een verdere verstedelijking afgeremd. Nieuwerkerken staat aangeduid als een gebied met straatdorpen in buitengebied. De lintstructuur van Nieuwerkerken en Terjoden wordt behouden. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin geabsorbeerd. De verschillende linten worden als een geheel beschouwd. Gijzegem en Moorsel ontwikkelen zich als zelfstandige maar beperkte kernen in het buitengebied. Grote bijkomende ontwikkelingen zijn niet gewenst. Herdersem, Baardegem en Meldert zijn kleine woonkernen in het rasterlandschap. De evolutie naar een doorlopende dorpenband wordt niet versterkt.

Figuur 7 GRS Aalst - gewenste nederzettingsstructuur



REALISATIE VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

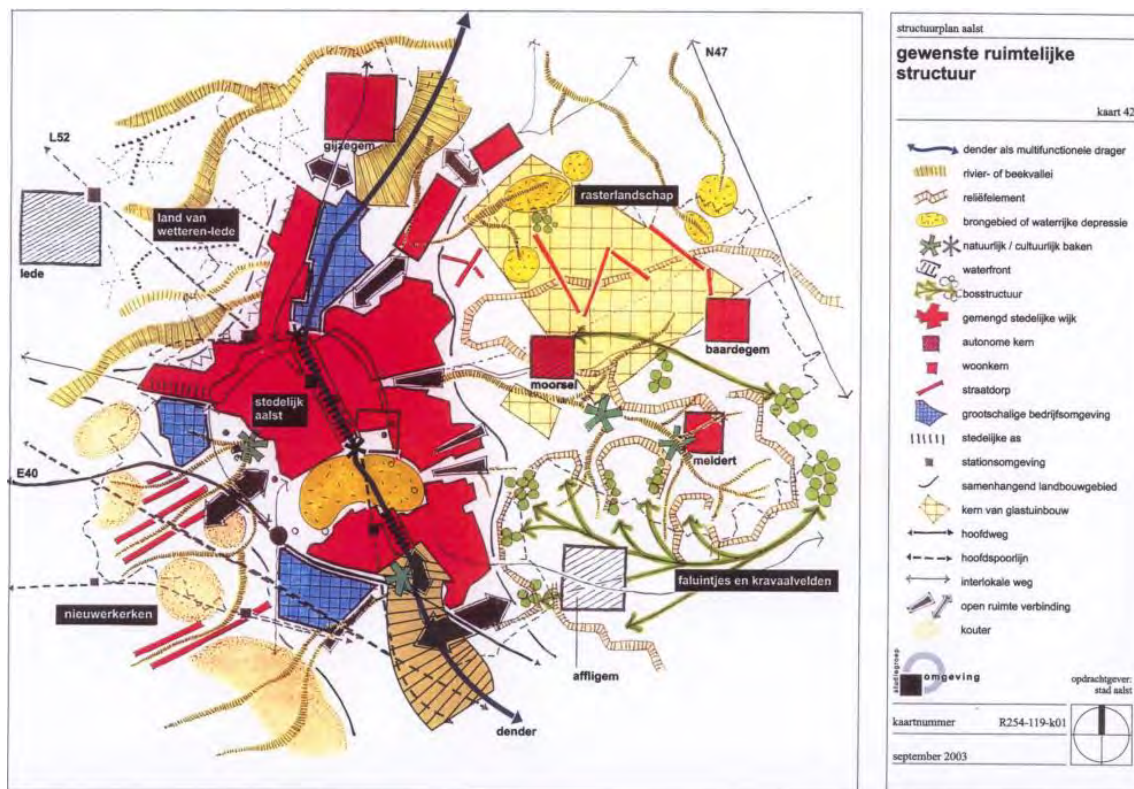
Het richtinggevend gedeelte is bindend voor de stad en alle instellingen die onder de stad ressorteren. Hiervan kan slechts onder bepaalde voorwaarden en gemotiveerd afgeweken worden. Een aantal selecties, taakstellingen en acties die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren, worden aangegeven in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan. Van deze bindende bepalingen kan de stad Aalst (noch instellingen die onder de gemeente ressorteren) niet afwijken.

Het RUP is niet in strijd met het ruimtelijk structuurplan Aalst. De opmaak van een RUP voor de afbakening van gebieden waar de bouw van meergezinswoningen verboden wordt, staat niet expliciet opgenomen in een bindende bepaling. Het RUP draagt bij tot de realisatie van de gewenste structuur van de gemeente, waaronder:

- het vernieuwen en versterken van Aalst als stedelijk gebied en het versterken van de buitengebiedsfuncties rondom Aalst
- het beperken van de omvang en het bewaren van het landelijk karakter van de nederzettingen in de buitengebieden Nieuwerkerken, land van Wetteren - Lede en Faluintjes - Kravaalbos
- het scherp stellen van de grens tussen het stedelijk gebied en 1) het land van Zottegem 2) Faluintjes en Kravaalvelden
- het afremmen van een verdere verstedelijking in het gemengd tuinbouw- en woonraster ten noordoosten van Aalst
- het ontwikkelen van Gijzegem en Moorsel tot beperkte kernen in het buitengebied waar grote bijkomende ontwikkelingen niet gewenst zijn
- het ontwikkelen van nieuwe beleidslijnen ten aanzien van kasteeldomeinen en nieuwe bakens in het buitengebied.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst doet geen uitspraak over de gewenste woontypologieën.

Figuur 8 GRS Aalst - gewenste ruimtelijke structuur



2.3.2 WOONBELEIDSPLAN

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de gemeenten de initiatieven van alle actoren die zich op lokaal niveau met wonen bezighouden, op elkaar moeten afstemmen. Ze reikt hierbij het woonplan aan als beleidsinstrument.

In 2009 werd het Woonplan Aalst afgerond en vormt het document de blauwdruk voor het gemeentelijk woonbeleid.

In het document is een SWOT-analyse opgenomen voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod waarin onder bedreigingen wordt gewaarschuwd voor een overaanbod van 1.500 appartementen door een onvoldoende afstemming van de bouwactiviteit op de reële behoeften. Zonder stimulansen vanuit de stad en/of het autonoom gemeentebedrijf is de kans reëel dat er een te eenzijdig aanbod nieuwbouw ontstaat. Het gaat hierbij vooral om (grotere en luxueuzere) appartementen.

Een andere relevante actie is het vastleggen en toepassen van een aantal basiskwaliteitseisen bij woonprojecten (actie nr. 32). Stad Aalst definieert en verankert een aantal basiskwaliteitseisen voor woningen en woonomgevingen. Deze kwaliteitseisen kunnen vastgelegd worden in harde juridische instrumenten zoals een RUP. Voorbeelden van dergelijke kwaliteitseisen zijn:

- woontypologie
- gabarit
- minimale aanwezigheid van groen en gemeenschappelijke voorzieningen.

2.3.3 WOONBEHOEFTESTUDIE AALST

Het College van burgemeester en schepenen gaf in 2013, in kader van de mogelijke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst (2003), opdracht tot het uitvoeren van een woonbehoeftestudie Aalst, een actualisatie van de studie die in 1999 werd uitgevoerd ter voorbereiding van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst (RSA). Er werd een evaluatie gevraagd van de woonsituatie ten opzichte van de objectieven uit het RSA, alsook een actualisering van de prognoses en desgevallend een formulering van nieuwe acties en taakstelling. Teneinde het woonbeleid nog efficiënter te kunnen voeren werd een studie gevraagd naar de woonbehoeftes van verschillende bewonersprofielen in een relatie tot het bestaande woonpatrimonium, alsook een voorzet naar verder te ontwikkelen woonvormen en de impact hiervan op de organisatie van het woonbeleid.

De analyse van woonbehoefte versus aanbod is in detail ingegaan op de deelgemeenten in het buitengebied. De resultaten worden verder in deze nota uitgebreid toegelicht. De studie wees ook op de geleidelijke teloorgang van het dorps karakter van de deelgemeenten door de opkomst van meergezinswoningen en gaf als beleidsaanbeveling mee om hierover een duidelijke beleidsvisie op te maken en gericht te sturen.

Na screening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst (RSA) werd beslist het RSA voorlopig niet te herzien vermits de meeste uitgangspunten nog actueel waren. De woonbehoeftestudie Aalst werd dan ook niet verder doorvertaald. In zitting van 20 maart 2017 nam het College van Burgemeester en schepenen wel kennis van de belangrijkste resultaten uit de woonbehoeftestudie Aalst en besliste daaruit conclusies te trekken en acties te nemen, zoals onder meer het opmaken van een visie voor meergezinswoningen in het buitengebied.

2.3.4 MOBILITEITSPLAN

Het mobiliteitsplan 'Aalst ontknoopt' werd op 19/09/2017 goedgekeurd. In het nieuwe mobiliteitsplan gaat het om het verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en leefbaarheid, het verhogen van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de milieueffecten.

Een belangrijk accent is het stimuleren van het fietsverkeer. Aalst wil zich in de toekomst sterk(er) profileren als een fietsvriendelijke stad. De compacte stad en kleine afstanden tussen de stad en de deel- en buurgemeenten lenen zich daar uitstekend toe. Het fietsnetwerk wordt grondig aangepakt en de lange afstandsroutes en functionele fietsroutes worden prioritair gerealiseerd zodat fietsen aantrekkelijk(er) en veilig(er) wordt. Een structurele verhoging van het aandeel fietsgebruik voor korte verplaatsingen, heeft ook invloed op de bereikbaarheidskwaliteit van de stad voor weggebruikers voor wie de fiets een minder evidente keuze is (bv. omwille van de verplaatsingsafstand).

Bij nieuwe ontwikkelingen is er steeds aandacht voor de multimodale bereikbaarheid door enerzijds de meest geschikte locatie te kiezen en anderzijds de gepaste voorzieningen te treffen.

Verdichten binnen de (deel)kern en vrijwaren van de open ruimte werd als actiepunten opgenomen binnen het mobiliteitsplan Aalst. Vermits nieuwe ontwikkelingen steeds een impact hebben op de mobiliteit situeren deze zich bij voorkeur binnen de kernen. Zo wordt de open ruimte maximaal gespaard. De mobiliteitseffecten worden tijdig ingeschat en geëvalueerd met oog voor de draagkracht van de bestaande verkeersinfrastructuur.

3 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET VOORGENOMEN PLAN

3.1 PROBLEEMSTELLING

Zoals toegelicht in de inleiding van dit document is de opmaak van een RUP noodzakelijk om de ongecontroleerde en te grote groei van het aantal meergezinswoningen in het buitengebied aan banden te leggen. Oorzaak hiervan is de problematiek, die gepaard gaat met deze 'verappartementisering' van het buitengebied.

Een meergezinswoning heeft een grotere ruimtelijke impact dan een eengezinswoning:

- meergezinswoningen vormen een schaalbreuk met het bestaande, vooral historisch gegroeide woonweefsel in de dorpen. Hierdoor wijzigt de identiteit van het dorp drastisch.
- meergezinswoningen genereren extra verkeersbewegingen van en naar het dorp waardoor ze een grote mobiliteits-impact veroorzaken en leiden tot congestie- en leefbaarheidsproblemen. Dit wordt versterkt door de lage knooppuntwaarde en voorzieningenniveau van de dorpen en de verhoogde woondichtheid door bouwen van meergezinswoningen.
- door grote bouwdiepte, terrassen, garageboxcomplexen en bijhorende verhardingen ontstaat een verstening van de open ruimte en een verstoring van het achterliggende landschap.
- Door grotere bouwvolumes worden de zichten vanaf de publieke ruimte richting het omliggende landschap afgeblokt.

In het buitengebied is meer (onbebouwde) grond beschikbaar, waardoor de grondprijs lager is en het vaak makkelijker is om extra parkeer capaciteit te voorzien. Dit maakt het voor ontwikkelaars eenvoudiger én goedkoper om nieuwe woonontwikkelingen (met een zekere omvang), zoals meergezinswoningen en verkavelingen met hoge dichtheden en tot het minimum beperkte publieke ruimte, in te planten in het buitengebied. Hierdoor wordt de verdichting sterk verhoogd tot stedelijke proporties en kan speculatie ontstaan.

Indien de overheid hierop niet ingrijpt is de kans reëel dat het wonen zich geleidelijk aan verplaatst naar de dorpskernen in het buitengebied en er een steeds groter wordend aanbod tot zelfs lokaal een overaanbod ontstaat. Uit de analyse blijkt dat dit vandaag al merkbaar is⁸. Een ongecontroleerde en te grote groei van het aantal meergezinswoningen in het buitengebied is problematisch en staat haaks op de principes van het vrijwaren van de open ruimte en van de knooppuntwaarde uit het RSV en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) (zie hoofdstuk 2.1).

Vandaag is er nog geen beleid/instrument dat bepaalt waar meergezinswoningen ruimtelijk het best ingepland worden. Aangezien alle gronden met de bestemming woongebied in het buitengebied volgens het huidige juridisch kader (theoretisch) in aanmerking komen voor het bouwen van meergezinswoningen, kunnen deze op dit ogenblik hiervoor ook effectief aangesneden worden. Ook zijn er in het woongebied in ruime zin volgens het gewestplan geen garanties voor het vrijwaren van voldoende kwalitatieve onbebouwde ruimte bij woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang en kunnen woonlinten in theorie onbegrensd verder verdichten tot een gesloten bebouwingwand. Dergelijke verdichtingen hebben ook, net als meergezinswoningen, een impact op de mobiliteit en de landelijke identiteit van het buitengebied.

3.2 DOELSTELLING VOOR DE OPMAAK VAN HET RUP

De doelstelling van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' is het gewenste beleid inzake het tegengaan van bijkomende meergezinswoningen en het beperken van de woondichtheden juridisch te verankeren.

⁸ Deze analyse is uitgevoerd naar aanleiding van de opmaak van de visienota "gedifferentieerd woonbeleid buitengebied" en is daarin volledig toegelicht (hoofdstukken 4 en 5).

Concreet beoogt de stad Aalst het instellen van een principieel verbod tot oprichting van en omvorming naar meergezinswoningen en het bepalen van uitzonderingen binnen de verbodszone, hoofdzakelijk in functie van bouwkundig erfgoed. De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Binnen het plangebied van het RUP kunnen ze verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume, zonder het aantal woonentiteiten te verhogen⁹.

Daarnaast worden ook gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt met betrekking tot de gewenste woondichtheden. Landelijke woonlinten vormen een aparte categorie tussen stad en dorpskernen en hebben nood aan een eigen 'verdichtingsgradiënt'. Bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in de dorpen van het buitengebied is het doel om een voldoende groot aandeel kwalitatieve onbebouwde ruimte te vrijwaren.

3.3 VISIE

De visie is gebaseerd op de doelstellingen van versterken van de leefbaarheid van het stedelijk gebied, het voeren van een efficiënt mobiliteitsbeleid, het bewaren van de schaal en het eigen karakter van het wonen in het buitengebied en het vrijwaren van de open ruimte (met bijhorende voordelen voor natuurwaarden en ecosysteemdiensten zoals waterhuishouding).

De stad Aalst wenst een rem te zetten op de realisatie van meergezinswoningen op plaatsen waar deze ruimtelijk niet integreerbaar zijn in de omgeving. Het uitgangspunt is een kernversterkend beleid, waarbij verdere verdichting in het buitengebied vermeden wordt en de identiteit van de kernen bewaard blijft. Het wonen dient in het stedelijk gebied geconcentreerd te worden. De ontwikkeling van dorpskernen in het buitengebied kan nog een beperkte en kleinschalige groei aan, en dient zich daartoe te beperken.

In het stedelijk gebied van Aalst worden verschillende grootschalige projecten ontwikkeld tegen 2040, waardoor verdichting op de juiste locaties mogelijk wordt gemaakt. Het betreft een aangroei van ruim 4.000 bijkomende woningen. Het betreft onder andere volgende projecten binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied:

- strategisch project De Kaaien is een projectzone van 2,7km langsheen beide oevers van de Dender doorheen het stadscentrum, met ruimte voor circa 2.000 bijkomende woningen (voornamelijk meergezinswoningen)
- masterplan Erembodegem met ruimte voor circa 600 bijkomende woningen van verschillende typologie waaronder ook meergezinswoningen in grote buurtvelden, rondom het station en op voormalige industriële sites
- duurzaam woonproject Immerzeel+, met ruimte voor minstens 800 bijkomende woningen waarvan circa 1/3 meergezinswoningen
- woonzorgwijk Mijlbeek, met ruimte voor circa 400 bijkomende woningen waarvan ongeveer ¼ levensloop bestendige meergezinswoningen
- verschillende grote sociale woonprojecten in het kader van het BSO en sociaal woonconvenant, waardoor nog circa 350 bijkomende sociale huurwoningen worden gebouwd, een mix van grondgebonden en meergezinswoningen

Daarnaast vindt op verschillende locaties in het stedelijk gebied spontaan private ontwikkeling plaats met bouwdoSSIERS van 50 wooneenheden en meer.

De stad streeft ernaar om geen bijkomende meergezinswoningen te vergunnen in het buitengebied, tenzij het gaat om ruimtelijk kwalitatieve projecten, die inspelen op specifieke noden. De uitzondering betreft enkel:

- het verbouwen van panden met een beeldbepalende waarde, met respect voor de erfgoedwaarde van het pand
- omgevingsvergunningsaanvragen voor gemeenschappelijke woonprojecten (kleinschalige cohousingprojecten, kan-goerowoningen, vormen van begeleid wonen,...)

⁹ Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt.

De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven.

In het buitengebied van Aalst is er geen verdichtingsopgave van toepassing. Er wordt gestreefd naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied en niet naar stedelijke dichtheden. Voor de kernen van het buitengebied wordt in het RSV een woningdichtheid van minimaal 15 woningen¹⁰ per hectare vooropgesteld (zie hoofdstuk 2.1.1 van deze scopingnota). Ter vergelijking: voor de stedelijke gebieden wordt in het RSV een woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare nagestreefd. Dichtheden hoger dan 25 woningen per hectare kunnen dus als stedelijke dichtheden beschouwd worden. Enkele woonkernen in het buitengebied benaderen deze stedelijke dichtheden al. Daarom worden in het RUP ook gedifferentieerde richtlijnen uitgewerkt met betrekking tot toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de landelijke woonlinten en in de dorpen (zie volgend hoofdstuk).

Het in de hand houden van de dichtheden heeft niet enkel te maken met de draagkracht en identiteit van de woonomgeving, maar ook met het vrijwaren van de open ruimte, een fijnmazige ecologische infrastructuur, het versterken van natuurwaarden, het voorzien van ruimte voor water en dergelijke.

Er wordt in het voorgenomen RUP geen verdere differentiatie gemaakt tussen de verschillende kernen van het buitengebied onderling, omdat deze differentiatie op het vlak van het aantal bestaande meergezinswoningen al aanwezig is. In de grotere kernen, of kernen dichter bij openbaar vervoerknooppunten, zijn vandaag al meer meergezinswoningen aanwezig. Het is niet wenselijk om dit aantal nog verder op te trekken.

3.4 HET OP TE MAKEN RUP

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Enkel zal door middel van een overdruk het verbod op het realiseren van meergezinswoningen vastgelegd worden. Ook worden enkele uitzonderingen op dit verbod geformuleerd voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde.

De beoogde gemeenschappelijke woonprojecten kunnen cohousingprojecten zijn, kangoeroewoningen, woningen voor gezinnen met bijzondere vormen van permanente zorg, vormen van begeleid wonen,... Er wordt bedoeld op kleinschalige projecten.

Om de erfgoedwaarde van waardevolle panden te bewaren wordt voor een aantal beeldbepalende panden, die in aanmerking komen voor het huisvesten van meer dan één gezin (op basis van criteria zoals de minimale beschikbare oppervlakte¹¹), een uitzonderingsbepaling ingeschreven in het RUP. Het gaat om (1) gebouwen die beschermd zijn als monument, (2) gebouwen die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, en (3) gebouwen met een aantoonbare belangrijke culturele en/of historische waarde die zijn opgenomen in de Inventaris onroerend erfgoed Aalst 2012.

De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Indien ze gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' kunnen ze enkel verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume, zonder het aantal woonentiteiten te verhogen¹².

Alle goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen blijven normaal gezien onverminderd van kracht. Indien in de toekomst een bestaande verkaveling gewijzigd zou worden, dan dient deze wel te voldoen aan de voorwaarden van het RUP.

¹⁰ Een 'woning' kan zowel een eengezinswoning als een appartement zijn (appartementen zijn gegroepeerd in meergezinswoningen).

¹¹ De criteria zullen concreet uitgewerkt en vastgelegd worden zodra de inventarisatie van beeldbepalende panden afgerond is, in een volgende fase.

¹² Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt

Voor nog niet gerealiseerde en niet vervallen verkavelingen die expliciet de realisatie van meergezinswoningen toelaten, zal verder onderzoek nog moeten uitwijzen of het aangewezen is om deze al dan niet op te heffen of buiten de contour van het plangebied te laten.

In het RUP worden gedifferentieerde richtlijnen opgenomen met betrekking tot de gewenste woondichtheden. In het buitengebied wordt gestreefd naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied en niet naar stedelijke dichtheden (zie hoofdstuk 3.3). Daarbij wordt ook nog eens een differentiatie gemaakt tussen de ontwikkelingsmogelijkheden in de dorpskernen en deze in de woonlinten. Landelijke woonlinten vormen een aparte categorie tussen stad en dorpskernen en hebben nood aan een eigen 'verdichtingsgradiënt'. In het RUP zullen richtlijnen opgenomen worden met het oog op een kwalitatieve onbebouwde ruimte bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het woongebied en het vrijwaren van open ruimte-corridors doorheen woonlinten. Deze linten bevinden zich in het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

De belangrijkste doelstelling van het RUP is het inperken van meergezinswoningen en woondichtheden in het buitengebied. Nagenoeg het volledige buitengebied van Aalst wordt daarom aangeduid als plangebied, met uitsluiting van de plangebieden van de reeds bestaande goedgekeurde RUP's (zie hoofdstuk 4.2.1 en kaart 3). Doordat nagenoeg het volledige buitengebied van Aalst aangeduid is als plangebied, wordt de overdruk dus ook ingetekend over andere bestemmingen dan woongebied in ruime zin. In deze andere bestemmingen is de realisatie van meergezinswoningen reeds verboden.

3.5 BESCHRIJVING VAN DE ONDERZOCHE ALTERNATIEVEN

3.5.1 LOCATIEALTERNATIEVEN

Locatiealternatieven zijn niet van toepassing, daar het RUP uitspraken doet over het verbod op meergezinswoningen in het volledige buitengebied op het grondgebied van Aalst¹³. Er is geen ander buitengebied mogelijk als locatiealternatief en het is niet wenselijk om een algemeen verbod in te stellen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied, overeenkomstig de beleidsvisies met betrekking tot stedelijk gebied versus buitengebied, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

De reden dat het volledige buitengebied in beschouwing genomen wordt is dat er geen opdeling wenselijk is met het oog op mogelijkheden voor woonverdichting door middel van de realisatie van bijkomende meergezinswoningen. Zoals gesteld in het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' is het beleid in de regionaalstedelijke gebieden gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Binnen de stedelijke gebieden dient een voldoende aanbod aan diverse vormen van woongebieden aanwezig te zijn om te voldoen aan de behoefte aan bijkomende woningen die conform het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in de stedelijke gebieden is voorzien. Regionaalstedelijke gebieden hebben in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren (RSV p. 341).

Het afbakeningsproces heeft een weloverwogen regionaalstedelijk gebied aangeduid, en juridisch vastgelegd, waarbinnen een dergelijk stedelijk beleid zal worden gevoerd om de taakstellingen inzake bedrijventerreinen en bijkomende woningen te realiseren. Er zijn nog voldoende ontwikkelingskansen aanwezig binnen de grenzen van het regionaalstedelijk gebied om hieraan te voldoen. Het is niet nodig en niet wenselijk om deze taakstelling te verschuiven naar het buitengebied. Er zijn al een groot aantal meergezinswoningen aanwezig in het buitengebied en er is een sterke verdichtingstendens gaande. Er wordt ruimschoots voldaan aan de woonbehoefte en er is zelfs nood om de ontwikkelingen af te remmen.

¹³ Omwille van de juridische eenduidigheid worden de zones waarin het toelaten of verbieden van meergezinswoningen reeds geregeld wordt uitgesloten uit het plangebied. Concreet gaat dit om de goedgekeurde RUP's in het buitengebied.

De knooppunt- en plaatswaarde in het buitengebied is erg laag (zie hoofdstuk 4.4.4), dus niet geschikt voor een grote woonverdichting. Daarnaast is ook het behoud van de identiteit van de landelijke woonkernen van belang.

In functie van het in de hand houden van woondichtheden wordt de horizontale verdichting bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het woongebied en in landelijke woonlinten ingeperkt. Deze linten bevinden zich in het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. De randvoorwaarden voor woon- en verkavelingsprojecten zullen van toepassing zijn op alle woongebieden en woongebieden met landelijk karakter in het buitengebied, waardoor ook hier geen locatiealternatieven van toepassing zijn.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de onderliggende bestemmingen niet wijzigt.

3.5.2 PROGRAMMA-ALTERNATIEVEN

Het programma, dat het RUP wil realiseren ligt vast, namelijk het instellen van een verbod op de realisatie van meergezinswoningen, met uitzondering van de geselecteerde panden met een beeldbepalende waarde en gemeenschappelijke woonprojecten en het beperken van de verdichtingsmogelijkheden in de landelijke woonlinten en nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang. Deze verschillende onderdelen zijn complementair aan elkaar en worden allemaal samen ingezet om de doelstelling te bereiken. Indien één van de onderdelen niet wordt toegepast (zoals bijvoorbeeld het beperken van de horizontale verdichtingsmogelijkheden in linten), dan zal er een discrepantie ontstaan tussen de bepalingen in de dorpskernen (strikt) en deze in de linten (minder strikt, dus meer verdichtingsmogelijkheden).

Het RSV stelt dat voor de kernen van het buitengebied een woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare beschouwd wordt als een dichtheid eigen aan een woonkern (RSV 2011, p. 230). De vooropgestelde dichtheid van 15 woningen per hectare geldt enkel voor de woonkernen en hoofddorpen en niet voor de linten, het bebouwd perifeer landschap en de verspreide bebouwing tussen deze kernen. Daar dient de open (onbebouwde) ruimte te overwegen. De onderdelen van het voorgenomen RUP geven mee uitvoering aan dit principe. In het RUP worden gedifferentieerde richtlijnen opgenomen met betrekking tot de gewenste woondichtheden. In het buitengebied wordt gestreefd naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied en niet naar stedelijke dichtheden.

Er zijn geen programma-alternatieven omdat de verschillende bepalingen complementair zijn aan elkaar en elkaar dus versterken en dit met het oog op het beperken van de verdichtingsmogelijkheden in het buitengebied.

Met dit RUP zullen er zeker geen bouwrechten afgeschaft worden om de doelstelling van het beperken van de verdichtingsmogelijkheden in het buitengebied te realiseren.

3.5.3 INRICHTINGSALTERNATIEVEN

NULALTERNATIEF

Het nulalternatief is de toestand zonder dat het plan wordt uitgevoerd. Indien het RUP niet zou worden opgemaakt, zijn binnen het plangebied alle ontwikkelingen mogelijk die niet strijdig zijn met de bestemming van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' en de goedgekeurde BPA's 'Hofstade-centrum' en 'Valerius De Saedeleer'¹⁴. Dit betekent dat meergezinswoningen nog steeds overal in de woongebieden van het buitengebied kunnen oprijzen, mits ze de

¹⁴ Het gewestplan en de BPA's vormen vandaag het juridisch afwegingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Alle handelingen, die niet strijdig zijn met dit juridisch kader zijn dus in principe vergunbaar.

toets van de 'goede ruimtelijke ordening' doorstaan. Ook zijn vandaag de woondichtheden in theorie ongelimiteerd. Het RUP wil de verdere verdichting in woonlinten beperken.

Het ontbreken van een RUP bemoeilijkt echter het afdwingen van een verbod om meergezinswoningen en beperken van verdere verdichting bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het woongebied en in landelijke woonlinten bij de advisering van omgevingsvergunningsaanvragen. Zonder een duidelijke verordenende reglementering zou dit een verdere aantasting betekenen van de identiteit van de dorpskernen en de landelijke woongebieden, de zichten op het landschap en de (verkeers)leefbaarheid van de dorpen.

Het nulalternatief gaat in principe verder dan de huidige referentiesituatie, waar de toename van meergezinswoningen wel al is ingetreden, maar nog niet gemaximaliseerd. Als het plan niet wordt uitgevoerd, dan zullen er nog meergezinswoningen kunnen bijkomen en zal het woongebied, inclusief de woonlinten, nog sterk kunnen verdichten.

PLANALTERNATIEF

De gemeente zet de stap tot opmaak van een RUP dat het oprichten van meergezinswoningen (of de omvorming van eengezinswoningen naar meergezinswoningen) in het buitengebied verbiedt om zo het specifieke karakter van de verschillende woonentiteiten binnen de stad te versterken en te vrijwaren. Ook wordt de verdere verdichting beperkt in landelijke woonlinten en bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het bestaande woongebied. Het grootste aandeel van de toekomstige woonbehoefte moet opgevangen worden in het regionaalstedelijk gebied in plaats van in de perifere dorpen of het buitengebied.

Het voorgenomen plan betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen niet wijzigt. Door middel van een overdruk zal het verbod op het realiseren van meergezinswoningen vastgelegd worden. Ook worden enkele uitzonderingen op dit verbod geformuleerd voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde. Het gaat om (1) gebouwen die beschermd zijn als monument, (2) gebouwen die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, en (3) gebouwen met een aantoonbare belangrijke culturele en/of historische waarde die zijn opgenomen in de Inventaris onroerend erfgoed Aalst 2012.

De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Indien ze gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' kunnen ze enkel verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume, zonder het aantal woonentiteiten te verhogen¹⁵.

In het RUP worden gedifferentieerde richtlijnen opgenomen met betrekking tot de gewenste woondichtheden. In het buitengebied wordt gestreefd naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied en niet naar stedelijke dichtheden. Daarbij wordt ook nog eens een differentiatie gemaakt tussen de ontwikkelingsmogelijkheden in het woongebied met landelijk karakter (de woonlinten) en het overig woongebied. Woonlinten vormen een aparte categorie tussen stad en dorpskernen en hebben nood aan een eigen 'verdichtingsgradiënt'. In het RUP zullen ook richtlijnen opgenomen worden met het oog op een kwalitatieve onbebouwde ruimte bij woon- en verkavelingsprojecten (van bepaalde omvang) in het woongebied en het vrijwaren van open ruimte-corridors doorheen de landelijke woonlinten. Deze linten bevinden zich in het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

Door goedkeuring van het RUP wordt een verordenend kader gerealiseerd op basis waarvan bijkomende meergezinswoningen in het buitengebied kunnen worden geweerd en een te hoge verdichting in nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het woongebied en in landelijke woonlinten in het woongebied met landelijk karakter kan worden tegengegaan. Dankzij de inwerkingtreding van het RUP kunnen de beleidsdoelstellingen inzake meergezinswoningen uitgevoerd worden.

¹⁵ Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt

INRICHTINGSALTERNATIEF: INPERKEN VAN DE HORIZONTALE VERDICHTING

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van inwoners die hun perceel willen splitsen in twee of meer woningen. Binnen de woongebieden in ruime zin is het principieel mogelijk om een perceel op te splitsen met oog op woningbouw. In het buitengebied van Aalst zijn veel percelen potentieel geschikt voor perceelsopsplitsing. Deze horizontale verdichting, die het ruimtelijk rendement verhoogt in het buitengebied, heeft een grote impact op de beeldkwaliteit, de biodiversiteit en de mobiliteitsaspecten.

Door de horizontale verdichting in te perken wordt een minimale perceelsbreedte vastgelegd voor nieuwe percelen die gelegen zijn buiten het regionaal stedelijk gebied, maar die sorteren onder de bestemmingscategorie woongebied in ruime zin. Zo worden geen nieuwe bouwgronden gecreëerd met een beperkte perceelsbreedte. De bestaande percelen met een perceelsbreedte die minder bedraagt dan de vastgelegde minimale perceelsbreedte kunnen behouden blijven en ontwikkeld worden.

Feit is dat bij dit alternatief geen onderscheid gemaakt wordt tussen de dorpskernen en de woonlinten. Ook is het vastleggen van een minimale perceelsbreedte geen garantie voor het vrijwaren van open ruimte corridors doorheen de woonlinten. Er zijn bijkomende bepalingen nodig om de bebouwingsbreedte op deze percelen ook te beperken.

3.6 REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' is een overdruk-RUP met een specifiek voorschrift als verfijning van de woonbestemming in ruime zin. Daarnaast worden voor nieuwe, woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang richtlijnen opgenomen met het oog op het vrijwaren van een voldoende groot aandeel kwalitatieve onbebouwde ruimte. Doorheen het woongebied met landelijk karakter worden waar mogelijk open ruimte-corridors gevrijwaard. Bij het verbod op de realisatie van meergezinswoningen wordt een uitzondering vastgelegd voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde. De onderliggende bestemmingen worden niet gewijzigd. De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven.

Er moeten geen andere instrumenten worden ingezet om de doelstelling te bereiken. Daardoor volstaat de reikwijdte van het RUP.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' legt geen nieuwe bestemmingen vast. Alle bestaande bestemmingen blijven van kracht. Enkel het verbod op de realisatie van meergezinswoningen en bepalingen inzake verdichtingsmogelijkheden worden verordenend vastgelegd via een overdruk bovenop de geldende, niet te wijzigen bestemming. Gelet op de beperkte ingreep van het RUP blijft de detailleringsgraad van de verordenende bepalingen en dus ook van de effectbeoordeling beperkt.

4 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

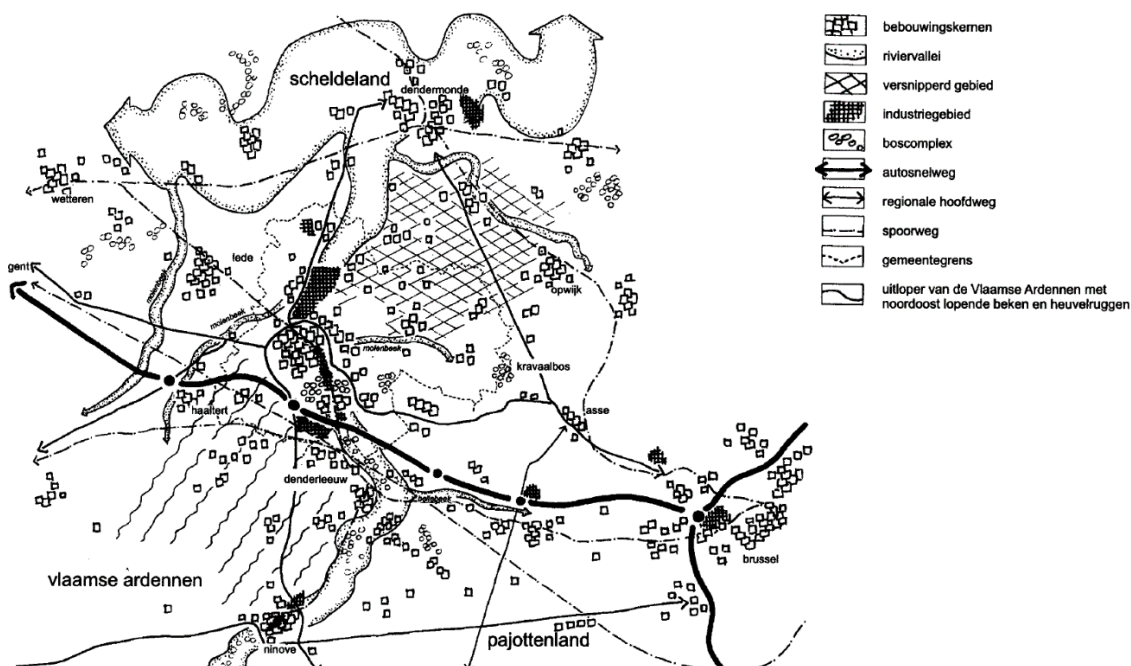
4.1 SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

4.1.1 HET PLANGEBIED GESITUEERD IN EEN RUIMERE OMGEVING

Kaart 1 situering plangebied in een ruimere omgeving

De nederzittingsstructuur van de regio wordt bepaald door de grote steden Brussel en Gent en de Dendersteden Dendermonde, Aalst, Ninove en Geraardsbergen. Daarnaast zijn Asse, Denderleeuw en Wetteren goed uitgeruste kernen. Kleinere kernen in de regio zijn Lebbeke, Opwijk, Merchtem, Affligem, Liedekerke, Ternat, Haaltert. Naast de meer geconcentreerde nederzettingen wordt het gebied gekenmerkt door verschillende vormen van linten en verspreide bebouwing. Het gebied ten noordoosten van Aalst (Herdersem - Wieze - Lebbeke - Opwijk) heeft van oudsher een uitgesproken versnipperde structuur. Lintbebouwing en verspreide serrebebouwing geven deze ruimte een gefragmenteerd karakter. Ten noordwesten van Aalst -in de driehoek tussen Schelde en E40- vindt men deze versnippering eveneens maar in iets mindere mate. Ten zuidwesten van Aalst vindt men de historische straatdorpen van Nieuwerkerken, Haaltert, Terjoden parallel met de beekvalleien Siesegembek, Ediksveldbek, Hoezebek enz. Tenslotte ontwikkelt zich recente bebouwingdruk in verschillende van de genoemde gebieden. Zo bestaat druk op de as Aalst - Ninove, vergroeiën kleinere dorpen morfologisch met de steden (bijvoorbeeld Hofstade en Erembodegem met Aalst), wordt het gebied ten zuiden van E40 tussen Denderleeuw en Brussel meer en meer versnipperd en kennen Nieuwerkerken en Affligem uitwijking vanuit Aalst.

Figuur 9 Situering van Aalst in de regio tussen Gent en Brussel (bron: ruimtelijk structuurplan Aalst)



4.1.2 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

- Kaart 2 woongebied in ruime zin volgens het gewestplan
- Kaart 3 situering plangebied op de orthofoto
- Kaart 4 situering plangebied op het GRB (2019)

De belangrijkste doelstelling van het RUP is het inperken van meergezinswoningen en woondichtheden in het buitengebied. Nagenoeg het volledige buitengebied¹⁶ van Aalst wordt daarom aangeduid als plangebied, met uitsluiting van de plangebieden van de reeds bestaande goedgekeurde RUP's (zie verder).

Het betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Doordat nagenoeg het volledige buitengebied van Aalst aangeduid is als plangebied, wordt de overdruk dus ook ingetekend over andere bestemmingen dan woongebied in ruime zin. In deze andere bestemmingen is de realisatie van meergezinswoningen reeds verboden.

De afbakening van het plangebied van het RUP gebeurt in drie verschillende stappen.

STAP 1 – AANDUIDEN VAN HET BUITENGEBIED

De doelstelling van het RUP is het verbod op de realisatie van bijkomende meergezinswoningen en het inperken van woondichtheden in het buitengebied. Het RUP doet geen uitspraken over de mogelijkheden binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied van Aalst. Daarom wordt in de eerste stap het buitengebied aangeduid, namelijk de inverse van het regionaalstedelijk gebied. Dit gebeurt aan de hand van de afbakeningslijn overeenkomstig het Gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst' (zie kaart 6).

STAP 2 - UITSLUITING VAN BESTAANDE GOEDGEKEURDE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Omwille van de juridische eenduidigheid worden de zones waarin het toelaten of verbieden van meergezinswoningen reeds geregeld wordt uitgesloten uit het plangebied. Concreet gaat dit om de bestaande RUP's (zie kaart 6). Deze worden beschreven onder hoofdstuk 4.3.1. In principe zouden, net als de RUP's, ook bestaande goedgekeurde BPA's uit het plangebied gesloten kunnen worden. Behalve heel kleine delen van het BPA 'Hofstade Centrum' en het BPA 'Valerius De Saedeleer' zijn er echter geen BPA's gelegen in het buitengebied. Voor het gedeelte dat in het buitengebied gelegen is van het BPA 'Hofstade Centrum' en het BPA 'Valerius De Saedeleer', wordt wel een verbod ingesteld. Deze kleine zones maken dus wel deel uit van het plangebied (geen uitsluiting)¹⁷.

¹⁶ Met buitengebied bedoelen we het gedeelte van het grondgebied van Aalst, dat niet binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied gelegen is (zie hoofdstuk 4.2.1).

¹⁷ Bij decreet van 8 december 2017 werd een artikel 4.4.9/1 ingevoerd in de VCRO, dat in een bijkomende afwijkingmogelijkheid voorziet bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, gelegen binnen de contour van een bijzonder plan van aanleg dat ouder is dan vijftien jaar. Deze bepaling werd ingevoerd naar analogie van de regeling voor oude verkavelingen om op die manier een hoger ruimtelijk rendement te verkrijgen via verdichting, renovatie en hergebruik.

4.2 BESTAANDE RUIMTELIJK JURIDISCHE CONTEXT

4.2.1 PLANNEN VAN AANLEG

Kaart 5 gewestplan

Kaart 6 situering definitief vastgestelde gewestelijke, provinciale en gemeentelijke RUP's

GEWESTPLAN

Het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 legt de bestemmingen op het grondgebied van stad Aalst vast. Volgens het gewestplan zijn er op het grondgebied van Aalst in het buitengebied drie bestemmingscategorieën voor wonen, namelijk woongebied (rood), woongebied met landelijk karakter (rood-wit gearceerd) en woonuitbreidingsgebied (wit met rode geruite arcering). Inzake het wonen zijn in al deze drie bestemmingscategorieën zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toegelaten.

De woongebieden vinden we in en aansluitend bij de dorpskernen in het buitengebied, uitzwermend langsheen de belangrijkste wegen die de dorpen verbinden met het stedelijk gebied en als bestemming van bepaalde gehuchten en wijken nabij de dorpskern. Voor de woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied is het typerend dat deze zich situeren aan de rand van deze verschillende woongebieden per kern of wijk. De verdere vertakkingen van het woonweefsel als woonlinten in de open ruimte tussen de dorpen kregen de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Bebouwingsclusters die eerder als eilanden verspreid liggen in het buitengebied werden ook als woongebied met landelijk karakter bestemd.

GEWESTELIJK RUP

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Dit buitengebied wordt gedefinieerd als zijnde het gebied gelegen buiten de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied Aalst, zoals vastgelegd in het Gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst', definitief vastgesteld op 10 juli 2003 door de Vlaamse regering

Met dit plan geeft de Vlaamse Regering aan binnen welke lijn zij Aalst ruimtelijk wil zien ontwikkelen. Bovendien maakt zij bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften voor nieuwe ruimte voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur en groengebieden.

Aalst is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied (RSV p. 581). De regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend. Indicatief wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Aalst en Denderleeuw tot het stedelijk gebied kunnen behoren. Als gevolg van het afbakeningsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het stedelijk gebied worden opgenomen (RSV p. 342).

Dit gewestelijk RUP doet enkel uitspraken over het stedelijk gebied binnen de afbakeningslijn en heeft zodoende geen rechtstreekse gevolgen voor het vergunningenbeleid in het buitengebied. Het RUP blijft van kracht na de goedkeuring van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

PROVINCIAAL RUP

In het buitengebied van Aalst bevindt zich het provinciaal RUP 'Reconversie van zones voor verblijfsrecreatie naar openruimtegebied - fase 1' (definitieve vaststelling 17/06/2015). Dit RUP maakt geen deel uit van het plangebied en blijft onverminderd van kracht na de goedkeuring van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

GEMEENTELIJK RUP

In het buitengebied van Aalst bevinden zich drie definitief vastgestelde gemeentelijke RUP's:

- RUP 'Woonzorgcentrum Baardegem' (D.B. 12/12/2013)
- RUP 'Nederhase' (D.B. 09/10/2014)
- RUP 'Dries' (D.B. 26/06/2018).

In deze bestaande RUP's is de kwestie meergezinswoningen al gebiedsgericht uitgeklaard. Dit wil zeggen dat het geen thematische RUP's zijn (die zich beperken tot één thema), maar wel uitspraken doen over de gehele ruimtelijke ordening van één welbepaald gebied. Daarbij worden alle ruimtebehoeften zoals bijvoorbeeld wonen, recreatie en natuur aan elkaar en aan de draagkracht van het gebied afgewogen, op perceelsniveau bestemd en voorzien van gedetailleerde inrichtingsvoorschriften. Daarbij zijn dus ook de mogelijkheden voor meergezinswoningen afgewogen en al dan niet toegelaten. Deze RUP's worden dus niet opgenomen in plangebied van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'. Deze gemeentelijke RUP's blijven na de goedkeuring van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' onverminderd van kracht.

In het buitengebied is het gemeentelijke RUP 'Terjoden-recreatief' momenteel in opmaak. Aangezien het nog niet definitief goedgekeurd is valt het wel nog binnen de contouren van het plangebied.

BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG (BPA)

Behalve heel kleine delen van het BPA 'Hofstade Centrum' en het BPA 'Valerius De Saedeleer' zijn er geen BPA's gelegen in het buitengebied:

- BPA 'Hofstade Centrum' (M.B. 17 maart 1994, 6 oktober 1994) waarbij onder andere een wijziging van gewestplanbestemming landbouwgebied naar woongebied werd gerealiseerd
- BPA nr. 4 'Valerius De Saedeleer' (M.B. 18 december 1992), waarbij, naast een verfijning van de bestaande gewestplanbestemmingen ook onder andere een wijziging van gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied naar landenschappelijk waardevolle groenzone werd gerealiseerd.

De kleine delen van deze BPA's, die gelegen zijn in het buitengebied, worden opgenomen in het plangebied, waardoor er een verbod op de realisatie van meergezinswoningen zal worden ingesteld, evenals bepalingen inzake het beperken van de woondichtheden.

Bij decreet van 8 december 2017 werd een artikel 4.4.9/1 ingevoerd in de VCRO, dat in een bijkomende afwijkingsmogelijkheid voorziet bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, gelegen binnen de contour van een bijzonder plan van aanleg dat ouder is dan vijftien jaar. Deze bepaling werd ingevoerd naar analogie van de regeling voor oude verkavelingen om op die manier een hoger ruimtelijk rendement te verkrijgen via verdichting, renovatie en hergebruik. De stad Aalst wil echter eenduidig vastleggen dat verdichting door middel van meergezinswoningen en zeer hoge woondensiteiten in grote woonprojecten en verkavelingen en in woonlinten in het buitengebied niet wenselijk is. Daarom

worden deze oude BPA's opgenomen in het plangebied van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

4.2.2 VERORDENINGEN

Alle verordeningen die van kracht zijn in het plangebied blijven onverminderd van kracht na de goedkeuring van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen is relevant voor het RUP. Deze verordening is goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 en heeft volgende doelen:

- de ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegengaan op het grondgebied van de stad Aalst
- de ruimtelijke draagkracht vrijwaren
- een sociale woonmix garanderen
- een minimum aan woonkwaliteit garanderen bij de creatie van meergezinswoningen
- een duidelijk juridisch kader scheppen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een meergezinswoning.

De gemeentelijke verordening toont het belang aan dat meergezinsgebouwen zich naar schaal inpassen in de omgeving en de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden. De ruimtelijke draagkracht verschilt van gebied tot gebied. Zo is de draagkracht van een woongebied groter dan dit van een woongebied met landelijk karakter. Door aangepaste voorschriften op te leggen voor woongebieden met landelijk karakter, kan de bestemming en het specifieke karakter ervan worden gevrijwaard.

Hiernaast is het voor stad Aalst belangrijk dat iedereen een gepaste woning kan vinden. Het beschermen van kleine, bestaande ééngezinswoningen tegen een verdere opdeling in verschillende woonentiteiten garandeert dat er in de stad voldoende kleine maar betaalbare woningen overblijven voor jonge gezinnen. Deze woningen worden nu vaak opgekocht door speculanten of projectontwikkelaars om ze om te vormen naar een meergezinswoning. Dit drijft de prijzen op van kleine woningen waardoor ze niet meer betaalbaar zijn voor jonge gezinnen.

De belangrijkste en in kader van deze studie relevante voorschriften in de verordening zijn (niet limitatief):

- De verordening is van toepassing op het ganse grondgebied van Aalst.
- Ze geldt zowel voor nieuwbouw als herbouw/verbouw/uitbreiding van of naar meergezinswoningen.
- Aanvragen tot vergunning voor onder meer kamer-, zorg- en assistentie wonen vallen niet onder de toepassing van de verordening.
- Het is verboden om bestaande ééngezinswoningen met een vloeroppervlakte kleiner dan 250 m² om te vormen naar een meergezinswoning, alsook meerdere ééngezinswoningen samen te voegen tot een meergezinswoning (met uitzondering van vervangingsniewbouw).
- Het gabarit van de meergezinswoning moet passen binnen het algemene straatbeeld.
- Wanneer er in hellende daken meerdere bouwlagen gerealiseerd worden, mogen er geen aparte woongelegenheden gerealiseerd worden op andere dan de onderste dakverdieping.
- In woongebieden met landelijk karakter mag bij vrijstaande nieuwbouw meergezinswoningen het gabarit maximaal bestaan uit twee bouwlagen met hellend dak.
- Via oppervlakenormen wordt gestreefd naar voldoende grote woongelegenheden en een menging van woningtypes.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen wordt herzien parallel met de opmaak van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied', teneinde beide instrumenten optimaal op elkaar te laten aansluiten.

4.2.3 VERKAVELINGEN

Artikel 4.2.18 van de VCRO stelt dat de bepalingen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden niet worden opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee ze onverenigbaar zijn. Dit betekent dat de verkavelingsvoorschriften primeren op deze van het RUP.

Alle goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen blijven dus normaal gezien onverminderd van kracht. Indien in de toekomst een bestaande verkaveling gewijzigd zou worden, dan dient deze wel te voldoen aan de voorwaarden van het RUP.

Voor nog niet gerealiseerde en niet vervallen verkavelingen die expliciet de realisatie van meergezinswoningen toelaten, zal verder onderzoek nog moeten uitwijzen of het aangewezen is om deze al dan niet op te heffen of buiten de contour van het plangebied te laten.

4.2.4 ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN EN ONBEVAARBARE WATERLOPEN

Er zijn verschillende buurt- en voetwegen en waterlopen aanwezig in het plangebied. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' betreft een overdruk over de bestemmingen woongebied van het gewestplan, en dit met betrekking tot een verbod op meergezinswoningen. Dit heeft geen enkele invloed op buurt- en voetwegen en waterlopen en de mogelijke aanpassing daarvan. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande buurt- en voetwegen en waterlopen. Om deze reden worden ze niet verder besproken.

4.2.5 BOUWMISDRIJVEN

Het is weinig zinvol om de bouwmisdrijven te bespreken in het kader van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'. Het betreft namelijk een overdruk-RUP, waarbij er door middel van een overdruk het verbod op het realiseren van meergezinswoningen vastgelegd wordt, evenals richtlijnen met betrekking tot het inperken van de verdichtingsmogelijkheden. Ook worden enkele uitzonderingen op het verbod op meergezinswoningen geformuleerd voor nieuwe gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde.

De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen bijgevolg overal in het plangebied behouden blijven, maar er kunnen er geen nieuwe bijkomen (behoudens de duidelijk afgebakende uitzonderingen). De bestaande, hoofdzakelijk vergunde meergezinswoningen kunnen worden verbouwd, voor zover (1) het bestaande volume behouden blijft¹⁸ en (2) er geen verhoging optreedt van het aantal woonegelegenheden.

Een dergelijke bepaling heeft natuurlijk enkel gevolgen voor bestaande en hoofdzakelijk vergunde meergezinswoningen. Zij heeft geen gevolgen voor onvergunde meergezinswoningen. Deze blijven binnen het verbod op meergezinswoningen vallen. Een onvergunde meergezinswoning zal bijgevolg, na het aannemen van een verbod op meergezinswoningen, niet kunnen worden geregulariseerd. Ook verbouwingen aan een onvergunde meergezinswoning zullen in dat geval niet mogelijk zijn.

Het feit dat de gemeente in het verleden nooit heeft opgetreden tegen een onvergunde meergezinswoning doet geen afbreuk aan het voorgaande. Een illegale situatie kan namelijk geen rechten doen ontstaan. Het feit dat de gemeente, vanuit strafrechtelijk oogpunt, de onvergunde meergezinswoningen zou hebben gedoogd, verleent de eigenaar van de onwettige constructie niet het recht om een regularisatievergunning te bekomen.

¹⁸ Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt

Evenmin kan de eigenaar van de onwettige constructie verwijzen naar andere meergezinswoningen in de omgeving om alsnog een regularisatievergunning te bekomen: het gelijkheidsbeginsel heeft betrekking op de gelijke toepassing van de wet en niet op de overtreding ervan.

4.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

4.3.1 HISTORIEK VAN DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR IN HET BUITENGEBIED

Kaart 7 uittreksel kaart van de Ferraris

Kaart 8 uittreksel kaart van Van der Maelen

De stad Aalst ontstond in de negende eeuw op een leemrug die bijna tot tegen de Dender reikte. Binnen de eerste stadsvergroting bevond zich een haven, het economisch hart van Aalst. Een nieuwe Denderarm werd gegraven. Zo werd de aanzet tot een nederzetting op de rechteroever gegeven. In de vijftiende eeuw volgden nieuwe stadsuitbreidingen tot de stadsmuur of Wallenring. De stedenbouwkundige expansie tot de Wallenring bleef bewaard tot in de negentiende eeuw.

Tijdens de Oostenrijkse periode bevinden zich bebouwingkernen zoals Hofstaede, Ghysegem-Driesch, Moorsel, Baerdegem langs de grote radiale steenwegen. Lokale wegen naar het oosten en het westen vormen de dragers voor verspreide lintbebouwing buiten de stad (bijvoorbeeld Mylbeke, Schaerbeke, Oonigem). Bebouwingkernen in de Faluintjes zoals Meldert, Doment, Nievel, Paryse, Decleraghe en Coquera bestaan vooral uit lintbebouwing. De ontwikkeling van deze kernen is vermoedelijk gebeurd onder impuls van de (ontginnings)activiteiten van de abdij van Affligem.

De kaart van Van der Maelen toont grotendeels dezelfde structuurbepalende elementen als deze van de Ferraris. De beekvalleien blijven bepalend voor de nederzettingsstructuur. De lintbebouwing groeit slechts weinig. In 1857 doen de spoorwegen hun intrede. Nauwelijks enkele jaren later, in 1860, zijn er al verbindingen naar Dendermonde, Gent en Ninove. De spoorwegen zijn structuurbepalend geweest omdat zij nieuwe ontwikkelingen tot stand hebben gebracht (nijverheid, stationskwartieren enz.). Een van de meer tastbare gevolgen van deze ontwikkeling is de uitbouw geweest van proletariaatshuisvesting in zogenaamde 'beluiken'.

In 1863 wordt de Dender ter hoogte van de Aalsterse kern rechtgetrokken. Dit is het startsein voor nieuwe activiteiten binnen en rond de Wallenring. Het Aalsters woongebied groeit in hoog tempo aan. Onder invloed van de industriële expansie rond de Dender groeien Hofstade en Erembodegem langzaam uit tot stedelijke uitlopers van de stad. De andere dorpen kennen slechts een geringe groei.

De expansieve uitbreiding van het woongebied en de aanleg van nieuwe industriegebieden doen Aalst na 1930 vergroeiën met Hofstade en met Erembodegem. Het gebied in het noordoosten van Aalst ontwikkelt zich tot een web van dorpskernen en lintbebouwing. Tegelijkertijd komen vele nieuwe verkavelingen tot stand, zowel in Aalst als in de deelgemeenten. De deelgemeenten evolueren meer en meer tot pendelgemeenten. De ruimte rond de oude invalswegen wordt verder verdicht door kleinhandelszaken en residentiële lintbebouwing.

4.3.2 KORT OVERZICHT VAN DE ANALYSE VAN HET BUITENGEBIED

Om voldoende zicht te kunnen krijgen op de volledige problematiek van de meergezinswoningen in Aalst en hier een antwoord op te kunnen formuleren is door de stad Aalst een uitgebreid onderzoek gebeurd via uitvoerige desktop- en terreinanalyse. Dit heeft geresulteerd in een visienota "gedifferentieerd woonbeleid buitengebied" (2019). In dit hoofdstuk wordt kort het besluit weergegeven. De visienota zelf is opgenomen als bijlage bij het RUP.

BESCHIKBARE ONBEBOUWDE PERCELEN

In het buitengebied is nog een ruime voorraad (330 ha) van bebouwbare onbebouwde percelen beschikbaar met een theoretisch potentieel voor minstens 4.967 bijkomende woningen (a rato van 25 woningen per hectare en dit voor de woongebieden in ruime zin).

AANTAL HUISHOUDENS EN TRENDS

Uit de analyse van de historische aangroei van huishoudens in het buitengebied kan worden afgeleid dat bij verderzetting van de trend uit het verleden een jaarlijkse aangroei van circa 50 woningen ruim kan volstaan in het kader van het opvangen van de natuurlijke aangroei van het buitengebied. De groei van het buitengebied zit hem voornamelijk in de "grotere" deelgemeenten (meer dan 2.000 huishoudens) en niet in de kleinere dorpen, noch in het buitengebied van Aalst.

WOONBEHOEFTE

In het buitengebied zijn veel meer bouwmogelijkheden voorhanden dan nodig om aan de woonbehoefte te voldoen. Conform het RSV moet een ongebreidelde aangroei zelfs afgeremd worden.

BESTAANDE MEERGEZINSWONINGEN IN HET BUITENGEBIED

Er zijn heel wat meergezinswoningen gebouwd in het buitengebied. Sedert 1990 neemt het aantal nieuwe vergunningen stelselmatig toe, met een grote stijging de laatste 10 jaar. Ook het aantal wooneenheden per pand neemt stelselmatig toe. De grootste volumes bevinden zich in de dorpskernen, maar ook langsheen de invalswegen zijn er veel meergezinswoningen. Het cumulatief effect hiervan zorgt voor een snel veranderend straatbeeld.

AANBOD SOCIALE WONINGEN IN HET BUITENGEBIED

Er zijn zo goed als geen sociale huurwoningen (0,26 %) en koopwoningen in het buitengebied. De knooppunt- en plaatswaarde in het buitengebied is erg laag, waardoor het niet aangewezen is om hier sterk in te zetten op het realiseren van bijkomende sociale woningen. De stad Aalst zal het objectief voor sociale woningen zeker halen, en dit binnen de grenzen van het regionaalstedelijk gebied.

WOONDICHTHEID IN HET BUITENGEBIED

Uit de analyse van de huidige woondichtheden kan men afleiden dat er in het buitengebied geen grote verdichtingsoperaties dienen gerealiseerd te worden of in nieuwe projecten geen hoge woondensiteiten gerealiseerd dienen te worden tenzij dit zou gebeuren in het kader van compensatie bij juridisch planologische onthardingsacties.

MOBILITEIT

Het aantal (auto)verplaatsingen en voertuigkilometers in de buitengebieden neemt toe. De vraag die zich opwerpt is: in welke richting gaan de ruimtelijke ontwikkelingen en de mobiliteit zich in de toekomst bewegen en hoe kunnen we daar duurzaam op inspelen? Uit het voorgaande blijkt dat er op dat vlak duidelijk sprake kan zijn van een dilemma. Enerzijds zorgen ruimtelijke ontwikkelingen voor meer verplaatsingen. Anderzijds heeft het gebrek aan ruimtelijke ontwikkelingen (verdichting) invloed op het sociaal en economisch weefsel en worden kernen steeds minder 'zelfvoorzienend' omdat er onvoldoende 'kritische massa/dichtheid' is om basisfuncties economisch rendabel te exploiteren. En ook dat heeft invloed op de verplaatsingsbehoeften.

4.3.3 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE DORPSKERNEN

Kaart 9 situering dorpskernen

De dorpen beschikken over rijkgeschakeerde en levendige dorpsstraten. Deze schakering ontstaat door het verschil tussen de kleine korrel van de individuele woningen en de grote korrel en prominente aanwezigheid van gebouwen met een collectieve of publieke functie wat de onmiddellijke leesbaarheid van het dorp mogelijk maakte. Hierbinnen fungeren de (publieke) gebouwen als identiteitsdragers van het dorp. Onder deze gebouwen wordt verstaan: de kerk, het klooster, het kasteel, grote vierkantshoeves, parochiezaal en of school. Deze volumes worden in de meeste gevallen gekenmerkt door hun publieke karakter en hun typerende stijl en architectuur.

Verder worden de dorpen gekenmerkt door hun oorspronkelijke fijne perceelsstructuur en schakering van de gevels. Dit kan gaan van de verschillende deuren naar de woningen, een ander soort raam of dorpel, de gevelkleur,... tot het verschil in bouwhoogte en het verspringen van de rooilijn. De begane grond wordt in grote mate gekenmerkt door haar levendige plint. Bij de oudere woningen in het dorpshart is nog vaak de sterke relatie merkbaar tot de straat of tot een buurtwinkel die in bepaalde dorpen nog een semipubliek karakter heeft. Het aantal bouwlagen heeft ook een grote impact op de schaal van het dorp. De meest authentieke dorpen in het buitengebied worden gekenmerkt door overwegend twee bouwlagen.

Meergezinswoningen in het buitengebied zorgen in het merendeel van de gevallen voor een schaalbreuk met de bestaande omringende bebouwing. Deze schaalbreuk ontstaat met name door de grootte van het volume van het gebouw. In het gros van de gevallen heeft een meergezinswoning een schaalloze, levensloze plint. Deze plint geeft veel minder aanleiding tot contacten tussen dorpsbewoners. De kwaliteit van de binnengebieden achter de meergezinswoning laat in de meeste gevallen ook de wensen over vermits deze doorgaans worden ingevuld met garageboxen of beperkt kijkgroen. Al voorgaande ruimtelijke aspecten zorgen ervoor dat het karakter van het dorp wijzigt door de ontwikkeling van meergezinswoningen.

De laatste jaren veranderen de dorpen snel van karakter. Dit is niet enkel het gevolg van de realisatie van meergezinswoningen, maar ook door de hoge intensiteit van ongebreideld verkavelen. Door de halfopen tot gesloten bebouwing verdwijnen de bestaande visuele relaties die zich bevonden tussen de verschillende woningen door middel van tuinruimtes en/of weides. Hierdoor krijgt het dorp een 'verlinterde' en stedelijke indruk. De vele verkavelingen hebben ook een impact op de mobiliteit: de automobiliteit neemt sterk toe en daarbij ook de mate van verharding.

4.3.4 KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE VAN DE DORPSKERNEN VS MEERGEZINSWONINGEN

MOORSEL

Het voorzieningenniveau is in Moorsel relatief hoog in de kern van het dorp en langsheen Paching, de Beugemstraat en de Rijgerstraat. Moorsel scoort vrij goed op het vlak van voorzieningen voor een dorp, met name op het vlak van handel, onderwijs en sportinfrastructuur. Moorsel heeft een beperkte knooppuntwaarde. De uitlopers van het stedelijk gebied hebben echter wel nog hogere knooppuntwaarde. De afstand van het centrum van het dorp tot het hoofdstation Aalst is 4,8 km. Dit is ook het dichtstbijzijnde station.

Voor Moorsel zien we dat vanaf 2000, en meer in het bijzonder in 2006, er een groot aantal meergezinswoningen is bijgekomen. Waar voornamelijk de meergezinswoningen geclusterd waren in de kern en hier en daar verspreid gebouwd werden zien we dat de nieuwe meergezinswoningen tussen 2010 en heden zich ook verder van de kern beginnen te ontwikkelen. Deze volumes staan in schril contrast met de omliggende bebouwing en hun gabarit vormt een grote stijlbreuk met de oorspronkelijke fijne perceelstructuur en schakering in diverse gevels. De grote meergezinswoningen bevinden zich vooral langsheen de grote invalswegen van Moorsel.

NIEUWERKERKEN

Het voorzieningenniveau is in Nieuwerkerken relatief hoog in de kern van het dorp en in de richting van het stedelijk gebied. Nieuwerkerken scoort vrij goed op het vlak van voorzieningen voor een dorp, met name op het vlak van handel, onderwijs en sportinfrastructuur. Nieuwerkerken heeft een goede knooppuntwaarde. Dit kan in grote mate te maken hebben met de nabijheid van het stedelijk gebied. De afstand van het centrum van het dorp tot het hoofdstation Aalst is 3,9 km. Naar het dichtstbijzijnde, kleinere station Ede is de afstand 2 km.

De meergezinswoningen bevinden zich dus voornamelijk in de nabije omgeving van het dorpsplein met de kerk en langs Nieuwerkerkendorp. Dit is de winkelstraat van het dorp. Voornamelijk vanaf 2000 is er een groot aantal meergezinswoningen bijgekomen. De ruimtelijke hoedanigheid van Nieuwerkerken is al zeer sterk veranderd. De grote meergezinswoningen bevinden zich vooral langsheen de grote invalswegen en in dorpskern van Nieuwerkerken. In de Terbekenstraat bevindt zich ook een cluster van 4 grotere meergezinswoningen.

MELDERT

Het voorzieningenniveau in Meldert is relatief laag, zelfs in de kern van het dorp, waardoor Meldert laag scoort op het vlak van plaatswaarde. Ook heeft Meldert een beperkte knooppuntwaarde. Dit betekent dat het dorp niet zo goed geïntegreerd is in het systeem van collectief vervoer voor personen. De afstand van het centrum van het dorp tot het hoofdstation Aalst is 8,7 km. Naar het dichtstbijzijnde station Asse is de afstand 7 km.

In Meldert zijn op dit ogenblik nog relatief weinig meergezinswoningen gerealiseerd ten opzichte van de andere deelgemeenten. De meergezinswoningen die er zijn bevinden zich voornamelijk in het dorpscentrum. Ook zijn er relatief weinig grote meergezinswoningen te vinden. Dit maakt dat het dorp nog vrij intact is gebleven. Het historische en bestaande karakter van Meldert is in deze zin nog nauwelijks aangetast. De eerste tekenen van transformatie treden wel reeds op.

HERDERSEM

Het voorzieningenniveau is in Herdersem eerder hoog in de kern van het dorp en langsheen de Grote Baan, de Kouterbaan en de Alfons De Cockstraat. Herdersem scoort vrij goed op het vlak van handelsvoorzieningen, onderwijs en sport in het dorp. Herdersem een matige knooppuntwaarde heeft. Dit betekent dat het dorp maar matig is geïntegreerd is in het systeem van collectief vervoer voor personen. De afstand van het centrum van het dorp tot het hoofdstation Aalst is 4,3 km. Naar het dichtstbijzijnde, kleinere station Kerrebroek is de afstand 4,4 km.

De meergezinswoningen bevinden zich dus voornamelijk in de nabije omgeving van het dorpsplein en de kerk. Ter hoogte van het gehucht Boskant is nog een tweede cluster terug te vinden. Het merendeel van de nieuwe meergezinswoningen wordt buiten de dorpskern gebouwd. Er zijn relatief weinig grote meergezinswoningen te vinden in Herdersem.

BAARDEGEM

Het voorzieningenniveau in Baarddegem is relatief laag. Dit betekent dat het voorzieningenniveau van Baarddegem relatief laag is zowel op het niveau van detailhandel, onderwijs als sport. Ook heeft het dorp een beperkte knooppuntwaarde. De afstand van het centrum van Baarddegem tot het hoofdstation Aalst is 8,4 km. Naar het dichtstbijzijnde, kleinere station Opwijk is de afstand 3,9 km.

In Baarddegem worden voornamelijk meergezinswoningen gerealiseerd langsheen Baarddegem-Dorp en de Margrietstraat. Het aantal meergezinswoningen is echter wel beperkt gebleven wat maakt dat het dorp nog vrij kleinschalig is gebleven.

GIJZEGEM

Het voorzieningenniveau in Gijzegem is matig in de kern van het dorp, waardoor het matig scoort op het vlak van voorzieningen voor een dorp. Het dorp heeft wel vrij grootschalige infrastructures zeker op het vlak van onderwijs. Ook heeft Gijzegem een matige knooppuntwaarde. Dit betekent dat het dorp maar matig geïntegreerd is in het systeem van collectief vervoer voor personen. De afstand van het centrum van Gijzegem tot het hoofdstation Aalst is 5,6 km. Naar het dichtstbijzijnde, kleinere station Schoonaarde is de afstand 4,9 km.

In Gijzegem zijn reeds een groot aantal meergezinswoningen gerealiseerd. Deze bevinden zich voornamelijk langsheen de grote invalswegen. Sinds het jaar 2000 wordt verder van de kern gebouwd. De grote meergezinswoningen zijn vooral te vinden langsheen de Steenweg naar Oudegem en in mindere mate ook langsheen de Pachthofstraat. Deze grote meergezinswoningen vallen erg op in het straatbeeld. De ruimtelijke hoedanigheid van Gijzegem is dan ook al drastisch gewijzigd.

HOFSTADE

Het voorzieningenniveau is in Hofstade relatief hoog. Het grootste deel van Hofstade is dan ook gelegen binnen het stedelijk gebied. Hofstade scoort nog vrij goed op het vlak van voorzieningen. Ook heeft Hofstade een goede knooppuntwaarde. Dit betekent dat Hofstade goed geïntegreerd is in het systeem van collectief vervoer voor personen. De afstand van het centrum van Hofstade tot het hoofdstation Aalst is 2,9 km. Naar het dichtstbijzijnde, kleinere station Kerrebroek is de afstand 2,1 km.

In Hofstade werd buiten het stedelijk gebied maar een beperkt aantal meergezinswoningen gebouwd. Het overgrote deel van deze meergezinswoningen bevindt zich op grote afstand van de dorpskern. Het aantal grote meergezinswoningen is beperkt.

EREMBODEGEM (TERJODEN)

Het voorzieningenniveau is in Terjoden relatief hoog in de kern van het dorp en in de richting van het stedelijk gebied, wat betekent dat Terjoden matig goed scoort op het vlak van voorzieningen voor een dorp. Terjoden heeft een goede knooppuntwaarde. De afstand van het centrum van Terjoden tot het hoofdstation Aalst is 4,7 km. Naar het dichtstbijzijnde, kleinere station Haaltert is de afstand 260 m.

In Terjoden zijn reeds relatief veel meergezinswoningen gerealiseerd. Deze meergezinswoningen bevinden zich hoofdzakelijk langsheen de Geraardbergsesteenweg, de Ninovestraat, de Haantjesweg en de Dreefstraat. Opmerkelijk is dat in de directe omgeving van de Kerk van Terjoden geen meergezinswoningen zijn. Het historische en bestaande karakter van Terjoden wijzigt geleidelijk aan. Er zijn relatief weinig grote meergezinswoningen gerealiseerd (voornamelijk langsheen de invalswegen).

5 ANALYSE VAN DE MOGELIJKE EFFECTEN

5.1 TE ONDERZOEKEN MILIEUEFFECTEN

De meeste RUP's vormen het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project, opgesomd in bijlagen I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage (MER). In dat geval zijn zij 'screeningsgerechtigd' op voorwaarde dat het RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een slechts een klein wijziging inhoudt.

De Raad van State oordeelde dat er sprake is van een kleine wijziging wanneer blijkt dat het grootste deel van het voorliggende planopzet gerealiseerd kan worden binnen het bestaande plan¹⁹. Het voorliggende RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' wijzigt de onderliggende bestemming van het bestaande plan niet. Het betreft daarentegen slechts een aanvulling waarbij er in de aangeduide zones geen bijkomende meergezinswoningen meer zullen kunnen worden gerealiseerd en dat het woongebied (in ruime zin) slechts beperkt kan worden verdicht. De verdere verdichting in landelijke woonlinten en bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het bestaande woongebied wordt namelijk beperkt. Het RUP kan hierdoor worden geïnterpreteerd als een verdere verfijning en detaillering van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien maakt het RUP geen nieuwe bebouwing of een zwaarder programma mogelijk, maar voorziet het RUP net in een verdere beperking inzake het bouwprogramma. Hierdoor kan, gelet op de rechtspraak van de Raad van State, in alle redelijkheid worden aangenomen dat het voorliggende RUP slechts voorziet in een kleine wijziging van een bestaand plan. In die omstandigheden kan (in eerste instantie) een plan-MER screening ontstaan.

Door in de planfase reeds rekening te houden met mens en milieu voorkomt men dat men in een vergevorderd stadium pas concludeert dat een specifiek project²⁰ niet haalbaar is. In uitvoering van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wordt voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectenrapportage gevoerd.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage in dit hoofdstuk beschrijft, analyseert op hoofdlijn en beoordeelt, waar nodig, op basis van de beschikbare informatie en studies, de mogelijke effecten van de nieuwe ontwikkelingen die het RUP zal toelaten dan wel verbieden of verbieden ten opzichte van de huidige mogelijkheden volgens het geldend bestemmingsplan. De gevoeligheden van het plangebied worden, zoals bepaald in het D.A.B.M. artikel 4.2.5, per MER-discipline besproken. Volgende disciplines komen aan bod:

- mobiliteit
- bodem
- ruimtelijke ordening
- water
- biodiversiteit
- landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- hinder en risico's
- lucht, atmosfeer en klimaat
- geluid en trillingen
- energie- en grondstoffenvoorraad
- samenhang tussen de genoemde factoren.

19 Zie RvS 21 september 2015, nr. 232.255, vzw Raltes; zie ook RvS 21 september 2015, nr. 232.254, vzw Red de Erpe- en Siezegemkouter; RvS 21 september 2015, nr. 232.256, de gemeente Erpe-Mere.

20 Hier wordt een project bedoeld dat mogelijk gemaakt wordt door het plan, of waarvoor het plan de voorwaarden vastlegt.

5.2 MOBILITEIT

5.2.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE²¹

Kaart 10 mobiliteitsaspecten

STAPPERS EN TRAPPERS

Binnen het fietsroutenetwerk voor groot-Aalst is het duidelijk dat het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) zich voornamelijk situeert op de belangrijkste gewestwegen en natuurlijk assen (bv. Dender) binnen de gemeentegrenzen van Aalst. Hier zijn bijvoorbeeld de R41, N9, N45, N411 en N405 allen opgenomen als bovenlokale functionele fietsverbinding op het grondgebied van Aalst.

Aanvullend op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, zijn er nog bijkomende verbindingen geselecteerd die deel uit maken van het provinciaal of recreatief fietsroutenetwerk. Het provinciaal fietsroutenetwerk beschrijft een aantal verbindingen in de binnenstad van Aalst, waarbij het recreatieve fietsroutenetwerk voornamelijk gekoppeld wordt aan de diverse fietsknooppunten binnen de gemeentegrenzen. Hierbij is duidelijk dat het knooppunt van de fietsroutes langs de Dender en de omgeving van het NMBS-station van Aalst een belangrijke functie dient te vervullen voor stappers en trappers. Dit is namelijk de locatie waar alle verschillende netwerken samenkomen en er eveneens een opstap naar een andere modus mogelijk is.

OPENBAAR VERVOER

Voor Aalst zijn er twee belangrijke groepen openbaar vervoer van belang, met name het spoorgebonden openbaar vervoer van de NMBS en het busvervoer van De Lijn. Beide groepen hebben elk een eigen netwerk dat op diverse locatie op elkaar is afgestemd, maar weliswaar afzonderlijk van elkaar functioneert.

Binnen het grondgebied van Aalst bevinden er zich momenteel 2 NMBS-stations, met name dit van Aalst (in de binnenstad) en Erembodegem. Deze twee stations zijn beide gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied en op spoorlijn 50 tussen Denderleeuw en Gent. Buiten de grenzen van Aalst zijn er ook nog de stations van Haaltert (Terjoden), Vijfhuizen, Aalst Kerrebroek, Denderleeuw en Welle. De stations van Denderleeuw, Welle en Vijfhuizen zijn ver gelegen van de woongebieden in het buitengebied van Aalst.

De lokale stadslijnen hebben betrekking op buslijn 1, 2, 3 en 4. Waarbij elk van deze buslijnen de verbinding verzekerd vanuit diverse kernen richting het NMBS-station van Aalst. De overige buslijnen (streeklijnen) in Aalst hebben veelal een bovenlokaal karakter en verzekeren de bediening van het buitengebied, waarbij deze ook nagenoeg allemaal halteren aan het NMBS-station van Aalst.

Multimodale knooppunten met aansluiting van spoor- en wegvervoer zijn de stations van Aalst (met de bijbehorende pendelparking) en Erembodegem, Aalst-Kerrebroek, het station van Haaltert (Terjoden).

GEMOTORISEERD VERKEER

Aansluitend op het hoofdwegennet (E40) zijn er in Aalst twee primaire wegen type II aanwezig. Hier gaat het om de R41 vanaf de E40 tot aan het kruispunt met de Gentsesteenweg (N9) en de N45 vanaf de N9 in zuidelijke richting tot aan de gemeentegrens met Haaltert.

N41 (vanaf de R41 tot aan de gemeentegrens met Dendermonde), de R41 (tussen kruispunt met de N9 en het kruispunt met de Verbrandhofstraat), de R41 (tussen kruispunt met de Brusselsesteenweg (N9) en het kruispunt met de

²¹ Gebaseerd op het mobiliteitsplan Aalst (31/05/2017)

Moorselbaan (N411)) alsook de N9 (tussen kruispunt met de N45 en het kruispunt N1) worden gecategoriseerd als secundaire weg type II.

N9 (vanaf het kruispunt met de N45 tot aan de gemeentegrens met Erpe-Mere) en N9 (vanaf het kruispunt met de N9 tot aan de gemeentegrens met Affligem) worden gecategoriseerd als secundaire weg type III.

De verschillende delen van het plangebied worden met elkaar verbonden via verbindingswegen, buslijnen en het recreatief fietsnetwerk. Autosnelweg E40 loopt doorheen het deel van het plangebied, namelijk ter hoogte van 'Zurendries', het gehucht Maal en aan Bronlaan en Nekkerspoel.

5.2.2 BEOORDELING

Ontwikkelingen in het buitengebied hebben invloed op de mobiliteit. Een verdere verdichting van het buitengebied zal de verkeersintensiteit doen toenemen. Meergezinswoningen genereren extra verkeersbewegingen van en naar het dorp waardoor ze een grote mobiliteitsimpact veroorzaken en mee kunnen bijdragen aan congestie- en leefbaarheidsproblemen. Enerzijds hebben deze congestie- en leefbaarheidsproblemen een geografische oorzaak. Omdat deze dorpen vaak geen hoge knooppuntwaarde²² en een minder hoog voorzieningenniveau²³ hebben zijn inwoners van deze dorpen vaak aangewezen op de auto als enige of meest aangewezen vervoersmiddel. Anderzijds wordt dit versterkt door de verhoogde woondichtheid. Waar vroeger één tot twee woningen stonden wordt het aantal woonentiteiten door het bouwen van een meergezinswoning en het verkavelen van gronden verhoogd. Waar immers vroeger één à twee wagens op de oprit of in de garage stonden worden dit er door het bouwen van meergezinswoningen veel meer.

Het inperken van de mogelijkheden voor meergezinswoningen en het beperken van de verdichtingsmogelijkheden buiten het regionaalstedelijk gebied verzekert het behoud van een voldoende lage dichtheid in het buitengebied. Deze lage dichtheid is van groot belang voor de leefbaarheid en verkeersveiligheid. De plattelandswegen die door het buitengebied lopen hebben immers slechts een beperkte capaciteit en zijn geenszins voorzien op een hogere gebruikintensiteit. Ook op de hoger geklasseerde wegen, waar de verkeersstromen zich concentreren, heeft dit een effect.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' heeft een eerder positieve impact op de mobiliteit aangezien het RUP door een verbod op bijkomende meergezinswoningen en het beperken van verdere verdichting in het buitengebied voorkomt dat het aantal (auto)verplaatsingen en voertuigkilometers in het buitengebied buitensporig zal toenemen als gevolg van een sterke stijging van de woondichtheid.

5.3 BODEM

5.3.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

Kaart 11 vereenvoudigde bodemkaart

Het plangebied bestaat overwegend uit vochtig zandleem, natte leemgrond en antropogene bodems.

5.3.2 BEOORDELING

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' stelt een verbod in op het oprichten van meergezinswoningen in het buitengebied. De bodemsamenstelling of de bestemmingscategorie zal hierdoor niet wijzigen.

²² De knooppuntwaarde is de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen

²³ De knooppunt- en plaatswaarde van de verschillende dorpskernen in het buitengebied is besproken in hoofdstuk 4.4.4.

In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn binnen de discipline bodem. In vergelijking met de referentiesituatie kan gesproken worden van een positief effect, aangezien door de beperking op het bouwen van eengezinswoningen en de bepalingen op het vlak van woondichtheden bodems worden gevrijwaard van verharding, verdichting en verlies aan ecosysteemdiensten.

5.4 RUIMTELIJKE ORDENING

5.4.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

Kaart 12 bodemgebruik

Het plangebied bestaat overwegend uit akkergebied of grasakker, urbaan gebied en grasland.

Het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 legt de bestemmingen op het grondgebied van stad Aalst vast. Volgens het gewestplan zijn er op het grondgebied van Aalst in het buitengebied drie bestemmingscategorieën voor wonen, namelijk woongebied (rood), woongebied met landelijk karakter (rood-wit gearceerd) en woonuitbreidingsgebied (wit met rode geruite arcering). Inzake het wonen zijn in al deze drie bestemmingscategorieën zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toegelaten.

5.4.2 BEOORDELING

Er worden geen bestemmingswijzigingen ten opzichte van het nulalternatief of de referentiesituatie doorgevoerd. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de bestaande bestemmingen niet wijzigt. Door middel van een overdruk zal het verbod op het realiseren van meergezinswoningen vastgelegd worden. Ook worden enkele uitzonderingen op dit verbod geformuleerd voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde. De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. De opmaak van het RUP zal de ongecontroleerde bouw van meergezinswoningen tegengaan. Derhalve zullen er geen noemenswaardige effecten t.a.v. de bestaande toestand optreden.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' zal het planologisch bodemgebruik niet wijzigen. Het RUP heeft betrekking op het inperken van de mogelijkheden voor verticale verdichting (meergezinswoningen) en horizontale verdichting (vrijwaren van kwalitatieve onbebouwde ruimte). Hierdoor zal het bodemgebruik niet wijzigen. Wel wordt het kleinschalige karakter van de woonlinten en van de dorpskernen buiten het regionaalstedelijk gebied behouden. Dit heeft positieve effecten op gebied van ruimtelijke ordening. De kleinschalige schaal die eigen is aan de woonlinten en de dorpskernen wordt immers bewaard. Het RUP zorgt uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van ruimtelijke ordening en veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline ruimtelijke ordening.

5.5 WATER

De watertoets dient alle mogelijke schadelijke effecten op het watersysteem die het plan zou kunnen veroorzaken, na te gaan volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en gewijzigd bij besluit van 1 maart 2012.

5.5.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

ATLAS VAN DE WATERLOPEN

Kaart 13 atlas van de waterlopen

Doorheen het plangebied lopen verschillende waterlopen van eerste, tweede en derde categorie. Hiernaast stromen niet-geklasseerde waterlopen doorheen het plangebied. De waterlopen behoren tot het Denderbekken en tot het stroomgebied van de Schelde.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' betreft een overdruk over de bestaande bestemmingen woongebied in ruime zin, en dit met betrekking tot een verbod op meergezinswoningen en het inperken van de verdichtingsmogelijkheden. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de waterlopen. Het RUP heeft geen invloed op de waterlopen.

TOETSING AAN DE OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

Kaart 14 overstromingsgevoeligheid

In het noorden, noordwesten en oosten van plangebied van het RUP zijn een aantal effectief overstromingsgevoelige gebieden gelegen. Deze bevinden zich in de Dendervallei ter hoogte van Gijzegem, langsheen Molenbeek ter Erpenbeek ten zuiden van Korenhoekstraat en aan het kruispunt van Pennebaan en Onegem. Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt. Verspreid in het plangebied liggen verschillende zones die staan aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Deze gebieden overstromen uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering, zoals een dijkbreuk.

Voor de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied heeft dit RUP geen negatieve impact op de waterhuishouding, gezien enkel een overdruk bovenop het ongewijzigde gewestplan wordt voorzien in functie van het verbod op de realisatie van meergezinswoningen en het inperken van de mogelijkheden voor verdere woonverdichting. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' beperkt de groei van de woondensiteit in het buitengebied. Hierdoor geeft het RUP bepaalde garanties voor het vrijwaren van meer onbebouwde ruimte, ook in de overstromingsgevoelige gebieden van het buitengebied. Bestaande buffer- en infiltratiemogelijkheden worden op die manier beter behouden, wat een (beperkt) positief effect kan hebben op de waterhuishouding.

TOETSING AAN DE GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

Kaart 15 grondwaterstromingsgevoeligheid

Grondwaterstroming is de laterale beweging van het grondwater doorheen de ondergrond. Verstoring van de grondwaterstroming kan een belangrijk effect hebben op de omgeving. Zo zal het belang van de lokale grondwaterstroming zeer groot zijn op plaatsen waar er natuurwaarden voorkomen die afhankelijk zijn van de stand of de toestroming van grondwater. Ook de kwaliteit van het grondwater kan nadelig beïnvloed worden of kan op zijn beurt een nadelig effect hebben voor de omgeving.

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De matig gevoelige gebieden zijn de gebieden die niet vallen onder de zeer gevoelige gebieden (type 1) of de weinig gevoelige gebieden (type 3). Verspreid doorheen het plangebied komen enkele zones voor die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming (type 1). Tussen Opwijk en Moorsel bevindt zich een zone die weinig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 3).

Het RUP beperkt de mogelijkheden voor het oprichten van meergezinsgebouwen in het buitengebied. Om de parkeerdruk bij meergezinsgebouwen op eigen terrein op te vangen worden vaak ondergrondse parkeergarages voorzien. De

gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Aalst inzake meergezinswoningen vermeldt dat inpandig (eventueel ondergronds) parkeren steeds de voorkeur verdient in woongebied met landelijk karakter. Door ondergronds te parkeren wordt het woongebied met landelijk karakter gevrijwaard van al te veel verharding of bebouwing (art. 4.12 en 10.3). Het aanleggen van ondergrondse parkeergarages heeft echter een negatieve impact op de grondwaterstroming. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' legt daarentegen een verbod op voor het oprichten van meergezinswoningen in het buitengebied en dus ook van de bijhorende ondergrondse parkeergarages. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' in vergelijking met de referentiesituatie een positieve impact zal hebben op de grondwaterstroming in het buitengebied. Het inperken van de toename van de woondichtheden is ook een onderdeel van het RUP, maar dit zal geen effect hebben op de grondwaterstroming, hoogstens (en in beperkte mate) op de voeding van het grondwater (zie volgende punt).

TOETSING AAN DE INFILTRATIEGEVOELIGHEID

Kaart 16 infiltratiegevoeligheid

Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur. Het noordelijke deel van het plangebied is overwegend infiltratiegevoelig. In het oostelijke en in het westelijke deel van het plangebied komt een niet-infiltratiegevoelig gebied voor. Bodems die niet infiltratiegevoelig zijn laten slechts weinig water door.

Wat infiltratie betreft zal dit RUP algemeen gezien weinig of geen invloed hebben, gezien met dit RUP enkel een overdruk wordt voorzien in functie van het verbod op de realisatie van meergezinswoningen en het inperken van de toename van de woondichtheden, bovenop het niet te wijzigen gewestplan. Door het inperken van de verdere verdichting geeft het RUP wel bepaalde garanties voor het vrijwaren van meer onbebouwde ruimte, wat eerder positief is voor de infiltratiemogelijkheden. Bij de vergunningsaanvraag zal per project beoordeeld worden wat de mogelijkheden en verplichtingen zijn naar hemelwater en infiltratie toe.

TOETSING AAN DE EROSIEGEVOELIGHEID

Kaart 17 erosiegevoeligheid

Bodemerosie door water is een proces waarbij bodemdeeltjes door de impact van regendruppels en afstromend water worden losgemaakt en getransporteerd, hetzij laagsgewijs over een grote oppervlakte, hetzij geconcentreerd in geulen of ravijnen. Dit leidt o.m. tot een afname van de bodemkwaliteit en -productiviteit, maar ook tot belangrijke schade door modderoverlast in stroomafwaarts gelegen (woon)gebieden. Het noordelijke deel van het plangebied is overwegend niet-erosiegevoelig. De oostelijke, westelijke en zuidelijke delen van het plangebied zijn overwegend erosiegevoelig.

Het RUP vormt geen kader voor het ontbossen of het afgraven van een bodem zodat geen significante negatieve effecten op de erosiegevoeligheid worden verwacht. Doordat in vergelijking met de referentiesituatie de verharding waarschijnlijk minder sterk zal toenemen kan relatief gezien wel minder afstroming en dus ook minder erosie verwacht worden. Allicht is dit effect echter verwaarloosbaar gezien de richtlijnen van de gewestelijke stedenbouwkundige vergunning die afstroming bij nieuwbouw sowieso sterk beperken.

OPPERVLAKTEWATERKWALITEIT EN AFVALWATERBELEID

Kaart 18 oppervlaktewaterkwaliteit - zoneringsplan

Volgens het zoneringsplan (VMM – BS 17/10/2008) is het grootste deel van het buitengebied van de stad Aalst gelegen in centraal gebied waar aansluiting op openbare riolering en een openbaar zuiveringsstation is voorzien. Een aantal

gebieden, voornamelijk in het noordoosten, zijn gelegen in collectief geoptimaliseerd en collectief te optimaliseren buitengebied. Verspreid doorheen het plangebied bevinden zich snippers individueel te optimaliseren buitengebied.

De gescheiden afvoer van overtollig hemelwater en afvalwater wordt geregeld in een gemeentelijke of gewestelijke stedenbouwkundige verordening, niet in een RUP (wordt aan voldaan). Het RUP heeft geen significante negatieve impact op de oppervlaktewaterkwaliteit. Doordat in vergelijking met de referentiesituatie wel minder wooneenheden worden gerealiseerd in het buitengebied is de toename van de afvalwaterdebieten relatief gezien minder groot bij implementatie van het RUP.

BEKKENBEHEERPLAN

In uitvoering van het decreet Integraal Waterbeleid stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledig grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Midden-Dender', 'Molenbeek' en 'Vondelbeek'. Dit deelbekken maakt deel uit van het Denderbekken. Het bekkenbeheersplan van het Denderbekken (2008-2013) neemt volgende acties op voor de drie deelbekkens:

- Spoor 1: Maximale retentie van hemelwater aan de bron
- Spoor 2: Sanering van afvalwater
- Spoor 3: Bewaken en verbeteren van de kwaliteit van de riolerings- en zuiveringsinfrastructuur
- Spoor 4: Voorkomen en beperken van diffuse verontreiniging
- Spoor 5: Voorkomen en beperken van sedimenttransport naar de waterloop
- Spoor 6: Kwantitatief, kwalitatief en ecologisch duurzaam waterlopenbeheer
- Spoor 7: Duurzaam (drink)watergebruik.

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' beperkt de mogelijkheden voor meergezinswoningen en de toename van de woondichtheden in het buitengebied. Door een verdere groei van het aantal inwoners in het buitengebied af te remmen zorgt dit RUP ervoor dat de (riolerings)infrastructuur in het buitengebied niet verder moet worden uitgebreid. Er wordt verwacht dat het RUP geen significant negatieve effecten heeft op vlak van regenwaterhuishouding.

5.5.2 BEOORDELING

Voor wat betreft de watertoets kan worden gesteld dat het plan geen aanzienlijke negatieve effecten veroorzaakt.

5.6 BIODIVERSITEIT

5.6.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

Kaart 19 biologische waarderingskaart

Kaart 20 natuurbeschermingszones

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Binnen het plangebied komen verspreid snippers voor die op de biologische waarderingskaart staan aangeduid. De bijgevoegde kaart duidt de exacte locaties aan. Het betreft volgende categorieën:

- biologisch minder waardevolle elementen
- biologisch waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

VEN-GEBIEDEN

De natuurlijke structuur in Vlaanderen bestaat, naast de Speciale Beschermingszones aangeduid volgens de Vogel- of Habitatrichtlijn (zie verder), in de eerste plaats uit de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het VEN vormt met haar grote aaneengesloten gebieden de ruggengraat van de toekomstige natuurlijke structuur (netwerken) in Vlaanderen. Binnen het plangebied zijn gebieden gelegen die deel uitmaken van het VEN en het IVON. In het buitengebied van Aalst bevinden zich volgende VEN-gebieden:

- Vallei van de Dender en de Mark
- Kluisbos
- Valleien van Molenbeken (Lede)
- Kravaal- en Herenbos.

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

De Vogel- en Habitatrichtlijn hebben tot doel een aantal soorten en habitattypes van Europees belang te beschermen. In het oosten en in het westen van het plangebied is telkens een habitatrichtlijngebied terug te vinden:

- Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen (Habitatrichtlijngebied)
- Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek (Habitatrichtlijngebied).

5.6.2 BEOORDELING

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' legt een verbod op voor het oprichten van meergezinswoningen in het buitengebied en beperkt de toename van de woondichtheden. Door de woondichtheid in het buitengebied te beperken vermijdt het RUP dat de druk op het buitengebied verder wordt verhoogd. Dit is gunstig voor de aanwezige fauna en flora.

Gelet op de beperkte ingreep van het RUP door het invoeren van een verbod op meergezinswoningen en het inperken van de toename van de woondichtheden (via een overdruk bovenop de geldende, niet te wijzigen

gewestplanbestemming), worden door dit RUP geen effecten verwacht op de discipline fauna, flora en biodiversiteit zodat het RUP geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline veroorzaakt. Betekenisvolle positieve effecten worden evenmin verwacht, aangezien niet aangenomen wordt dat binnen de woongebieden (in de ruime zin) aanzienlijke natuurwaarden tot ontwikkeling zullen komen.

5.7 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Kaart 21 Gebieden met erfgoedbescherming

Kaart 22 Elementen van de landschapsatlas

5.7.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

Binnen de contouren van het plangebied bevindt zich vastgesteld en beschermd onroerend erfgoed. Het betreft:

- beschermde monumenten
- beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurhistorische landschappen
- niet-beschermd erfgoed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
- lijnrelicten, puntrelicten, ankerplaatsen, relictzones, traditionele landschappen (landschapsatlas).

Binnen de contouren van het plangebied bevinden zich geen vastgestelde archeologische zones.

De beschermingsbesluiten en regelgeving omtrent monumenten, dorpsgezichten en landschappen blijven onverminderd van kracht naast het RUP.

Het invoeren van een verbod op de realisatie van meergezinswoningen en het inperken van de toename van de woondichtheden zal geen invloed hebben op de erfgoedwaarde van beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurhistorische landschappen.

Om de erfgoedwaarde van waardevolle panden te bewaren wordt voor een aantal panden, die beschermd zijn als monument of opgenomen in de 'inventaris van het bouwkundig erfgoed', en die in aanmerking komen voor het huisvesten van meer dan één gezin (op basis van criteria zoals de minimale beschikbare oppervlakte²⁴), een uitzonderingsbepaling ingeschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Sommige van deze panden hebben aanzienlijke afmetingen en lenen zich voor de functie van meergezinswoning. Om te voorkomen dat deze panden leeg komen te staan en in verval geraken, worden iets ruimere mogelijkheden gegeven voor een nieuwe invulling, mits de erfgoedwaarden niet worden aangetast. Het verlenen van een vergunning zal steeds gebeuren in overleg met de betrokken adviesinstantie. Het invoeren van een verbod op de realisatie van meergezinswoningen en de weloverwogen uitzonderingen zullen geen aanzienlijke invloed hebben op de erfgoedwaarde van beschermde monumenten en vastgesteld bouwkundig erfgoed, mits gewaakt wordt over de zorg voor de waardevolle elementen. De uitzondering m.b.t. meergezinswoningen in waardevolle panden met erfgoedwaarde kan er toe bijdragen dat het voortbestaan van deze panden beter gegarandeerd wordt. Dit is echter niet als een positief effect te beschouwen aangezien die mogelijkheid bij de huidige reglementering ook bestaat.

Binnen de contouren van het plangebied bevinden zich geen vastgestelde archeologische zones. Het RUP doet geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de wetgeving met betrekking tot de bescherming van archeologisch erfgoed.

Het invoeren van een verbod op de realisatie van meergezinswoningen zal geen invloed hebben op de erfgoedwaarde van lijnrelicten, puntrelicten, ankerplaatsen, relictzones.

²⁴ De criteria zullen concreet uitgewerkt en vastgelegd worden zodra de inventarisatie van beeldbepalende panden afgerond is, in een volgende fase.

5.7.1 BEOORDELING

De opmaak van het RUP stelt zich tot doel om binnen het plangebied, de beeldkwaliteit en identiteit van de dorpen te vrijwaren en te versterken. De ongebreidelde ontwikkeling van meergezinswoningen, die hiervoor een bedreiging vormt, zal door het RUP een halt worden toegeroepen.

Het invoeren van een verbod op de realisatie van meergezinswoningen en het inperken van de toename van de woondichtheden zal in vergelijking met de referentiesituatie een positieve invloed hebben op de erfgoedwaarde van beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurhistorische landschappen. Er wordt immers ten dele vermeden dat meergezinswoningen worden gebouwd die door hun schaal of uitzicht de homogeniteit of kwaliteit ervan zou kunnen aantasten.

Gelet op de beperkte ingreep van het RUP door het invoeren van een verbod op meergezinswoningen en het inperken van de toename van de woondichtheden (via een overdruk bovenop de geldende, niet te wijzigen gewestplanbestemming), worden door dit RUP geen negatieve effecten verwacht op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Door uitzonderingsbepalingen te voorzien voor panden die op de vastgestelde inventaris staan en voor de beeldbepalende panden geeft het RUP ruimere mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Zo wordt vermeden dat de panden leeg komen te staan. Dit heeft potentieel positieve effecten op het vastgesteld en beschermd onroerend erfgoed. Uiteraard zal er moeten worden toegezien op het behoud van de waardevolle elementen en het beeldbepalend karakter van de panden.

Het RUP heeft geen negatieve effecten voor de discipline onroerend erfgoed.

5.8 HINDER EN RISICO'S

5.8.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

Met dit RUP worden geen nieuwe aandachtsgebieden inzake veiligheid voorzien. Er kan dan ook gesteld worden dat voor dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage noodzakelijk is. Conform het besluit zal hierover advies aan de Cel Veiligheidsrapportage worden gevraagd.

5.8.2 BEOORDELING

Gelet op de beperkte ingreep van het RUP door het invoeren van een verbod op meergezinswoningen en het inperken van de toename van de woondichtheden (via een overdruk bovenop de geldende, niet te wijzigen gewestplanbestemming), worden door dit RUP geen effecten verwacht op de discipline gezondheid en veiligheid van de mens. Het RUP veroorzaakt geen negatieve effecten voor deze discipline.

5.9 LUCHT, ATMOSFEER EN KLIMAAT

5.9.1 BESCHRIJVING EN ANALYSE

Concreet betreft het hier de luchtverontreiniging ten gevolge van transport en van gebouwenverwarming ten gevolge van bewoning (huishoudens). Het RUP vormt geen basis voor het vergunnen van industrie, transportinfrastructuren, ontwikkelingen van land- en tuinbouw of tertiaire sector.

Harde ontwikkelingen in het buitengebied hebben invloed op de emissies voor verwarming en transport (zie ook discipline mobiliteit). Een verdere verdichting van het buitengebied zal deze invloed doen toenemen. Ook ontstaat er een

bijkomende druk op de open ruimte, waardoor klimaatadaptatiemaatregelen als waterbuffering en natuurontwikkeling in het gedrang komen.

5.9.2 BEOORDELING

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' beperkt het aantal bijkomende woongelenheden in het buitengebied. Dit verlaagt de bijkomende druk op de open ruimte, waardoor ruimte wordt behouden voor klimaatadaptatiemaatregelen als waterbuffering en natuurontwikkeling.

Een relatief lager aantal wooneenheden zal, in vergelijking met de referentiesituatie, ook leiden tot minder emissies voor verwarming en transport.

5.10 GELUID EN TRILLINGEN

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het RUP geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline geluid en trillingen veroorzaakt.

5.11 ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het RUP geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline energie- en grondstoffenvoorraad veroorzaakt.

5.12 DE SAMENHANG TUSSEN DE GENOEMDE FACTOREN

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

5.13 CONCLUSIE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

Uit de beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten wordt afgeleid dat het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Als er al effecten zijn dan zijn die, in vergelijking met de referentiesituatie, positief. Dit positieve effect zal eerder beperkt tot verwaarloosbaar zijn. Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld. Uit het onderzoek tot milieueffectrapportage blijkt ook dat de bepalingen in het voorgenomen plan zo werden gekozen dat er geen milderende maatregelen vereist zijn.

Het voorgenomen RUP bepaalt het gebruik van een kleine wijziging. Gelet dat het RUP slechts een beperkte wijziging inhoudt en gelet op het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen. Bijgevolg moet het plan niet worden onderworpen aan een plan-MER in de zin van het plan-MER-decreet van 27 april 2007.

5.14 RVR-TOETS

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan via de RVR-toets worden nagaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' maakt geen inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen mogelijk.

Er bevindt zich één Seveso-inrichting in of nabij het plangebied. Het (voor)ontwerp van RUP moet daarom voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving, die beslist of er voor het plan al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden. In hun advies van 26/11/2019 verwacht het Team Externe Veiligheid geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat er bij het voorliggende RUP geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden. Dit advies is opgenomen in bijlage van deze scopingnota.

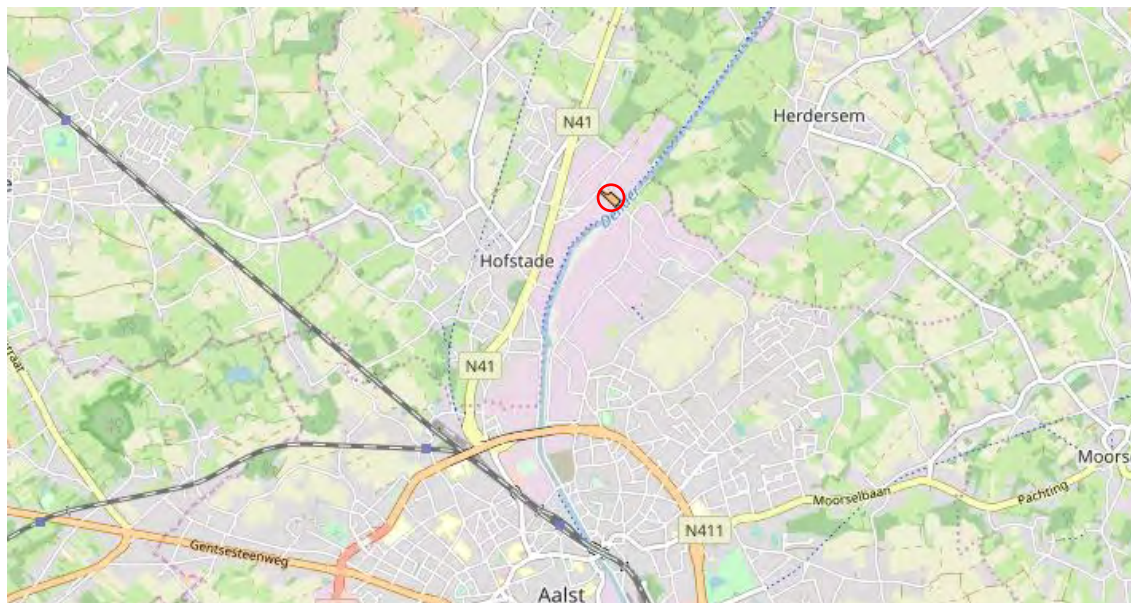


Er bevinden zich bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

Plangebied wijzigen

- ⚠ Er bevinden zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- ✓ De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
- ➔ Leg uw (voor)ontwerp van RUP voor aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

Het betreft de lagedrempelinrichting²⁵ 'Gabriëls & Co', Hekkestraat 18A te Aalst.



²⁵ Lagedrempelinrichtingen zijn inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter zijn dan de lage drempelwaarde maar kleiner dan hoge drempelwaarde.

5.15 WATERTOETS

De watertoets geeft voor het plangebied een overzicht van de watertoetskaarten; waaruit duidelijk de gevoeligheden naar grondwater, infiltratie, erosie, afwatering, drainage naar voor komen. Alle elementen van de watertoets zijn besproken in hoofdstuk 5.5.

6 PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG

In toepassing van artikel 2.2.18 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de adviesvraag en publieke raadpleging aangekondigd voor het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'. In functie van deze raadpleging hebben de startnota en procesnota van het RUP gedurende 60 dagen ter inzage gelegen, namelijk van 16 december 2019 tot en met 13 februari 2020. gedurende deze periode kon men de start- en procesnota inkijken aan de balie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum van de stad Aalst. De documenten konden ook digitaal geraadpleegd worden via de website van de stad. In deze periode van 60 dagen werden ook twee publieke participatiemomenten georganiseerd, namelijk op dinsdag 17 december 2019 in Moorsel en op donderdag 19 december 2019 in Hofstade.

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de ontvangen adviezen en de reacties die tijdens de publieke consultatie naar voor zijn gekomen (mondelijke en schriftelijke ideeën, suggesties en opmerkingen). Eerst worden de adviezen van de officiële adviesinstanties behandeld. Vervolgens worden de inspraakreacties van bewoners en andere geïnteresseerden behandeld. Er zijn geen schriftelijke reacties van burgers ontvangen. Tijdens de participatiemomenten zijn wel enkele mondelinge reacties gecapteerd. Het verslag van de participatiemomenten is opgenomen in bijlage.

6.1 ADVIEZEN VAN DE OFFICIËLE ADVIESINSTANTIES

Overzicht gevraagde adviezen:

adviesinstantie	datum	inhoud
Agentschap Onroerend Erfgoed	10/01/2020	gunstig
Departement Omgeving	17/01/2020	opmerkingen en suggesties
Vlaamse Landmaatschappij	04/02/2020	geen advies
Agentschap Natuur en Bos	03/01/2020	gunstig
Vlaamse Milieumaatschappij	11/02/2020	gunstig
Elia	02/01/2020	aandacht kabels en leidingen
Agentschap Wegen en Verkeer	30/01/2020	gunstig met suggesties
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	05/02/2020	opmerkingen en suggesties
De Lijn	12/02/2020	gunstig
Infrabel	23/12/2019	opmerkingen en suggesties
Sport Vlaanderen	27/01/2020	gunstig
Toerisme Vlaanderen		gunstig met vraag verduidelijking
GECORO Aalst	18/12/2020	gunstig met opmerkingen
Provincie Oost-Vlaanderen	13/02/2020	gunstig
Gemeente Haaltert	13/02/2020	gunstig met opmerkingen
Gemeente Lebbeke	27/01/2020	gunstig

6.1.1 DEPARTEMENT OMGEVING

ADVIES

1. Noch een verbod op meergezinswoningen, noch een specifiek dichthedenbeleid voor het buitengebiedgedeelte van Aalst is opgenomen in het GRS. Het voorgestelde beleid houdt in dit opzicht een verfijning in van het GRS welke o.m. gebaseerd is op een nieuwe gemeentelijke woonbehoeftenstudie en de visie voor meergezinswoningen in het

buitengebied. Het lijkt aangewezen om in de toelichtingsnota meer in detail in te gaan op de resultaten van deze studies. In het bijzonder verwachten wij daarbij ook aandacht voor het beleid in het stedelijk gebied gedeelte van Aalst. Een verbod op meergezinswoningen in het buitengebiedgedeelte van Aalst veronderstelt immers een flankerend beleid waarbij in het stedelijk gebied gedeelte voldoende ruimte en dynamiek aanwezig is om de behoefte aan meergezinswoningen in Aalst in te vullen. De stad zal in de toelichtingsnota van het RUP moeten aantonen dat de vraag naar meergezinswoningen voldoende kan worden opgevangen in het stedelijk gebiedgedeelte. Mocht dit niet het geval zijn, zal deze vraag uitzwermen over de nabije gemeentes die deel uitmaken van de woningmarkt rond Aalst.

2. Een ruimtelijke differentiatie van de woningdichtheid blijft steeds mogelijk en wenselijk onder meer naar gebieden met een grotere verweving van functies en activiteiten. De dichtheid van 15 woningen per hectare uit het RSV mag niet worden aanzien als een algemeen na te streven minimum over het ganse Vlaamse grondgebied maar als een absoluut minimum voor woonkernen die (toen) een dergelijke dichtheid niet haalden.
3. De bepaling dat in het buitengebied 'gestreefd' wordt naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied is evenwel onvoldoende helder geformuleerd. Het is niet duidelijk op welke wijze men de woondichtheden zal concretiseren in stedenbouwkundige voorschriften noch welke dichtheden men precies voor ogen heeft. Minstens zullen de minimumdoelstellingen vanuit het RSV moeten worden gerespecteerd. Vanuit het Vlaamse beleidsniveau wordt gepleit om geen maximumnormen op vlak van dichtheden voor de erkende kernen in het buitengebiedgedeelte in te bouwen, maar om eerder te werken met kwaliteitseisen die men koppelt aan woonprojecten. Minstens moet men ervoor zorgen dat projecten in de kernen van het buitengebied waarvoor de aanleg van nieuwe infrastructuur is vereist, een voldoende ruimtelijk rendement nastreven. Alleszins zullen eventuele nieuwe richtlijnen verenigbaar moeten zijn met de doelstellingen en normen voor bescheiden en sociaal wonen uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid en de VCRO.
4. De startnota voorziet niet in een verdere differentiatie tussen de verschillende kernen van het buitengebied. Nochtans bestaat er momenteel een substantieel verschil op vlak van dichtheden tussen de verschillende kernen van het buitengebied. Vraag is of een benadering op maat van de specifieke kern niet meer is aangewezen dan een algemene beleidsmaatregel.
5. In de startnota is nog sprake van het witboek BRV. Het witboek BRV is intussen vervangen door de strategische visie BRV welke op 20 juli 2018 door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd.
6. Daar waar de vastgestelde inventaris en de beschermde monumenten tot stand zijn gekomen na een raadpleging door het publiek is het niet duidelijk of dit het geval is voor de gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris onroerend erfgoed Aalst 2012. Het is vreemd dat deze inventaris niet is opgenomen als bijlage bij deze startnota. Daar waar deze afwijkt van de beschermde monumenten en vastgestelde inventaris lijkt het logisch om de erfgoedwaarden in de toelichtingsnota van het RUP specifiek te verantwoorden zodat het publiek hierop kan reageren, ten laatste tijdens het openbaar onderzoek van het RUP.
7. De definitie van de speciale woonvormen die een uitzondering vormen op het verbod op meergezinswoningen moet voldoende rechtzeker worden geformuleerd in het RUP om het onderscheid met gewone meergezinswoningen te kunnen maken.
8. Het opnemen van minimum en maximum dichtheden in een stedenbouwkundige voorschriften kan in praktijk leiden tot interpretatiemoeilijkheden. We wijzen in dit verband naar relevante rechtspraak van de Raad van State (zie o.m. RvS nr. 211.647, 1/3/2011 en nr.155.603, 24/2/2006).

BESPREKING

1. In het stedelijk gebied van Aalst worden verschillende grootschalige projecten ontwikkeld tegen 2040, waardoor verdichting op de juiste locaties mogelijk wordt gemaakt (zie toegevoegde bespreking onder hoofdstuk 3.3 van deze

scopingnota). In de toelichtingsnota van het RUP (volgende fase) zal het beleid in het stedelijk gebied gedeelte van Aalst nog verder toegelicht worden. De flankerende herziening van de stedenbouwkundige verordening Meergezinswoningen is complementair aan de opmaak van het RUP.

2. Een ruimtelijke differentiatie van de woningdichtheid blijft ook in de toekomst steeds mogelijk. Vooral de woontypologie wordt door dit RUP strikter geregeld, door nog bijkomende meergezinswoningen uit te sluiten. Daarnaast zullen in de stedenbouwkundige voorschriften kwalitatieve criteria opgenomen worden om voldoende onbebouwde ruimte in het woonweefsel te behouden. Er worden geen harde kwantitatieve maximumnormen op vlak van woondichtheden (in de zin van aantal woningen per hectare) opgelegd. De dichtheid van 15 woningen per hectare uit het RSV is inderdaad een absoluut minimum voor woonkernen die (toen) een dergelijke dichtheid niet haalden. Nu zitten al heel wat kernen al boven deze dichtheid. Dit zal verder onderbouwd worden in de toelichtingsnota (volgende fase).
3. De bepaling dat in het buitengebied 'gestreefd' wordt naar dichtheden die eigen zijn aan het buitengebied is in voorliggende scopingnota aangepast en duidelijker geformuleerd (hoofdstukken 2 en 3). Daarbij wordt concreet verwezen naar de handvaten vanuit het RSV. In de stedenbouwkundige voorschriften zullen kwalitatieve criteria opgenomen worden om voldoende onbebouwde ruimte in het woonweefsel te behouden. Er worden geen harde kwantitatieve maximumnormen op vlak van woondichtheden (in de zin van aantal woningen per hectare) opgelegd. Er zal worden onderzocht in hoeverre we voorschriften kunnen ontwikkelen met het oog op een voldoende ruimtelijk rendement. Eventueel kan dit gekoppeld worden aan projecten in de kernen van het buitengebied waarvoor de aanleg van nieuwe infrastructuur is vereist. De nieuwe richtlijnen zullen verenigbaar moeten zijn met de doelstellingen en normen voor bescheiden en sociaal wonen uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid en de VCRO.
4. Er wordt in het voorgenomen RUP geen verdere differentiatie gemaakt tussen de verschillende kernen van het buitengebied omdat deze differentiatie op het vlak van het aantal bestaande meergezinswoningen al aanwezig is. In de grotere kernen, of kernen dicht bij openbaar vervoerknooppunten, zijn vandaag al meer meergezinswoningen aanwezig. Het is niet wenselijk om dit aantal nog verder op te trekken. Dit is in voorliggende scopingnota aangevuld onder hoofdstuk 3.
5. De verwijzingen naar het witboek BRV zijn in voorliggende scopingnota vervangen door de strategische visie BRV.
6. De inventaris onroerend erfgoed Aalst 2012 wordt momenteel geactualiseerd. Daar waar deze lijst afwijkt van de beschermde monumenten en vastgestelde inventaris zullen de erfgoedwaarden in de toelichtingsnota van het RUP specifiek verantwoord worden zodat het publiek hierop kan reageren, ten laatste tijdens het openbaar onderzoek van het RUP.
7. De definities zullen deel uitmaken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Ze worden ook afgestemd op de herziening van de stedenbouwkundige verordening Meergezinswoningen. De speciale woonvormen die een uitzondering vormen op het verbod op meergezinswoningen zullen voldoende rechtszeker worden geformuleerd.
8. Er worden geen harde minimum en maximum woondichtheden verankerd in stedenbouwkundige voorschriften.

6.1.2 ELIA

ADVIES

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hoogspanningslijnen, hoogspannings- en signalisatiekabels en hoogspanningsstations.

Elia vraagt de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in verdere ontwikkelingsplannen (RUP, ...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften.

Het advies bevat verdere informatie aangaande de hoogspanningslijnen en beperkingen bij uitvoering van werken in nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen.

BESPREKING

De locatie van de hoogspanningslijnen heeft echter geen impact op het instellen van een verbod op meergezinswoningen en het beperken van de woondichtheden.

6.1.3 AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

ADVIES

Agentschap Wegen & Verkeer verleent een gunstig advies en formuleert volgende suggestie:
Misschien kan het RUP een meer gedifferentieerd beleid op het vlak van meergezinswoningen uitwerken, indien de betreffende kern/woongebied dat zich in het buitengebied bevindt, gelegen is langs het kernnet van het openbaar vervoer en/of een fietssnelweg? Dit zal echter pas duidelijk worden in het kader van het nog op te maken regionaal mobiliteitsplan.

BESPREKING

Er wordt in het voorgenomen RUP geen verdere differentiatie gemaakt tussen de verschillende kernen van het buitengebied omdat deze differentiatie op het vlak van het aantal bestaande meergezinswoningen al aanwezig is. In de grotere kernen, of kernen dicht bij openbaar vervoerknooppunten, zijn vandaag al meer meergezinswoningen aanwezig. Het is niet wenselijk om dit aantal nog verder op te trekken. Naast mobiliteit spelen ook factoren als draagkracht van de omgeving, voorzieningenniveau en identiteit een belangrijke rol. Dit is in voorliggende scopingnota aangevuld onder hoofdstuk 3..

Vooralsnog is er nog geen regionaal mobiliteitsplan voorhanden om een eventuele differentiatie op te baseren.

6.1.4 DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

ADVIES

1. De nota wijst erop dat de aanwezigheid van een 'kritische massa' en dus een geheel aantal voorzieningen in directe omgeving (bakker, slager..) bijdraagt aan een reductie van het aantal autoverplaatsingen. Anderzijds wil men het aantal woningen laag houden om de mobiliteit te beperken, waardoor er dus ook nooit een kritische massa kan groeien die zorgt voor voorzieningen in de buurt. Een optie zou kunnen zijn om bepaalde kernen te selecteren waar je binnen een bepaalde afstand van de kerktoren wél meer mag verdichten.
2. Er wordt te veel nadruk gelegd op een toename in het aantal autoverplaatsingen. Het is de ambitie om een modal shift van 50-50 te bekomen.
3. De nota zou meer de nadruk moeten leggen op de mobiliteitsknooppunten zoals station Erembodegem.
4. Hoofdstuk 5.2 Mobiliteit is weinig consequent onderbouwd. Het Bovenlokaal Functioneel Fietsnetwerk (BFF) komt niet aan bod.

BESPREKING

1. Het behalen van een 'kritische massa' voor het behoud van voorzieningen in een woonomgeving is geen kwalitatieve argumentatie om een woongebied verder te gaan verdichten en al zeker niet door middel van meergezinswoningen. De aanwezigheid van voorzieningen wordt niet gegarandeerd door de hoeveelheid woningen in de directe omgeving. Andere factoren spelen hierbij een grote rol, zoals het koopgedrag (nabij werklocatie, efficiënter aankopen in supermarkten e.d.). Er wordt in het voorgenomen RUP bewust geen verdere differentiatie gemaakt tussen de verschillende kernen van het buitengebied omdat deze differentiatie op het vlak van het aantal bestaande meergezinswoningen al aanwezig is. In de grotere kernen, of kernen dicht bij openbaar vervoerknooppunten, zijn vandaag al meer meergezinswoningen aanwezig. Het is niet wenselijk om dit aantal nog verder op te trekken. Dit kan eventueel verder verduidelijkt worden in de toelichtings-nota van het RUP
2. Een toename in het aantal autoverplaatsingen is nog steeds een realiteit in het buitengebied. Het RUP heeft een gunstige impact op vlak van mobiliteit in het buitengebied. In principe wordt een meer beperkte verkeersgeneratie (op vlak van autogebruik) verwacht. Een modal-shift in het stadscentrum is evidentier te realiseren dmv o.a. mobipunten (dit wordt ook bevestigd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer). Het BFF is nog lang niet optimaal uitgebouwd en in het buitengebied is de kans op de uitbouw van een volwaardig knooppunt zeer klein.
3. Het station van Erembodegem ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied. Het voorgenomen RUP is hier niet van toepassing.
4. Hoofdstuk 5.2 Mobiliteit is in voorliggende scopingnota verder aangevuld. Het Bovenlokaal Functioneel Fietsnetwerk (BFF) is toegevoegd.

6.1.5 INFRABEL

ADVIES

Het RUP legt voorlopig een nogal éézijdig standpunt op. Hoe wordt omgegaan met de centra rond mobiliteitsknoten? Moet hier geen afwijkmogelijkheid komen om toch een kleinschalige verdichting toe te laten? Een RUP moet ook toekomstbestendig zijn (thv knooppunten toch een bepaalde flexibiliteit toelaten). Volgende knooppunten worden aangehaald:

- Bestaande stations Erembodegem, Haaltert, Vijfhuizen, Aalst Kerrebroek, Denderleeuw, Welle
- Mogelijk te realiseren verbinding Aalst-Dendermonde via de oude spoorwegbedding L57 als drager voor zachte mobiliteit en openbaar vervoer
- Aalst zal gaan fungeren als knooppunt van een aantal fietssnelwegen

BESPREKING

Er wordt in het voorgenomen RUP bewust geen verdere differentiatie gemaakt tussen de verschillende kernen van het buitengebied (zie argumentatie in eerdere besprekingen).

- Enkele van de aangehaalde stations zijn van ondergeschikt belang en geven geen voldoende onderbouwing om een verdere verdichting van het buitengebied door middel van meergezinswoningen te verantwoorden. Naast mobiliteit spelen ook factoren als draagkracht van de omgeving, voorzieningenniveau en identiteit een belangrijke rol. De stations van Denderleeuw, Welle en Vijfhuizen zijn te ver gelegen van de woongebieden in het buitengebied van Aalst.

- De uitbouw van de oude spoorwegbedding L57 kan inderdaad een waardevol alternatief bieden aan het autoverkeer op de N406. De nabijheid van een functionele fietsroute is geen voldoende onderbouwing om een verdere verdichting van het buitengebied door middel van meergezinswoningen te verantwoorden.
- Het BFF is nog lang niet optimaal uitgebouwd en in het buitengebied is de kans op de uitbouw van een volwaardig knooppunt van een aantal fietssnelwegen zeer klein. Enkel het centrum van Aalst zal fungeren als volwaardig knooppunt van de huidige en toekomstige fietssnelwegen, waaronder de fietssnelwegen Gent-Brussel en Zottegem-Aalst / Aalst-Londerzeel.

6.1.6 TOERISME VLAANDEREN

ADVIES

Toerisme Vlaanderen verleent een gunstig advies en vraagt om de mogelijkheid van het inrichten van plattelandsglogies in het buitengebied van Aalst te behouden.

BESPREKING

Toeristische logies worden niet beschouwd als meergezinswoning en vallen dus niet onder het toepassingsgebied van het RUP.

6.1.7 GECORO AALST

ADVIES

Inzake keuze van de afbakening opteert de gecoro voor het eerste voorstel.

Volgende opmerkingen worden gemaakt:

1. De gecoro adviseert om bij het vastleggen van de beeldbepalende ruimtelijke elementen in het buitengebied tegelijkertijd de herinventarisatie van het bouwkundig erfgoed mee te nemen.
2. Bij het hanteren van verschillende woontypes (assistentiewoningen, cohousing, ...) dringt zich een ondubbelzinnige definiëring op.
3. Bij het inperken van meergezinswoningen en woondichtheden in het buitengebied is er nood aan een flankerend beleid in het stedelijk gebied.
4. De gecoro adviseert om de opbouw van de visie te verbeteren:
 - de ruimtelijke principes vermeld in de kernnota 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' mee opnemen
 - de visie is nu enkel gebaseerd op een neutrale tot negatieve benadering van de huidige situatie. Beter zeggen 'ter versterking van ...' open ruimte functie in plaats van "geen negatieve effecten op..."
 - positieve, toekomstige elementen mee te nemen in de opbouw van de visie (groenpool Aalst, hernieuwbare energie,...)

BESPREKING

1. De herinventarisatie van het bouwkundig erfgoed wordt meegenomen als suggestie aan het stadsbestuur.

2. De definities zullen deel uitmaken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Ze worden ook afgestemd op de herziening van de stedenbouwkundige verordening Meergezinswoningen. De speciale woonvormen die een uitzondering vormen op het verbod op meergezinswoningen zullen voldoende rechtszeker worden geformuleerd..
3. Het flankerend beleid in het stedelijk gebied zal verder worden toegelicht en onderbouwd in de toelichtingsnota (volgende fase) (o.a. herziening verordening Meergezinswoningen en onderbouwing dat er voldoende ruimte is voor verdichting om de woonbehoefte op te vangen).
4. De ruimtelijke principes vermeld in de kernnota 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' zijn in voorliggende scopingnota mee opgenomen en de visie is in voorliggende scopingnota verder aangevuld aangaande het vrijwaren van open ruimte, natuurwaarden, ruimte voor water, ...

6.1.8 GEMEENTE HAALERT

ADVIES

Het RUP Meergezinswoningen wordt als een positieve zaak ervaren vanuit ruimtelijk oogpunt, maar de vrees bestaat dat er een impact zal zijn op het grondgebied van Haaltert.

Er worden ook enkele suggesties geformuleerd:

1. Het buitengebied is vrij ruim gekozen. Het is niet logisch dat er ter hoogte van de stations Ede en Haaltert geen meergezinswoningen meer zullen worden toegelaten. De gemeente Haaltert wenst in te zetten op een mobipunt in Ede.
2. Er wordt gevreesd voor een toenemende druk in Haaltert op de kernen van Ede en Terjoden.
3. De mobiliteitsproblematiek is een eerder negatief uitgangspunt. Het verhaal kan ook vanuit een positieve evolutie worden benaderd, zoals het vrijwaren van het buitengebied van overmatige verhardingen en bebouwing.
4. De beperkende maatregel in het buitengebied moet gekoppeld worden aan een faciliterende visie en maatregelen in het stedelijk gebied. Het is wenselijk om voor dergelijke maatregelen overleg te plegen met de omliggende gemeenten.
5. Het is mogelijk dat er opnieuw een ongewenste verkavelingsdruk ontstaat in het buitengebied.

BESPREKING

1. De woongebieden op grondgebied van Aalst nabij het station van Ede zijn erg landelijke linten waar verdere verdichting zeker niet wenselijk is. Nabij het station Terjoden zijn er op het grondgebied van Aalst al veel meergezinswoningen aanwezig. Nabij het station zijn er slechts twee bestaande wegen op grondgebied van Aalst, de Ninovestraat en de Geraardsbergsesteenweg. De Geraardsbergsesteenweg is een zeer drukke invalsweg naar Aalst en is tevens vanaf de grens met Haaltert zeer smal geprofileerd (gevels gescheiden van de rijweg door een zeer smal fiets- en voetpad). Hierdoor is de leefbaarheid in deze straat eerder laag en lijkt het in dit specifieke geval niet echt wenselijk of te verantwoorden om via een uitzondering op de algemene regel net hier op deze plek dan wel nog een verdere verdichting met meergezinswoningen toe te staan. Naast mobiliteit spelen dus ook factoren als draagkracht van de omgeving, voorzieningenniveau en identiteit een belangrijke rol. Op grondgebied van Haaltert is de steenweg trouwens veel breder geprofileerd en springt de rooilijn plots een stuk achteruit, waardoor dit een veel aangenamere en leefbare straat is. Tevens zijn vlakbij het station ook meerdere echte woonstraten aanwezig binnen een kleine radius rondom het station, dit in tegenstelling tot in Aalst. Een verdere verdichting met meergezinswoningen is in het specifieke geval voor het station van Haaltert dus eerder aangewezen op het grondgebied van Haaltert, gelet op de feitelijke toestand die er momenteel is..

2. In de toelichtingsnota van het RUP (volgende fase) zal verder ingegaan worden op het beleid in het stedelijk gebied gedeelte van Aalst. Hierbij aantonen dat de vraag naar meergezinswoningen voldoende kan worden opgevangen in het stedelijk gebied gedeelte. Dit zal helpen te voorkomen dat de druk zich verplaatst naar de buurgemeenten.
3. De visie is in voorliggende scopingnota verder aangevuld aangaande het vrijwaren van open ruimte, natuurwaarden, ruimte voor water, ...
4. Zie punt 2. Er is reeds overleg geweest, maar dit zal nog verder uitgebreid worden indien gewenst.
5. De verkavelingsdruk zal niet dalen als meergezinswoningen in het buitengebied wel toegelaten worden. De nog beschikbare bouwgronden zullen steeds een natuurlijk ontwikkelingsritme blijven kennen, ook in geval van een verbod op meergezinswoningen.

6.2 VERSLAG VAN DE PUBLIEKE RAADPLEGING

Zie verslag participatiemoment in bijlage.

6.3 BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

6.3.1 OVERZICHT INSPRAAKREACTIES

1. Ongerustheid over bouwmogelijkheden in de toekomst voor een perceel 'bouwgrond', waarvoor nog geen verkavelingsvergunning verkregen is. Kunnen de bouwmogelijkheden geschrapt worden ten behoeve van groen/open ruimte?
2. Zullen de uitgestrekte landbouwgebieden bebost worden?
3. Villa Ten Berg in Moorsel is beeldbepalend en moet behouden worden. Eventueel wel uitbreidingsmogelijkheden achteraan toelaten.
4. Zal het aantal loten in goedgekeurde verkavelingen verminderd worden in functie van doorzichten en groene corridors?
5. Goede visie, logische oplossingen voor de gestelde uitdagingen.
6. Meer open ruimte vrijwaren is goed voor de waterinfiltratie.
7. Goede visie. Dit zal wel financiële gevolgen hebben voor sommige eigenaars.
8. Wat met waardevolle/beeldbepalende boerderijen in agrarisch gebied? Jammer dat deze via het RUP geen mogelijkheid tot omvorming naar meergezinswoning kunnen krijgen.
9. Waarom wordt het stedelijk gebied beschouwd als een harde grens?
10. Wat met het dorpsgezicht Gijzegem?
11. Het is niet eerlijk dat het RUP de realisatie van een meergezinswoning zal verbieden op een perceel dat naast een bestaande meergezinswoning gelegen is.
12. Worden bestaande bouwgronden onbebouwbaar gemaakt door het RUP?
13. Er zijn grote woonontwikkelingen aan de gang en gepland in het stedelijk gebied. Dit overstijgt de behoefte. Dit RUP is daarom een strategie om al deze appartementen in de stad vol te krijgen.
14. Goede visie. Het is logisch dat er meer bewoning in de stad is dan in het buitengebied.
15. Hoe is het zover kunnen komen dat er al zoveel meergezinswoningen gerealiseerd zijn in het buitengebied? Dit RUP had al veel eerder opgemaakt moeten worden.
16. Wat met bestaande vergunningen voor meergezinswoningen? Zullen deze vervallen?
17. Zal er een waardevermindering ontstaan voor percelen binnen de verbodzone?

18. Is dit RUP opgemaakt in opdracht van Vlaanderen? (opgelegd van bovenaf?)
19. De steenweg staat vandaag al vol meergezinswoningen. Een verbod is hier zinloos.

6.3.2 BESPREKING INSPRAAKREACTIES

1. Met het RUP worden geen bouwmogelijkheden geschrapt.
2. Het RUP is gericht op het verbieden van bijkomende meergezinswoningen en het inperken van woondichtheden in de woongebieden van het buitengebied. Het RUP doet geen uitspraak over het bebossen van landbouwgebieden.
3. Villa Ten Berg in Moorsel zal meegenomen worden in het onderzoek naar beeldbepalende panden. De uitbreidingsmogelijkheden van de panden op deze lijst zullen ook worden onderzocht.
4. De goedgekeurde verkavelingen blijven gewoon van kracht. Hier zal het RUP niets aan wijzigen.
5. -
6. de visie is in voorliggende scopingnota verder aangevuld aangaande de positieve elementen zoals waterinfiltratie.
7. Met het RUP worden geen bouwmogelijkheden geschrapt. Het realiseren van meergezinswoningen is geen onbeperkt verworven recht, waardoor financiële overwegingen hieromtrent louter speculatief zijn.
8. Vandaag zijn meergezinswoningen in agrarisch gebied reeds verboden. Dit alsnog toelaten gaat in tegen de plan-doelstelling. In beschermde monumenten zijn er wel ruimere mogelijkheden.
9. De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst is als harde grens vastgelegd in een gewestelijk RUP.
10. Het beschermd dorpsgezicht Gijzegem blijft ongewijzigd (RUP doet hier geen uitspraak over)
11. Het is niet omdat er al meergezinswoningen aanwezig zijn, dat er ongelimiteerd meergezinswoningen zouden moeten kunnen bijkomen.
12. Met het RUP worden geen bouwmogelijkheden geschrapt.
13. De woonontwikkelingen in het stedelijk gebied zijn bedoeld om de huidige en toekomstige woonbehoeften op te vangen. In het stedelijk gebied van Aalst worden verschillende grootschalige projecten ontwikkeld tegen 2040, waardoor verdichting op de juiste locaties mogelijk wordt gemaakt (zie toegevoegde bespreking onder hoofdstuk 3.3 van deze scopingnota). In de toelichtingsnota van het RUP (volgende fase) zal het beleid in het stedelijk gebied gedeelte van Aalst nog verder toegelicht worden.
14. -
15. Tot op heden was er geen beleidsinstrument voorhanden om meergezinswoningen te weren op de hiertoe ongeschikte locaties.
16. De bestaande vergunningen voor meergezinswoningen blijven ongewijzigd van kracht.
17. Met het RUP worden geen bouwmogelijkheden geschrapt. Het realiseren van meergezinswoningen is geen onbeperkt verworven recht, waardoor financiële overwegingen hieromtrent louter speculatief zijn.
18. Dit RUP is een initiatief van de stad Aalst en een uitvoering van de goedgekeurde visienota "gedifferentieerd woonbeleid buitengebied"
19. Het is niet omdat er al meergezinswoningen aanwezig zijn, dat er ongelimiteerd meergezinswoningen zouden moeten kunnen bijkomen.

7 MOGELIJKE INZET VAN INSTRUMENTEN NAAST HET RUP

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen wordt herzien parallel met de opmaak van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'.

Deze verordening is goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 en heeft volgende doelen:

- de ongeordende wildgroei van meergezinswoningen tegen te gaan op het grondgebied van de stad Aalst
- de ruimtelijke draagkracht te vrijwaren
- een sociale woonmix te garanderen
- een minimum aan woonkwaliteit te garanderen bij de creatie van meergezinswoningen
- een duidelijk juridisch kader te scheppen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een meergezinswoning.

De verordening wijst op het belang dat meergezinswoningen passend dienen te zijn binnen de omgeving en deze niet verstoren, daarbij verduidelijkend dat de draagkracht van sommige gebieden groter is dan andere. De draagkracht in woongebied dient verschillend te worden benaderd dan de draagkracht in woongebied met landelijk karakter. Door aangepaste voorschriften op te leggen voor woongebieden met landelijk karakter, kan de bestemming en het specifieke karakter ervan worden gevrijwaard.

Verder wordt ook gewezen op het belang dat iedereen een woning naar wens kan vinden in de stad. Door kleine, bestaande ééngezinswoningen in de stad te gaan beschermen tegen een opdeling in verschillende woonentiteiten, kunnen jonge gezinnen zich weer een woning in de stad veroorloven. Nu worden die soms opgekocht door speculanten of projectontwikkelaars om ze om te vormen naar een meergezinswoning, waardoor deze niet meer betaalbaar zijn voor jonge gezinnen.

De belangrijkste en in kader van deze studie relevante voorschriften in de verordening zijn:

- De verordening is van toepassing op het ganse grondgebied van Aalst
- Ze geldt zowel voor nieuwbouw als herbouw/verbouw/uitbreiding van of naar meergezinswoningen.
- Aanvragen tot vergunning voor onder meer kamer-, zorg- en assistentie wonen vallen niet onder de toepassing van de verordening.
- Het is verboden om bestaande ééngezinswoningen met vloeropp. < 250 m² om te vormen naar een meergezinswoning, alsook meerdere ééngezinswoningen samen te voegen tot een meergezinswoning (m.u.v. vervangingsnieuwbouw).
- Het gabariet van de meergezinswoning moet passen binnen het algemene straatbeeld.
- Wanneer er in hellende daken meerdere bouwlagen gerealiseerd worden, mogen er geen aparte woongelegenheden gerealiseerd worden op andere dan de onderste dakverdieping.
- In woongebieden met landelijk karakter mag bij vrijstaande nieuwbouw meergezinswoningen het gabariet maximaal bestaan uit twee bouwlagen met hellend dak.
- Via oppervlakenormen wordt gestreefd naar voldoende grote woongelegenheden en een menging van woningtypes.

De ervaring in de praktijk toonde aan dat de verordening een efficiënt instrument is dat op een objectieve en duidelijke wijze regelt waar ontwikkelaars zich dienen aan te houden bij het bouwen van een meergezinswoning – doorheen de jaren kwamen wel enkele verbeterpunten aan het licht.

Vermits er een nieuw RUP wordt opgemaakt dat de bouw van meergezinswoningen in het buitengebied sterk zal beperken, is het nodig ook een actualisatie te voorzien van de verordening meergezinswoningen. Het is belangrijk dat alle definities en voorschriften in beide instrumenten perfect op elkaar zijn afgestemd.

Dit biedt tevens de opportuniteit om enkele verbeterpunten die in de praktijk zijn vastgesteld aan te passen en om sommige voorschriften te actualiseren aan de meest recente noden en nieuwe trends zoals gemeenschappelijk wonen, duurzaamheidscriteria, ruimere terrassen,.... Er kan bovendien nog meer aandacht gaan naar voorschriften die de kwaliteit van de meergezinswoningen verhogen.

II BIJLAGEN

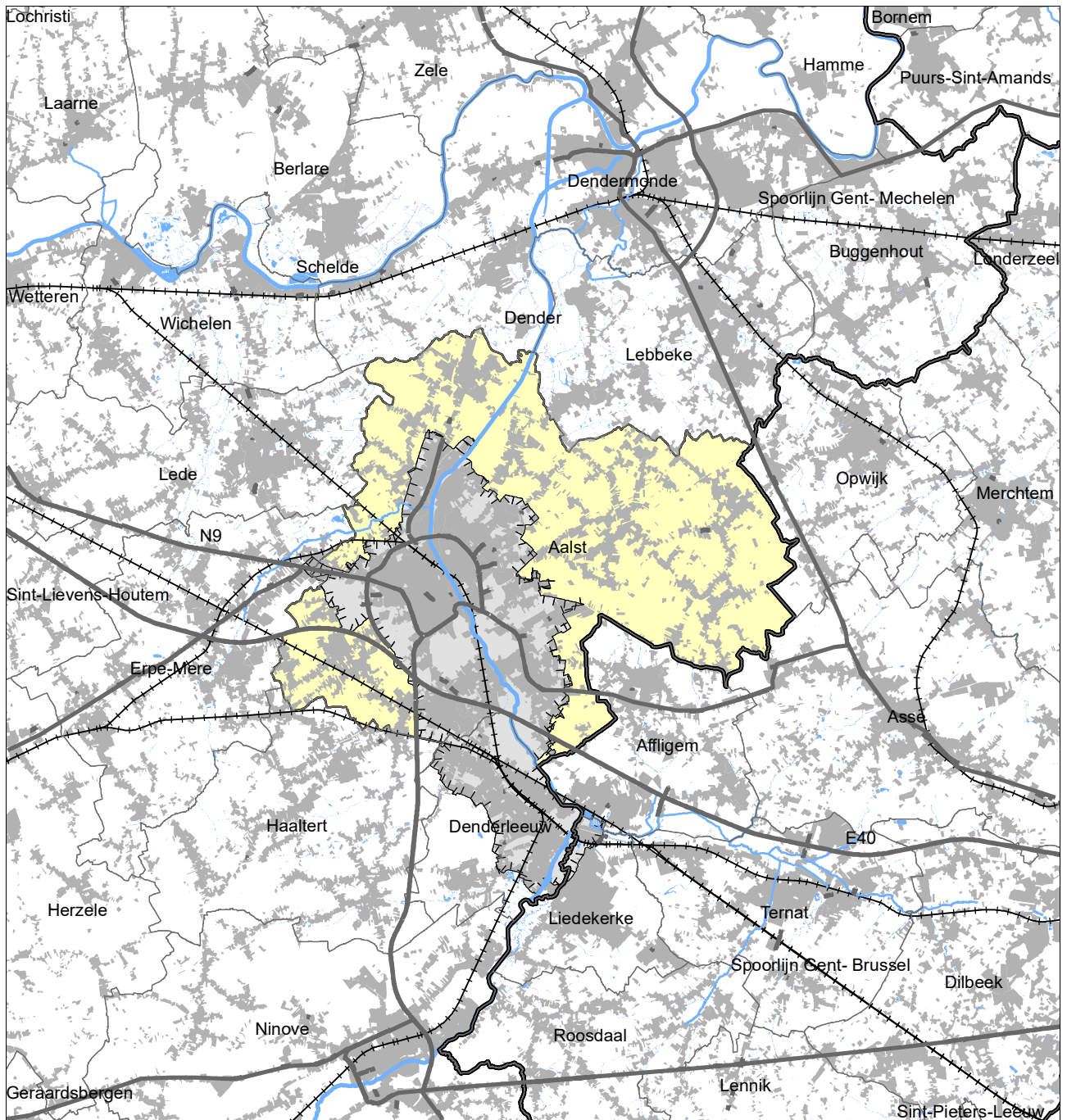
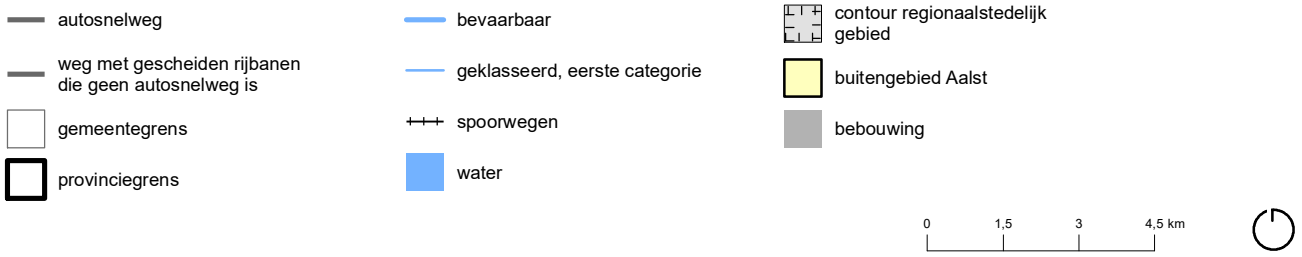
De volgende bijlagen zijn opgenomen:

1. kaartenbundel (voorlopig apart document).
2. toetsing aan de plan-MER-plicht
3. beslissing Team Externe Veiligheid
4. verslag participatiemoment

1 KAARTENBUNDEL

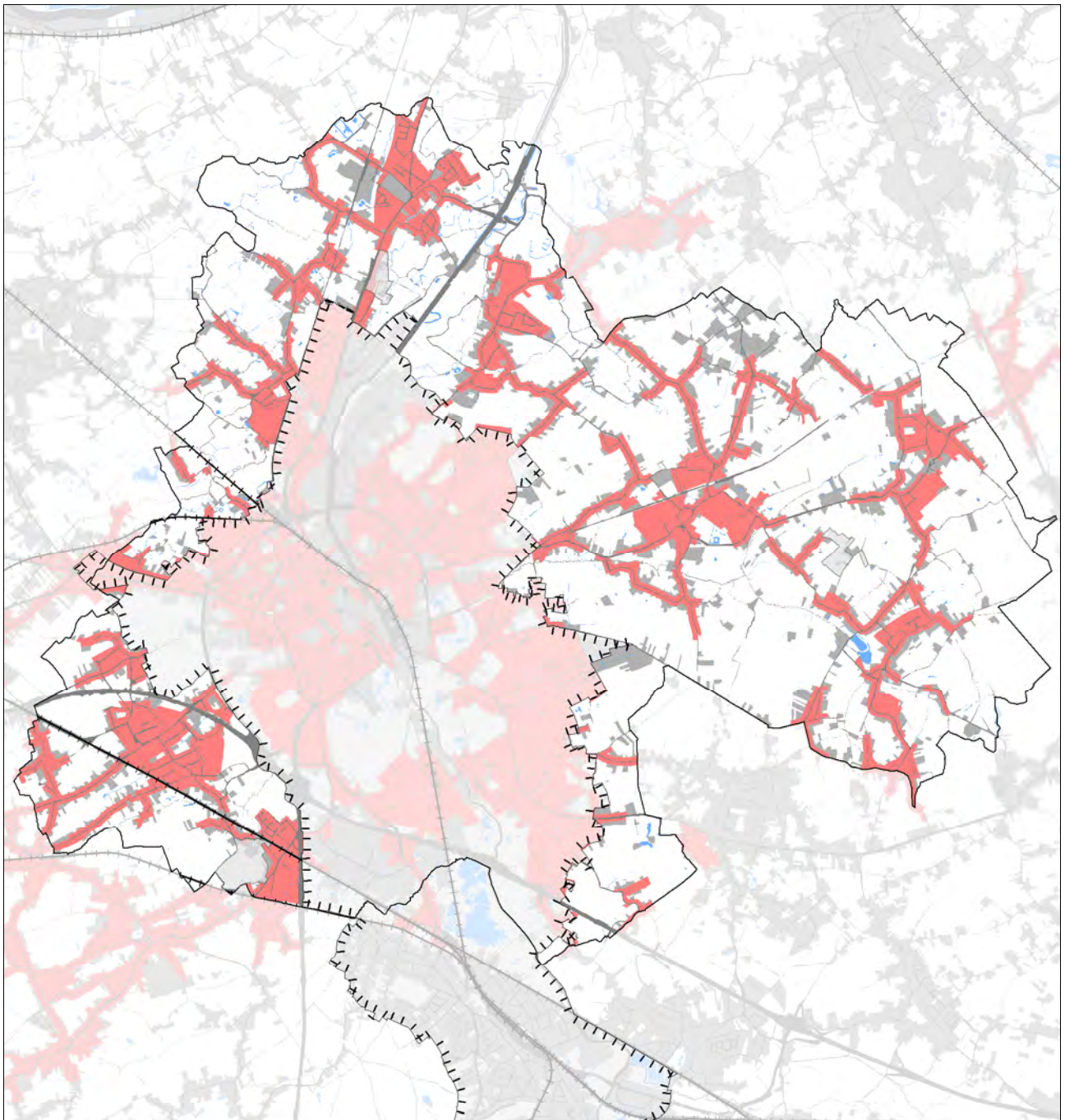
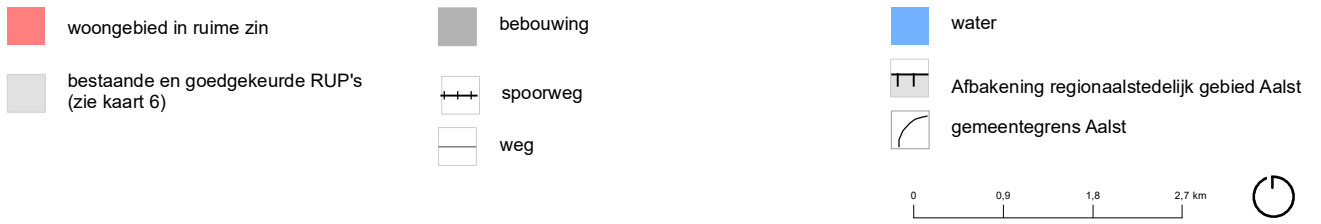
KAART 1 RUIME SITUERING BUITENGEBIED AALST

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron AGIV







KAART 2 WOONGEBIED IN RUIME ZIN VOLGENS HET GEWESTPLAN

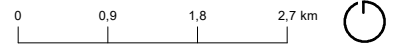
RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron AGIV



KAART 3 AFBAKENING PLANGEBIED OP ORTHOFOTO

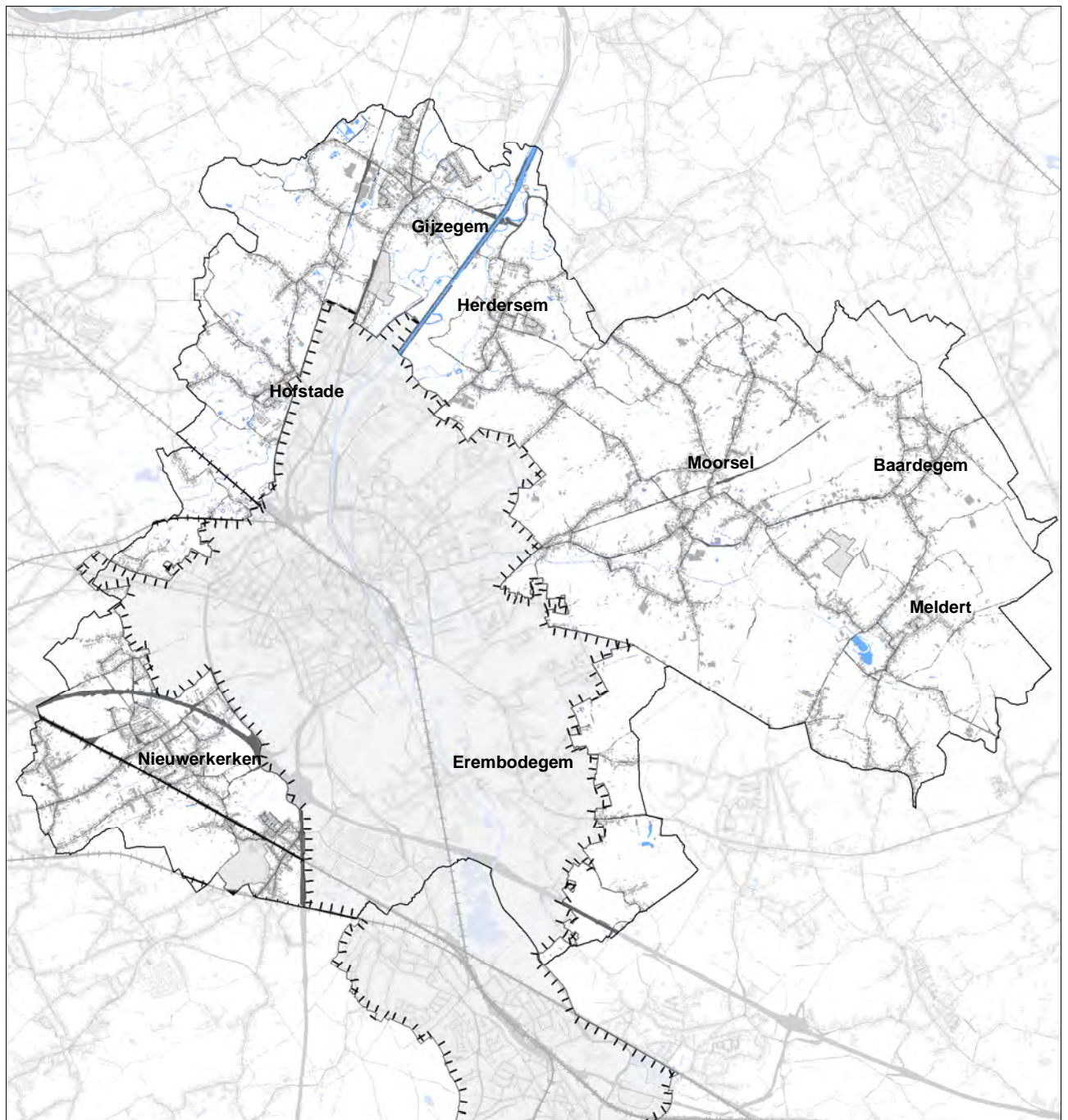
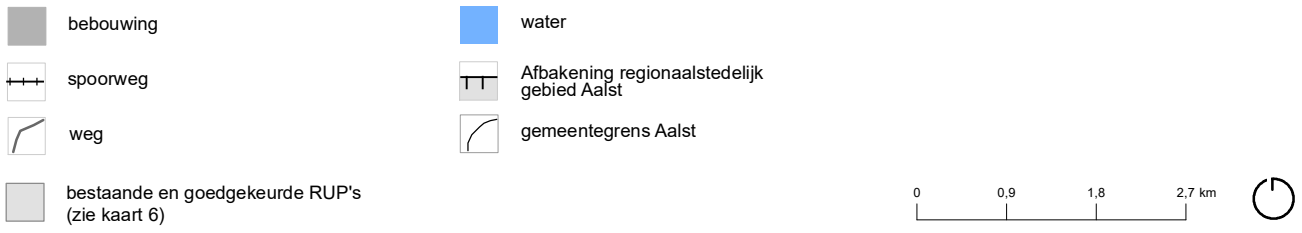
RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron ortho 2018, AGIV

-  BPA's
-  bestaande en goedgekeurde RUP's (zie kaart 6)
-  gemeentegrens Aalst
-  GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst



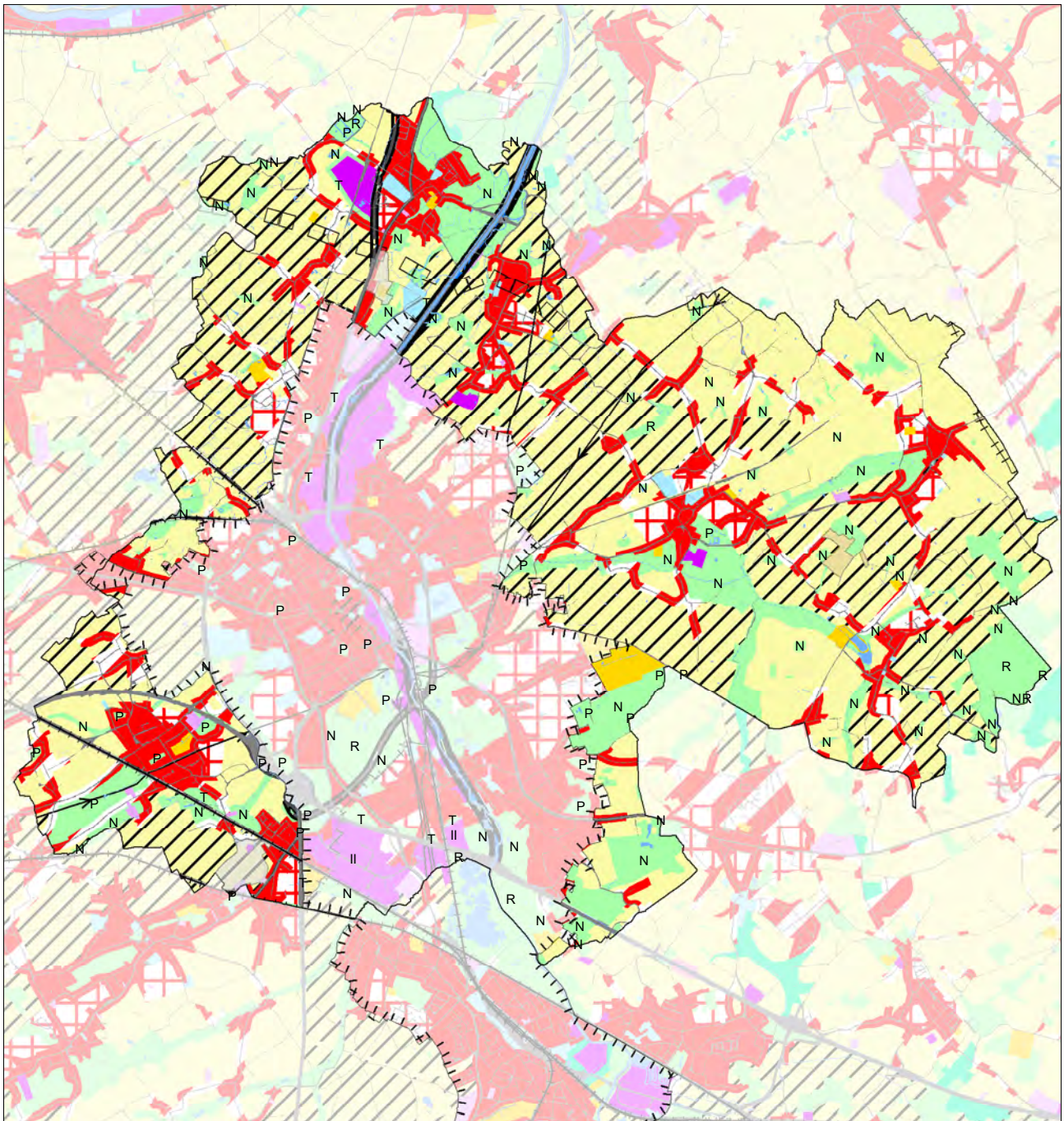
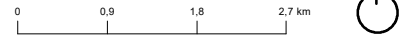
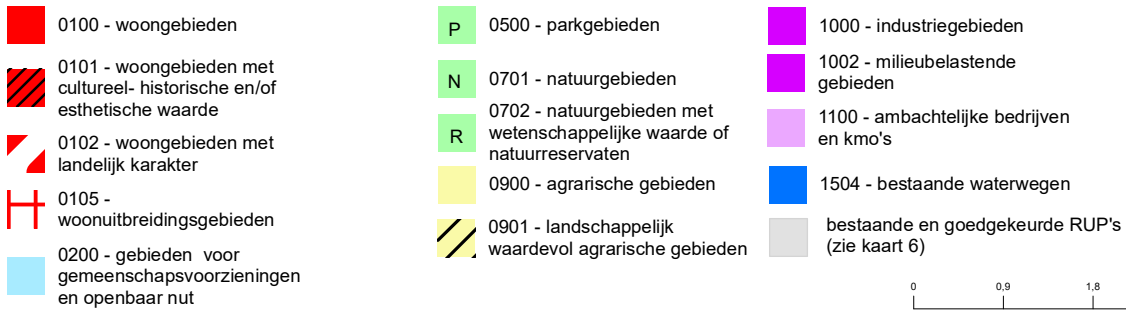
KAART 4 AFBAKENING PLANGEBIED OP GRB

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron GRB Aalst 15 september 2019 AGIV



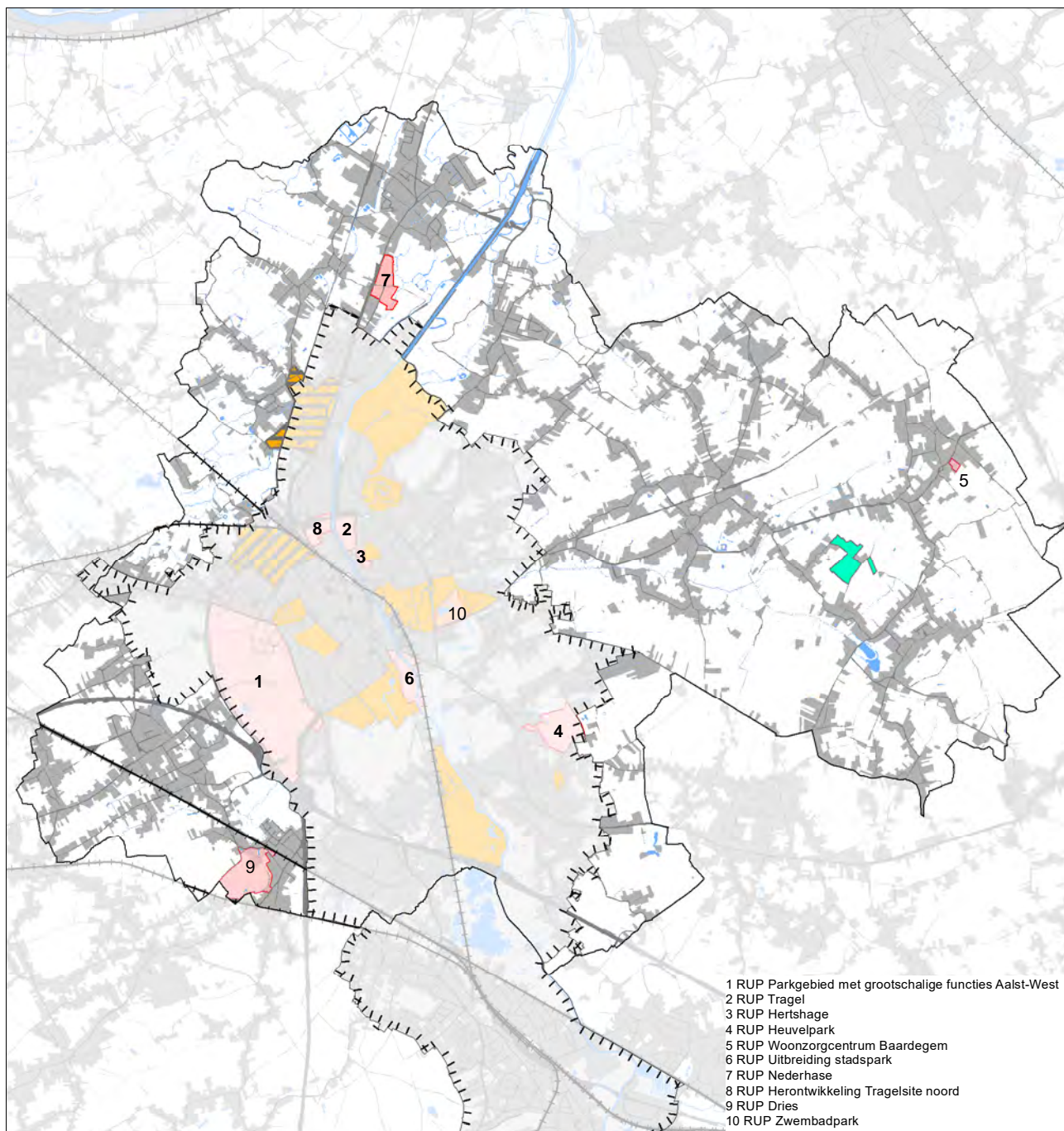
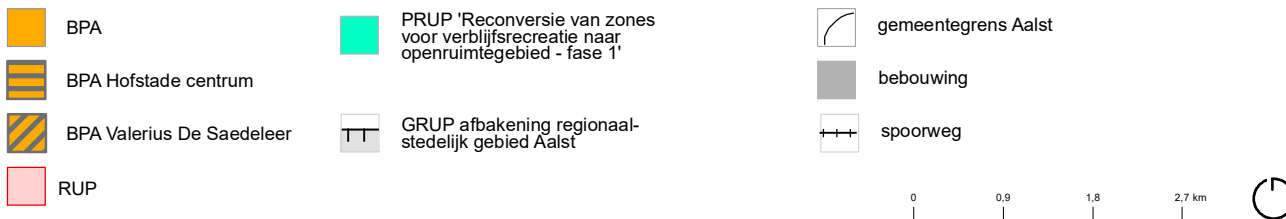
KAART 5 GEWESTPLAN

RUP meergezinswoningen , stad Aalst . bron GWP 2002 AGIV





KAART 6 SITUERING DEFINITIEF VASTGESTELDE GEWESTELIJKE, PROVINCIALE EN GEMEENTELIJKE RUP'S

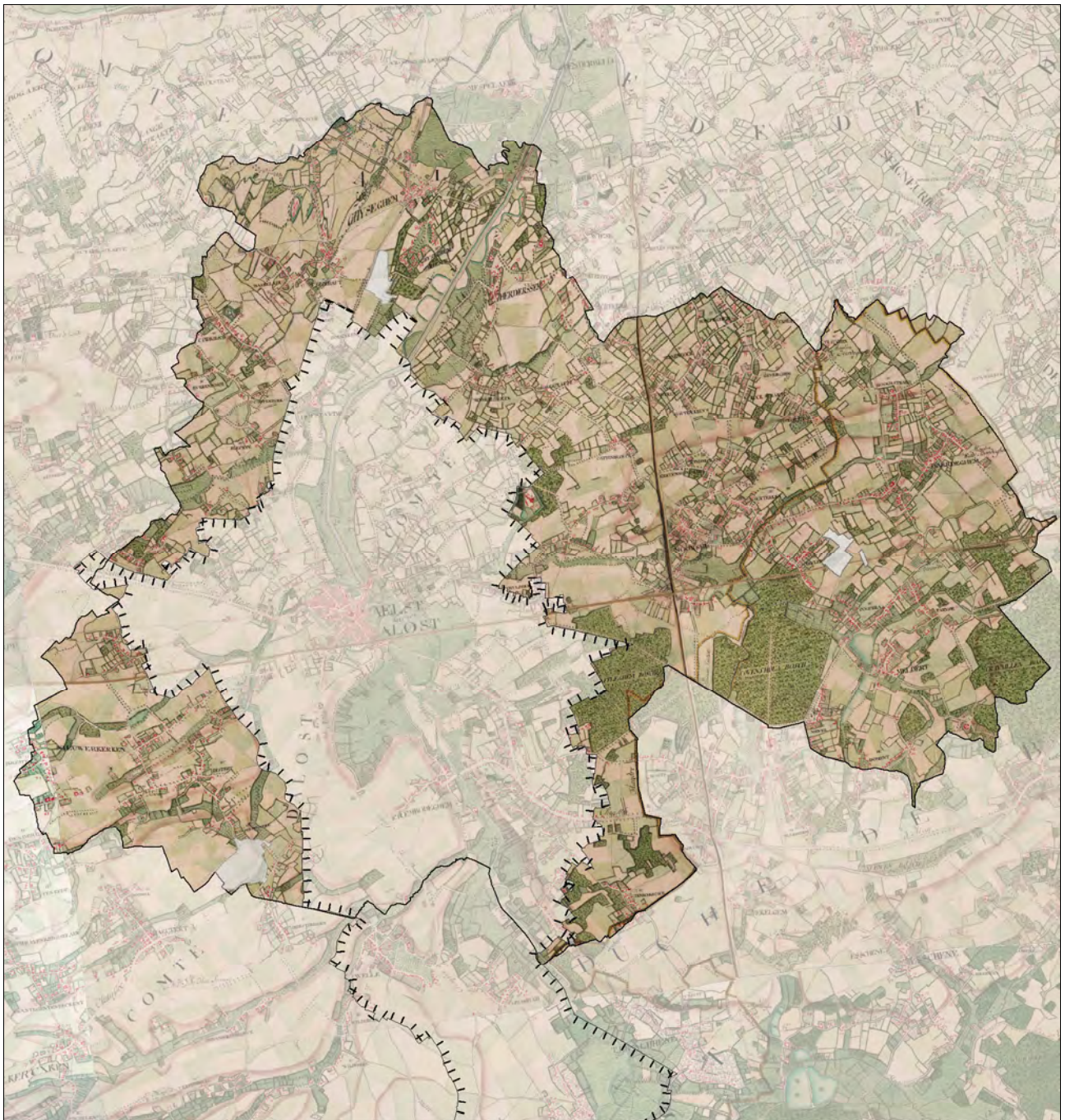
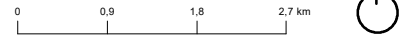
RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron AGIV



KAART 7 UITTREKSEL KAART VAN DE FERRARIS 1777



RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron WMS raadpleegdienst voor historische cartografie oktober 2019

-  bestaande en goedgekeurde RUP's (zie kaart 6)
-  Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst



KAART 8 UITTREKSEL KAART VANDERMAELEN 1846 - 1854





RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron WMS raadpleegdienst voor historische cartografie oktober 2019

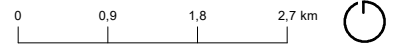
-  bestaande en goedgekeurde RUP's (zie kaart 6)
-  Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst



KAART 9 SITUERING DORPSKERNEN

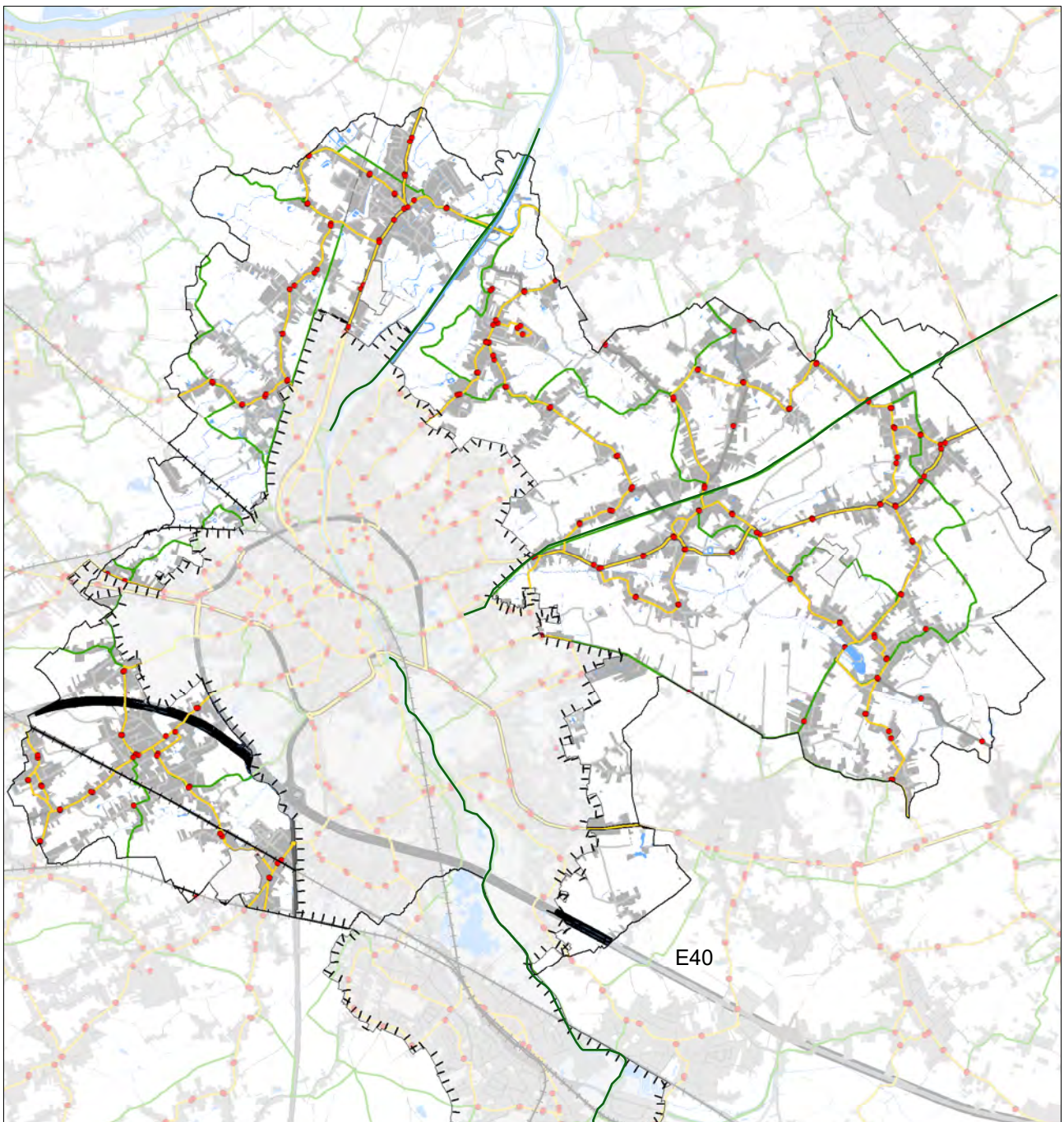
RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron ortho 2018, AGIV

-  BPA's
-  bestaande en goedgekeurde RUP's
-  gemeentegrens Aalst
-  GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst



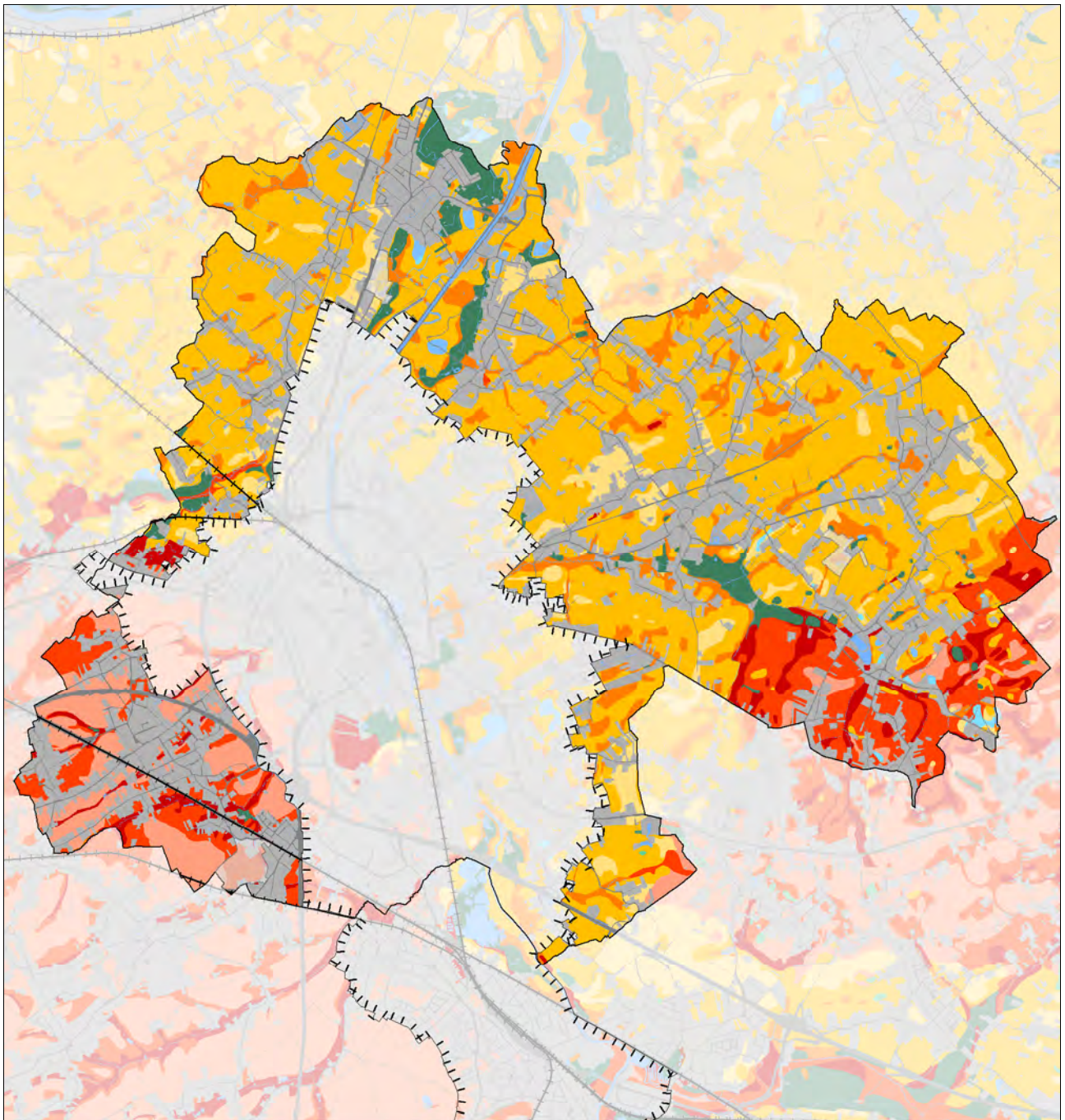
KAART 10 MOBILITEITSASPECTEN

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron AGIV

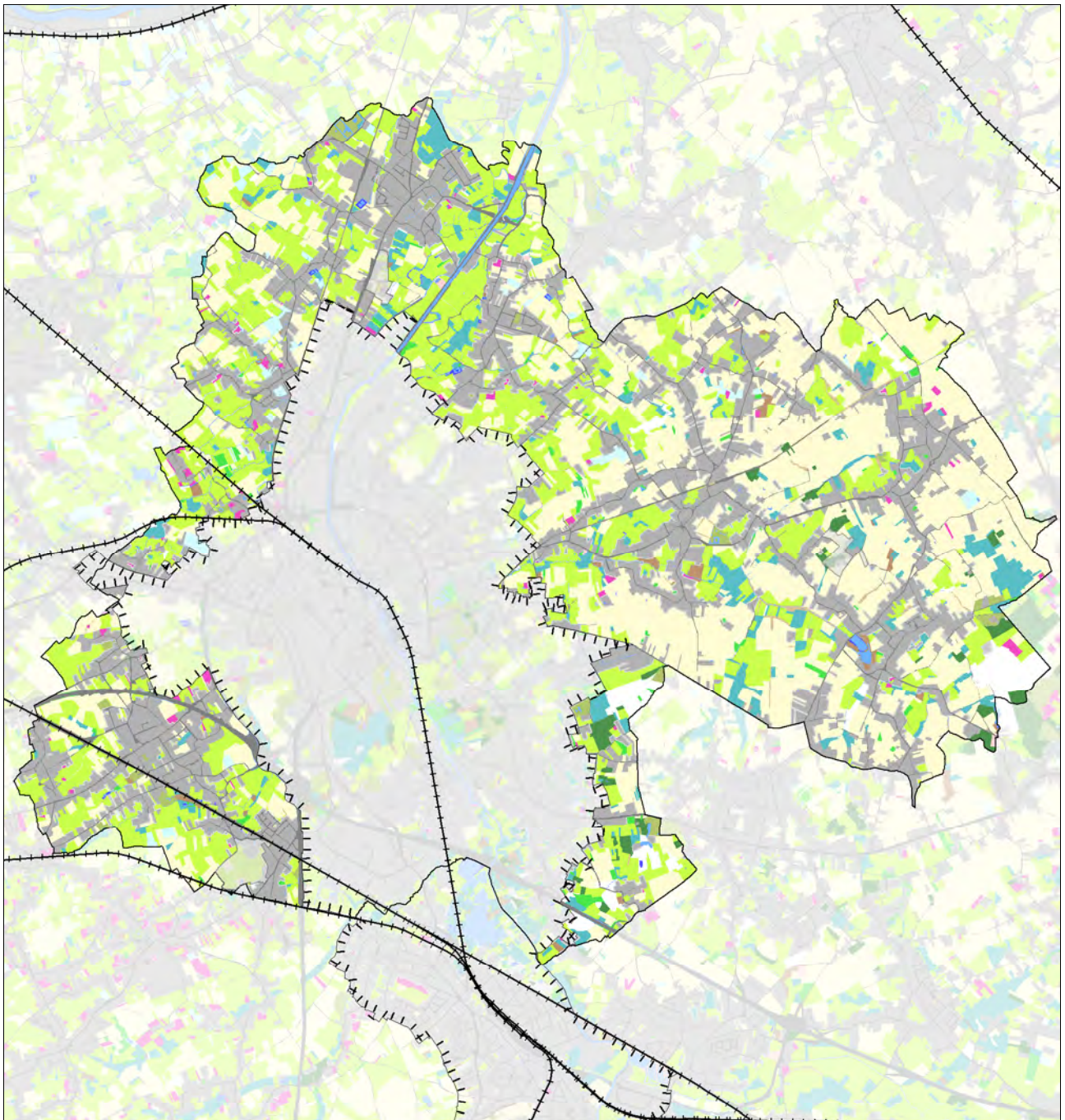


KAART 11 VEREENVOUDIGDE BODEMKAART

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron AGIV

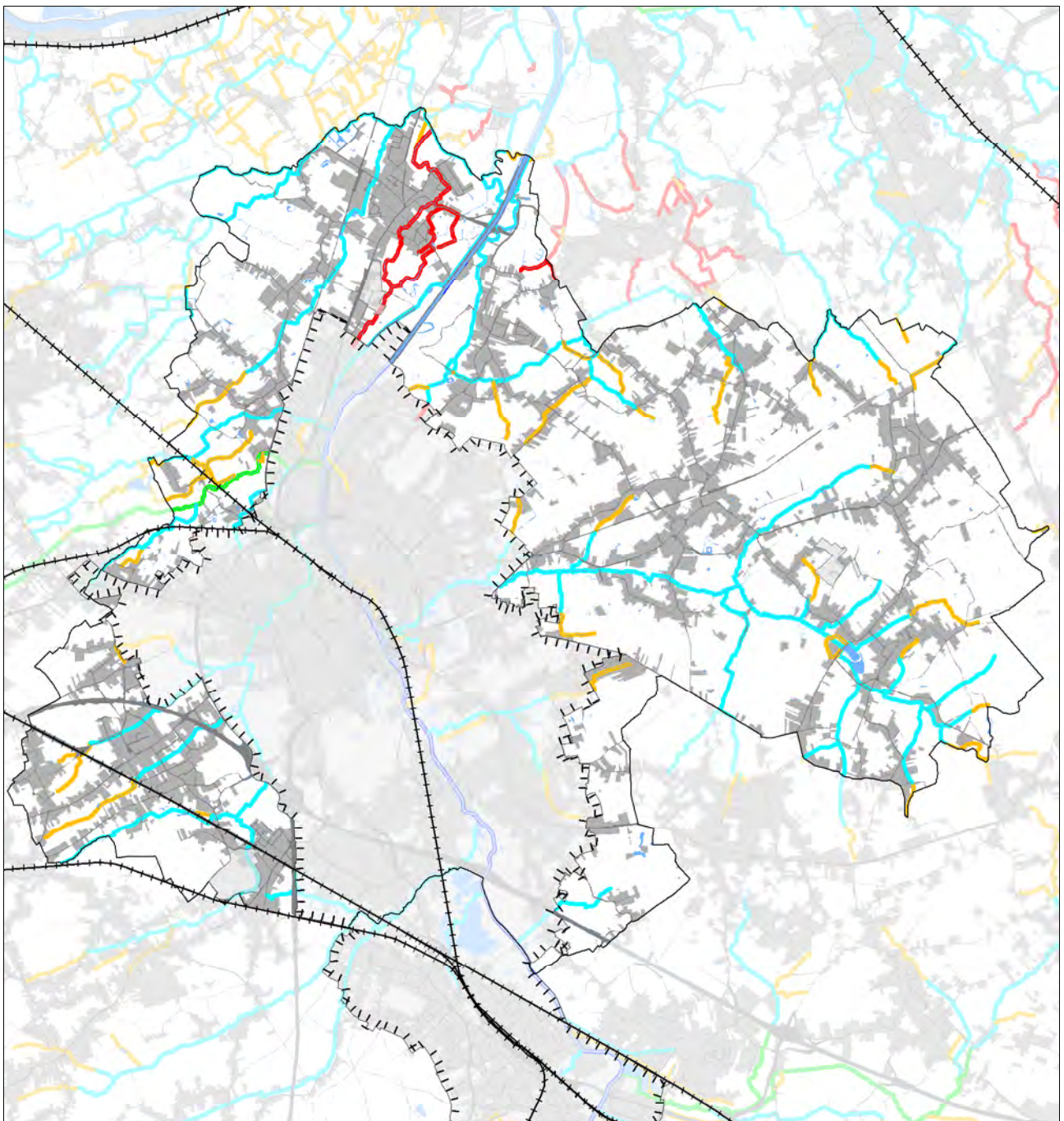
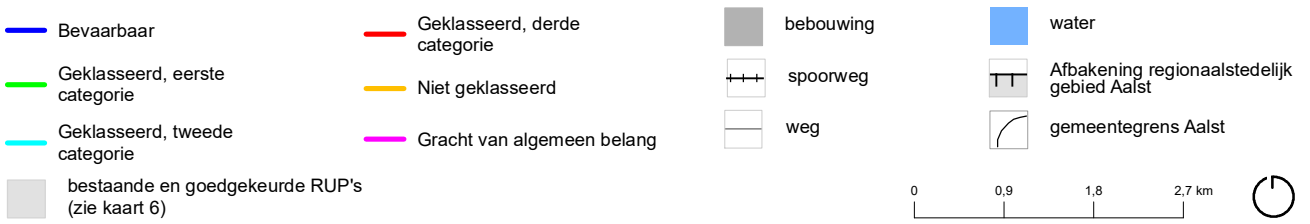


KAART 12 BODEMGEBRUIK



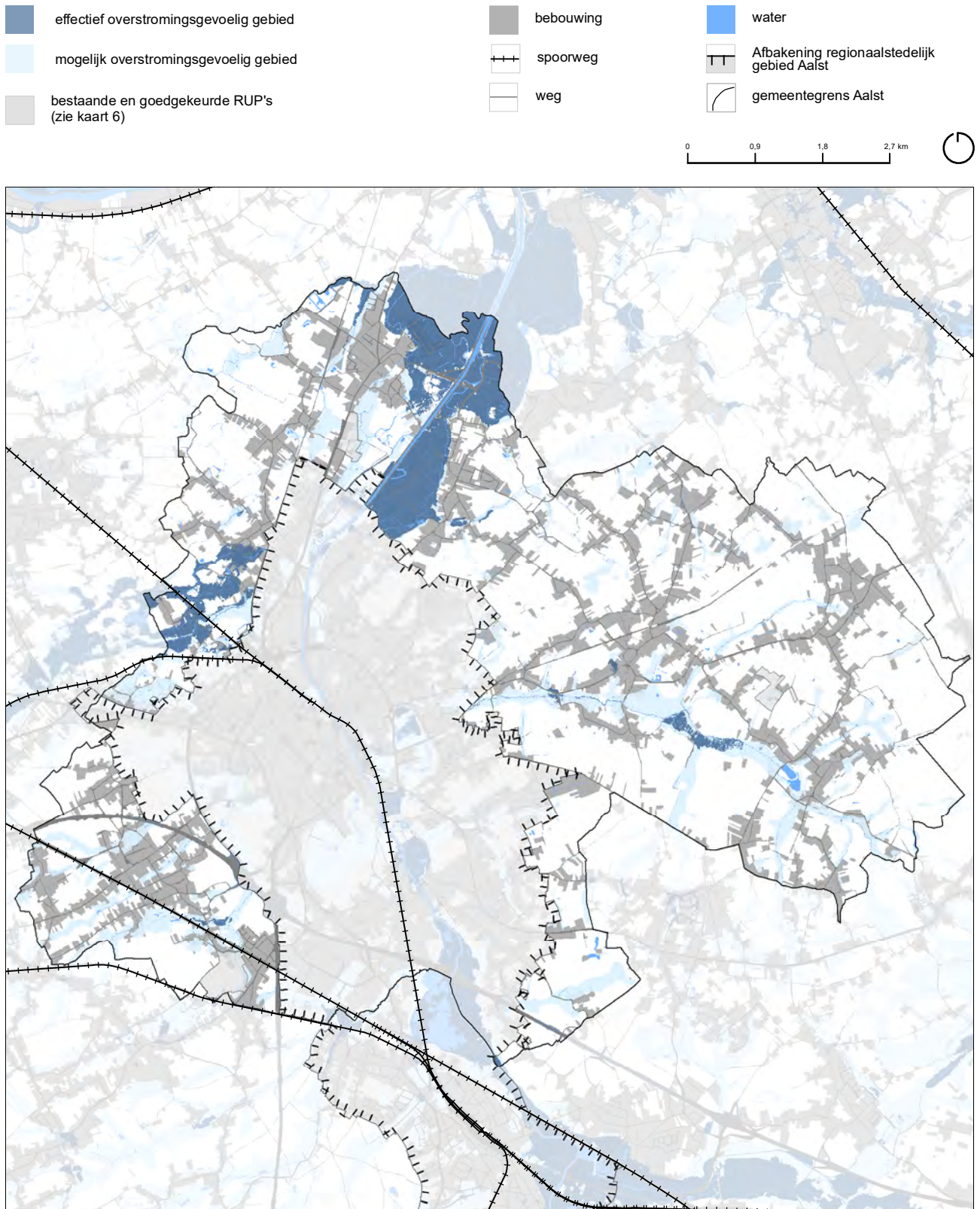
KAART 13 ATLAS VAN DE WATERLOPEN

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron VHA 2017,AGIV



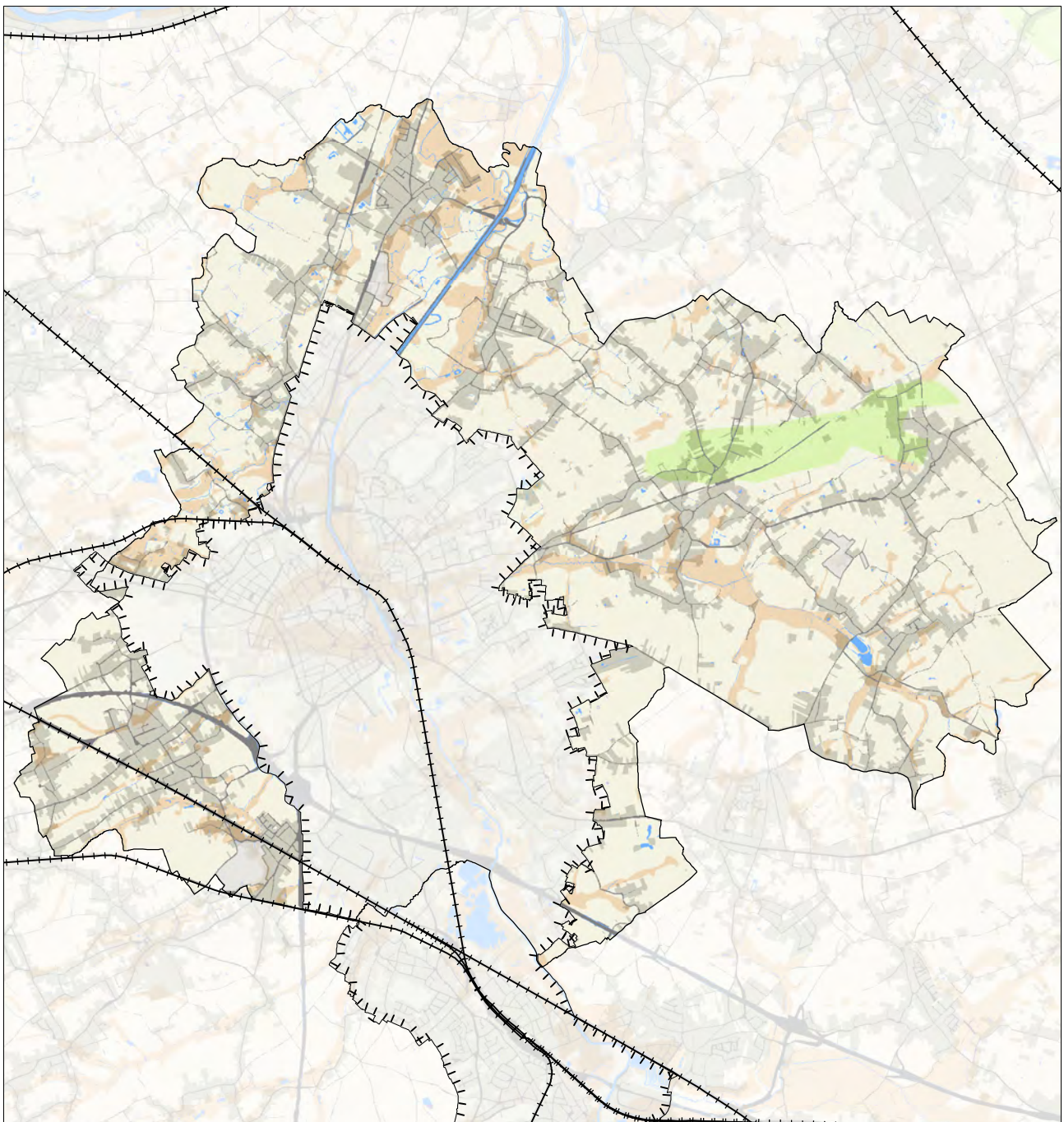
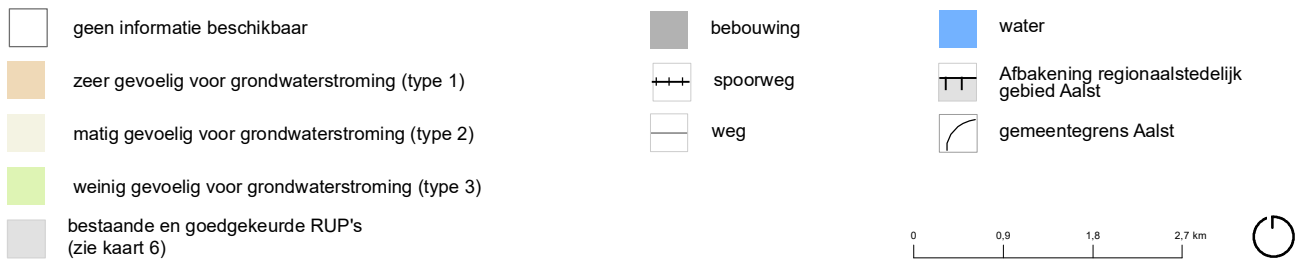
KAART 14 OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron watertoets 2017, AGIV



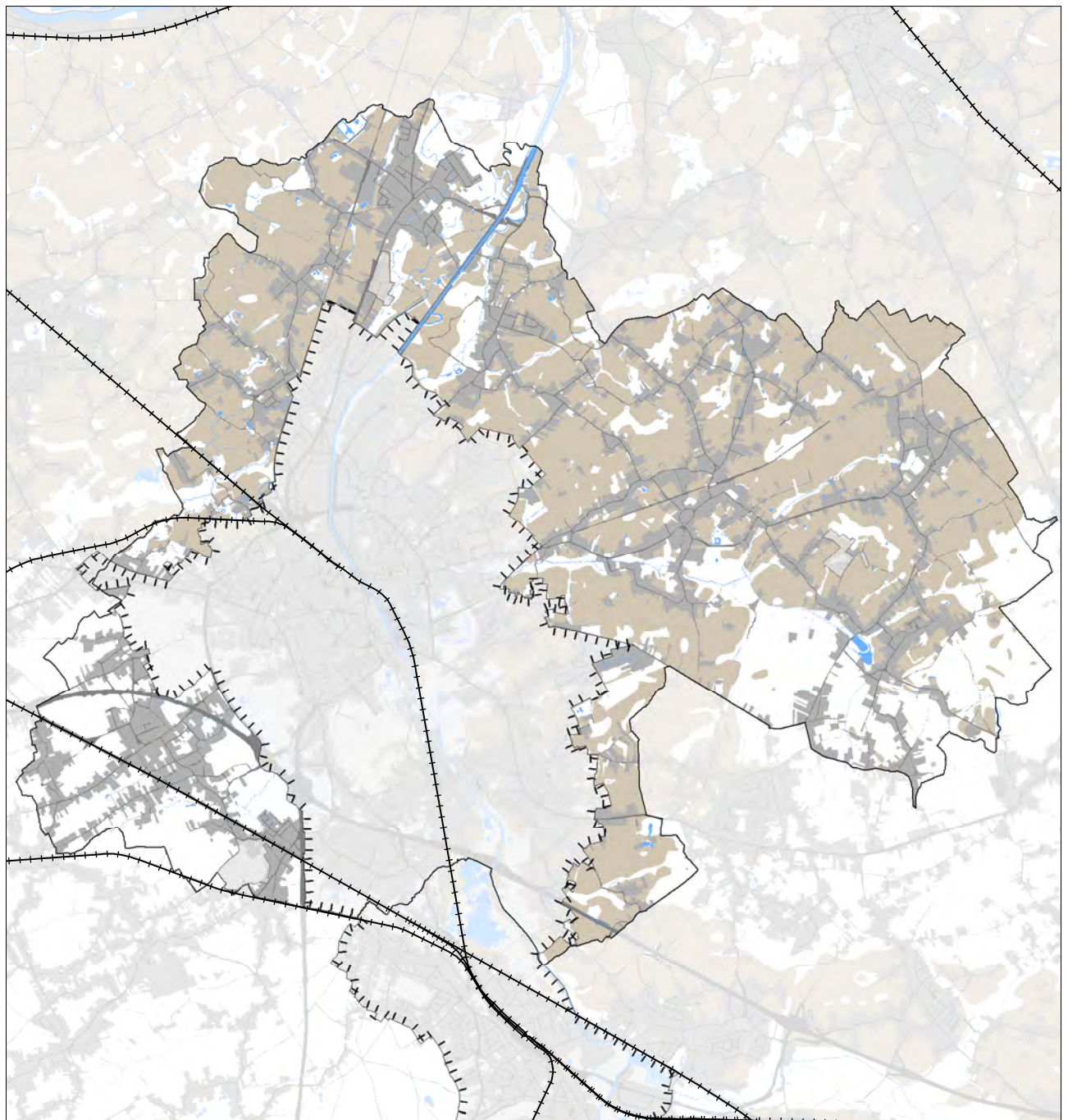
KAART 15 GRONDWATERSTROOMSGEVOELIGHEID

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron watertoets 2006, AGIV



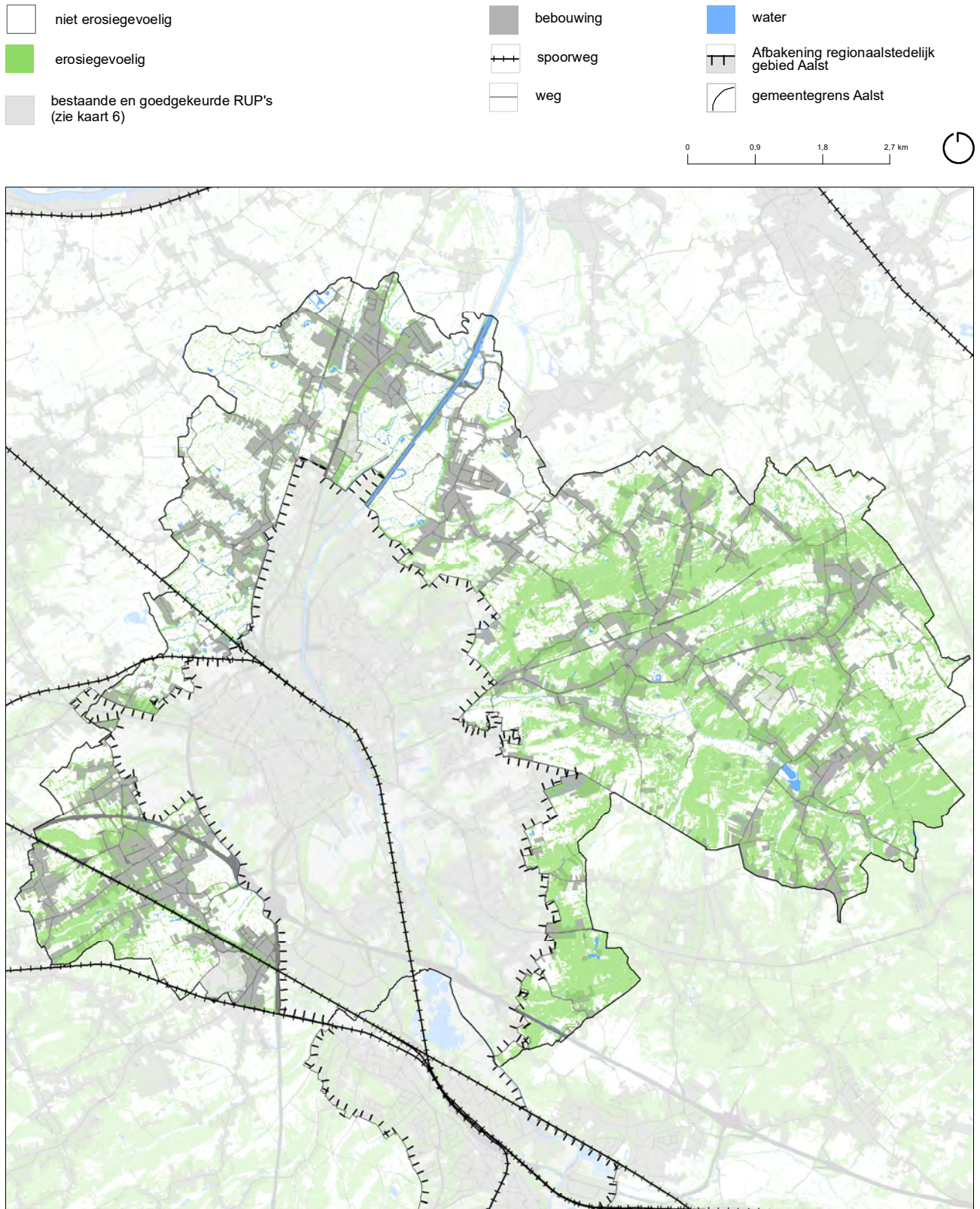
KAART 16 INFILTRATIEGEVOELIGHEID

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron watertoets 2006, AGIV



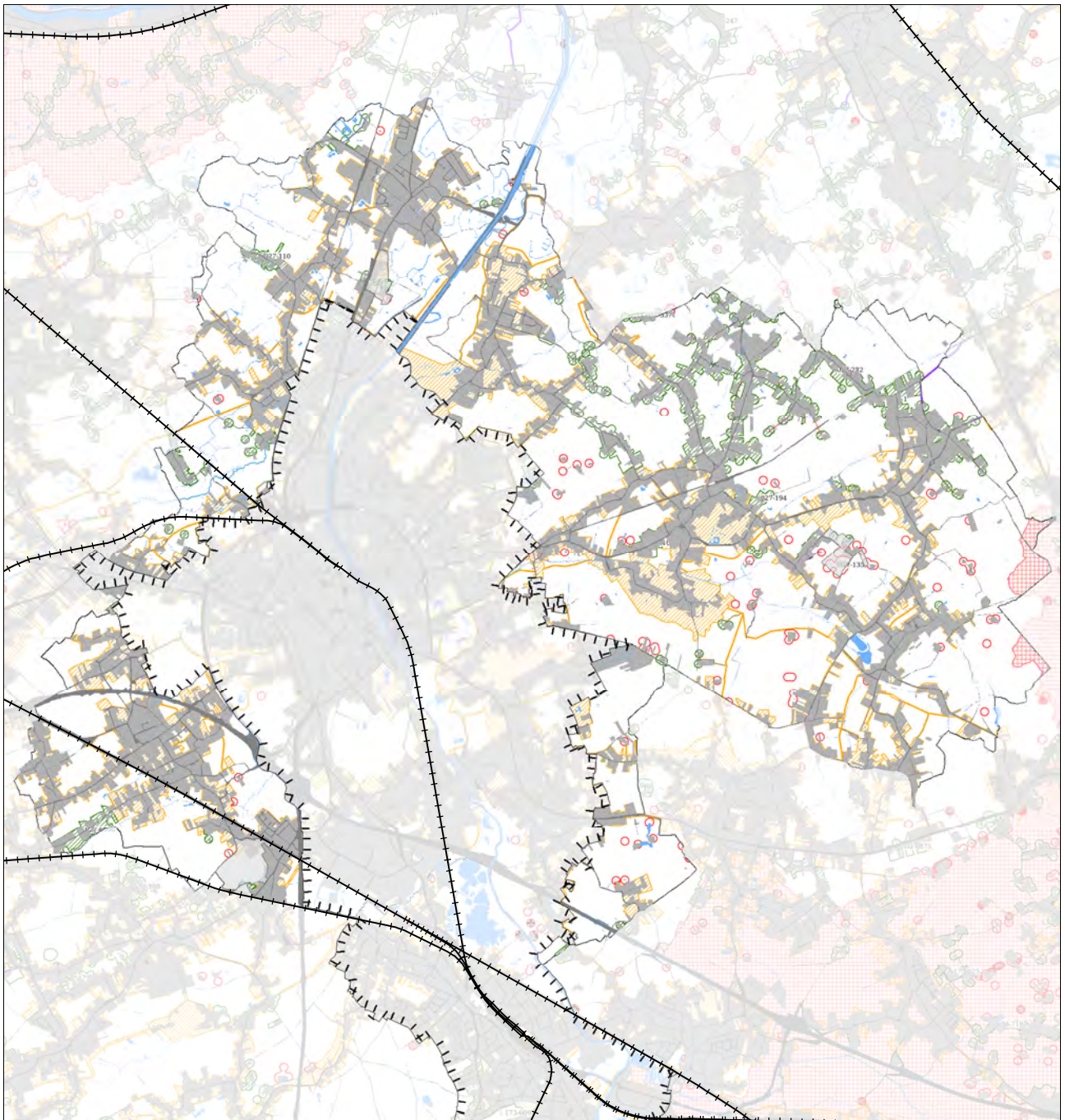
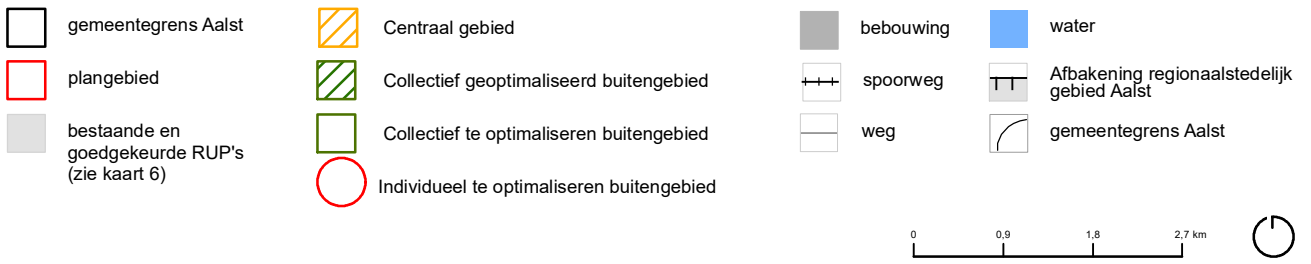
KAART 17 EROSIEGEVOELIGHEID

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron watertoets 2006, AGIV



KAART 18 OPPERVLAKTEWATERKWALITEIT EN AFVALWATERBELEID

RUP meergezinswoningen, stad Aalst. bron AGIV



- ja, het plan een RUP betreft en bijgevolg betrekking heeft op de ruimtelijke ordening.

Gelet op de grote afstand tussen speciale beschermingszones (SBZ)²⁶ en het plangebied, is voor dit RUP geen passende beoordeling vereist.

Dit betekent dat het plan waarvoor deze nota is opgesteld, niet van rechtswege plan-MER-plichtig is.

UITSLUITEND BESTEMD VOOR NOODSITUATIES

Plannen of programma's die sowieso niet onderworpen zijn aan de MER-plicht, zijn deze die uitsluitend bestemd zijn voor het omgaan met noodsituaties (bijvoorbeeld aardbevingen, overstromingen en terroristische aanslagen). In dat geval is er hoogdringendheid en geen tijd om die plannen en programma's aan een milieubeoordeling te onderwerpen. Hiervan is in dit geval geen sprake.

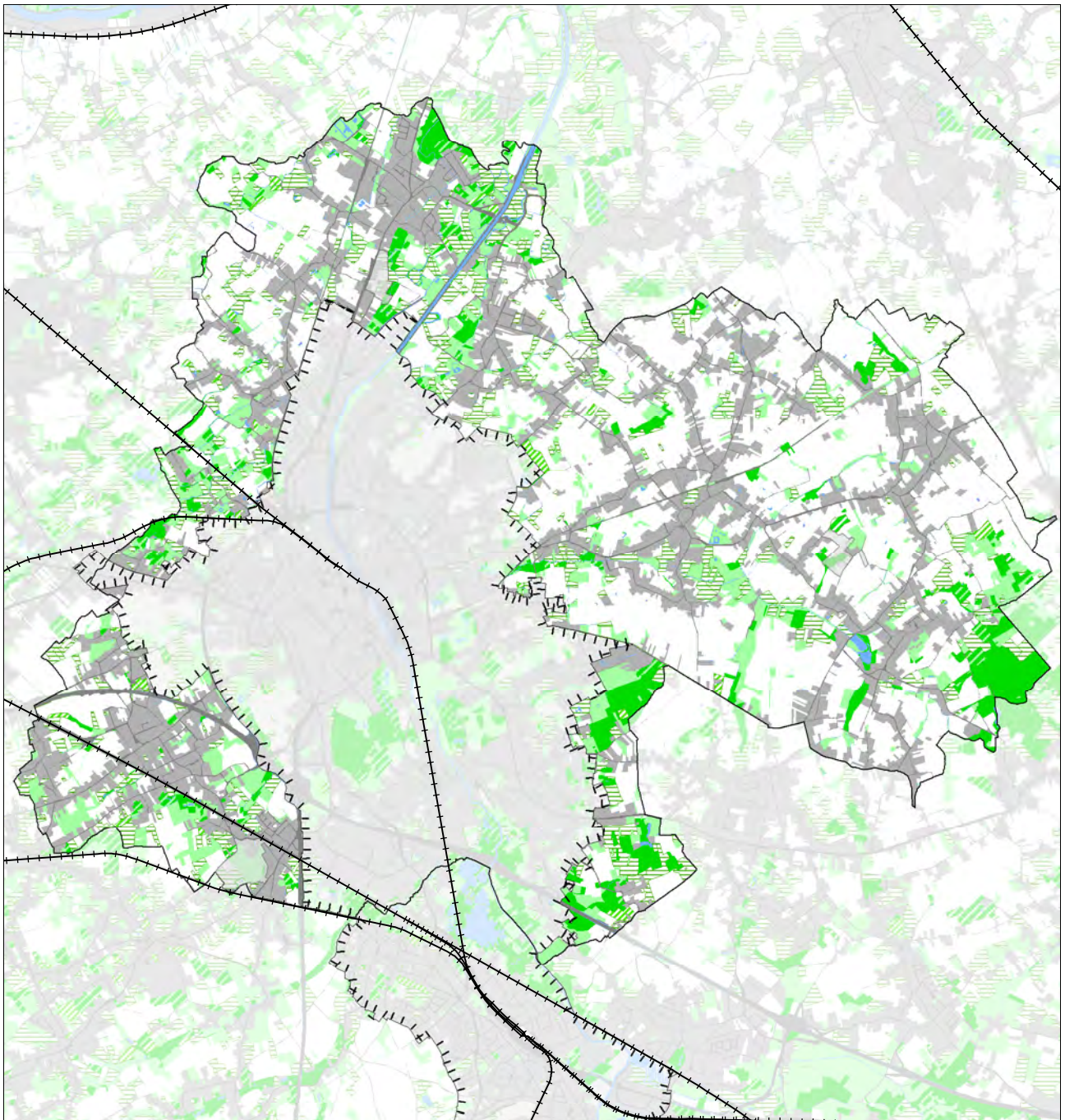
CONCLUSIE

Bijgevolg moet overeenkomstig artikel 4.2.5. - 4.2.7. van het D.A.B.M. een onderzoek tot milieueffectenrapportage of screening worden doorlopen. Meer bepaald wordt nagegaan of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben op de bestaande situatie voor mens en milieu.

²⁶ SBZ of Speciale Beschermingszone is de officiële naam voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000 is een Europees netwerk van gebieden die door de lidstaten van de Europese Unie werden aangewezen als Speciale Beschermingszone ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

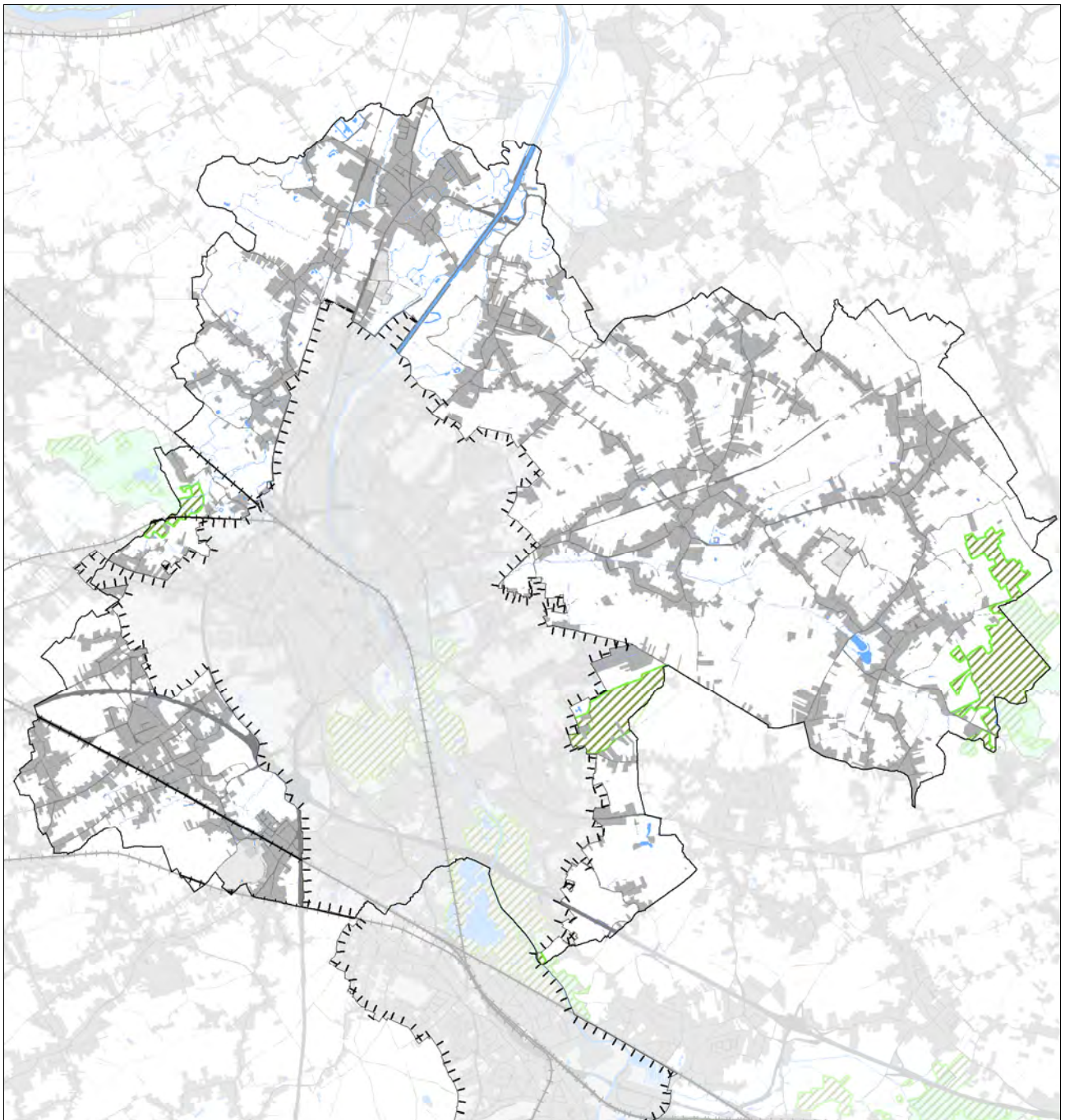
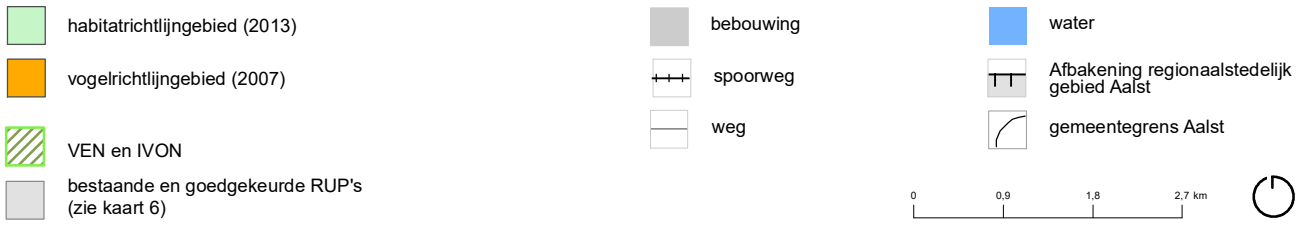
KAART 19 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron BWK2 v2018, AGIV



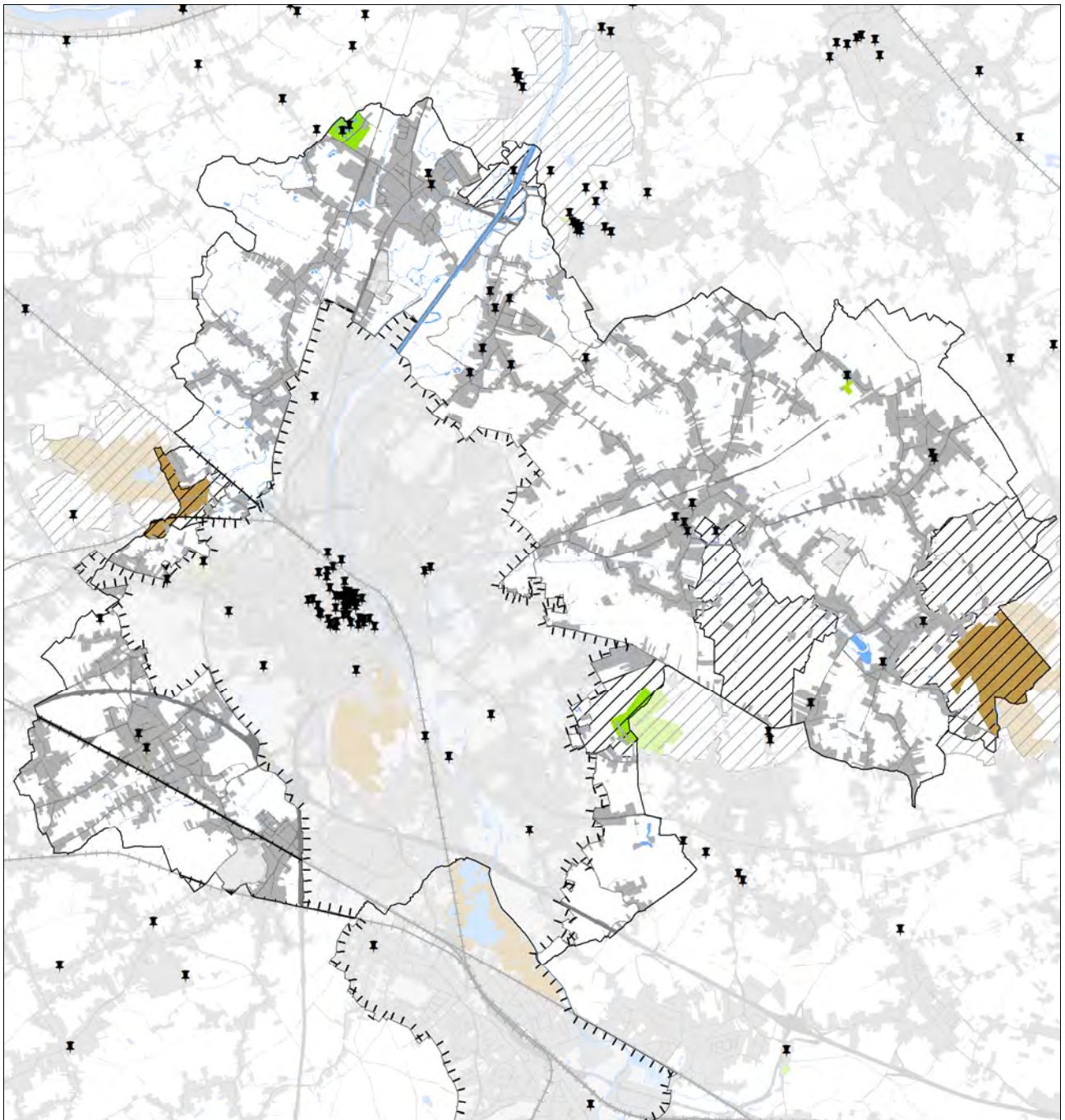
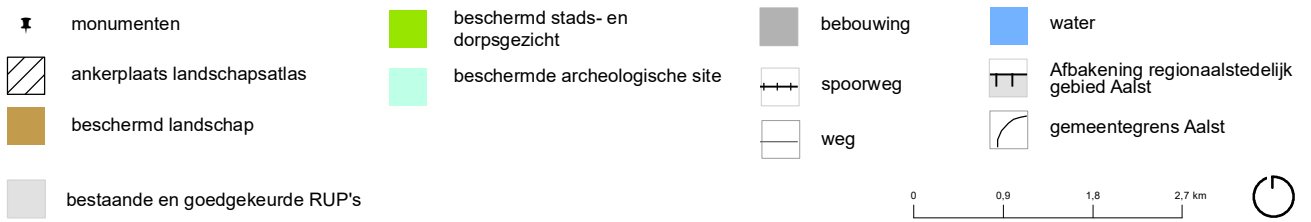
KAART 20 SITUERING NATUURBESCHERMINGSZONES

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron AGIV



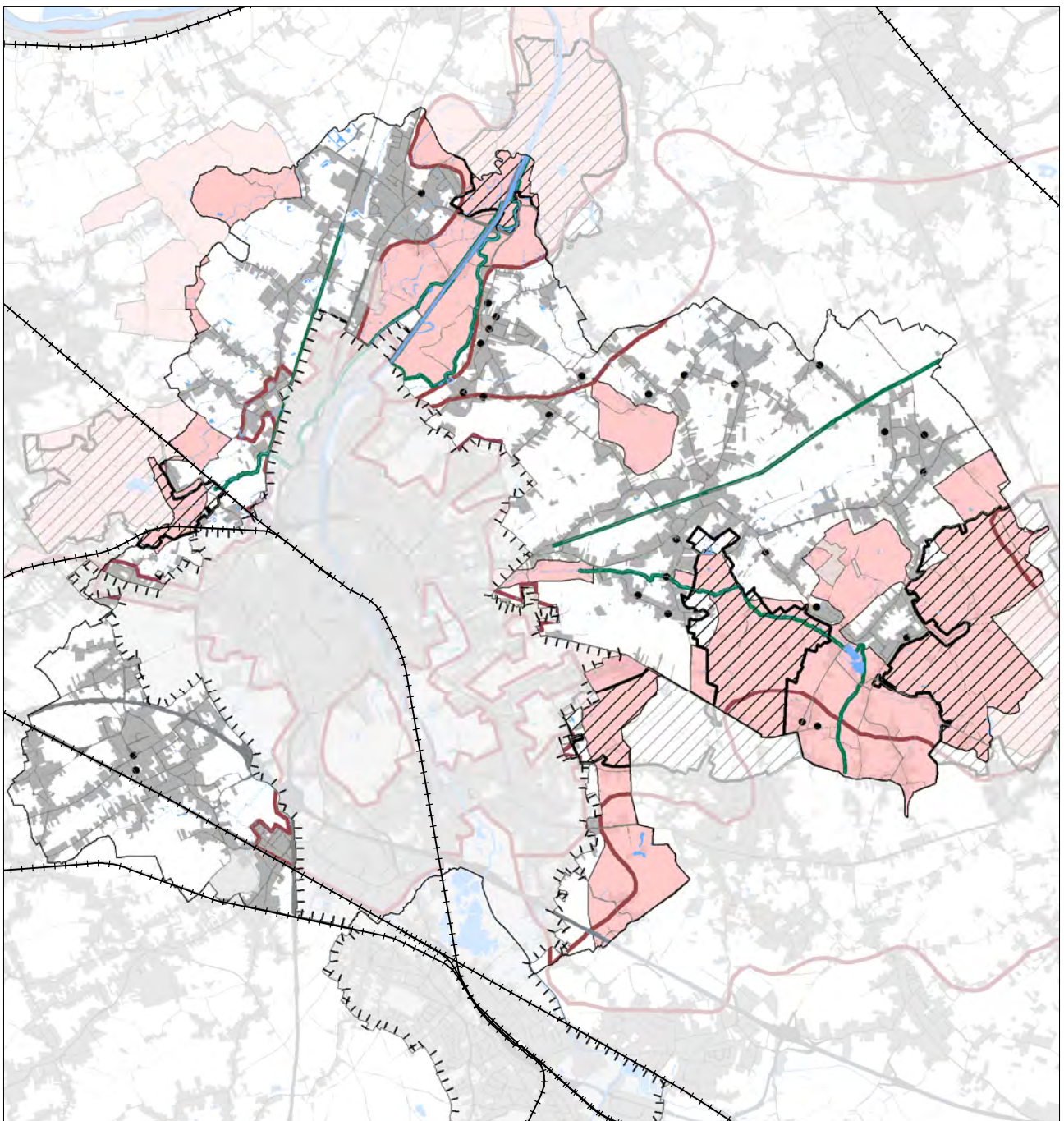
KAART 21 GEBIEDEN MET ERFGOEDBESCHERMING

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron beschermd erfgoed 2017, AGIV



KAART 22 ELEMENTEN VAN DE LANDSCHAPSATLAS

RUP meergezinswoningen . stad Aalst . bron landschapsatlas 2001, AGIV

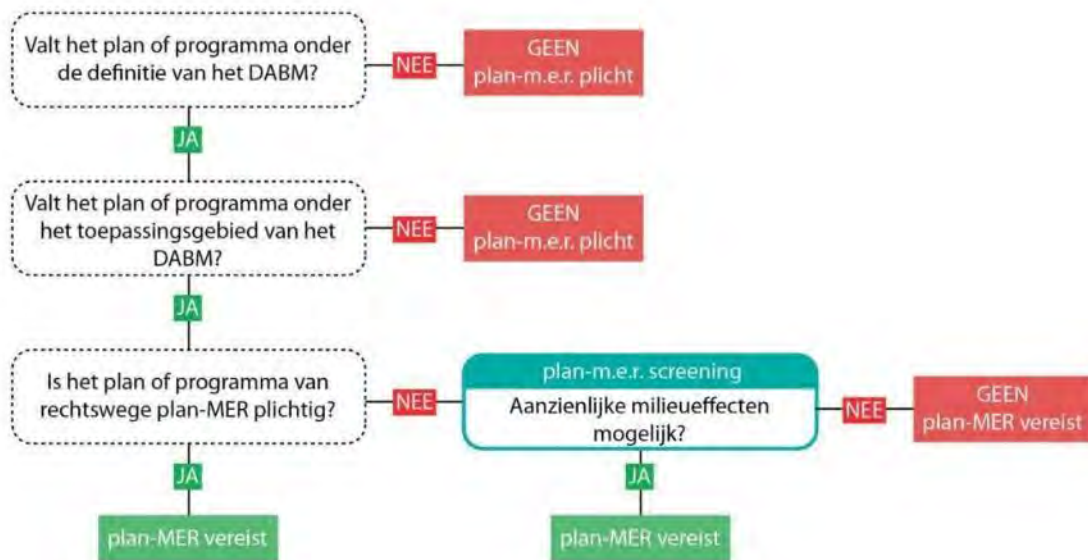


2 TOETSING PLAN-MER-PLICHT

Overeenkomstig het plan-MER-decreet (decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid - D.A.B.M. - B.S. 20/06/20007) dienen geval per geval de volgende drie fases te worden doorlopen om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht:

- stap 1: nagaan of het plan valt onder de definitie van een plan volgens het D.A.B.M. (art. 4.1.1. §1 4°)
- stap 2: nagaan of het plan onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. valt. (art. 4.2.1. en 4.2.2.)
- stap 3: nagaan of het plan onder de plan-MER-plicht valt.

Figuur 10 bepaling plan-m.e.r.-plicht (bron richtlijnboek milieueffectrapportage)



DEFINITIE VAN EEN PLAN

De definitie van plan of programma bevat volgens het decreet drie voorwaarden die **tegelijkertijd** moeten worden vervuld.

- Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgelegd.
- Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld.
- Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering of door een instantie (regionaal, provinciaal, of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Het plan waarvoor deze scopingnota wordt opgesteld is een gemeentelijk RUP. Dit plan valt onder de definitie want er is voldaan aan de drie voornoemde voorwaarden.

TOEPASSINGSGBIED

Vervolgens moet worden nagegaan of het betrokken plan onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. valt. Volgens het decreet wordt het toepassingsgebied in twee categorieën plannen en programma's opgesplitst:

1. plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project
2. plannen of programma's, of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Volgende plannen vallen niet onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. en zijn derhalve ook niet MER-plichtig:

- plannen en programma's die uitsluitend bestemd zijn voor nationale defensie
- financiële of begrotingsplannen en -programma's
- plannen of programma's die worden medegefinancierd in het kader van de programmeringsperiode 2000 - 2006 betreffende EG-verordening nr. 1260/1999 van de Raad van 21 juni 1999 inzake de Structuurfondsen en de programmeringsperiode 2000 - 2006 en 2000 - 2007 van EG-verordening nr. 1257/1999 van de Raad van 17 mei 1999 inzake steun voor plattelandsontwikkeling uit het Europees Oriëntatie- en Garantiefonds voor de landbouw.

Omdat een omgevingsvergunning voor een project enkel kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming, vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan, vormt het ruimtelijk uitvoeringsplan het kader op basis waarvan de omgevingsvergunning wordt toegekend. Het plan waarvoor deze nota wordt opgesteld, valt bijgevolg onder categorie 1 van het toepassingsgebied van het D.A.B.M. Tegelijk zijn de specifieke uitzonderingsregels van het decreet niet van toepassing.

PLAN-MER-PLICHT

In een laatste fase dient te worden bepaald of het plan - waarop het D.A.B.M. van toepassing is - plan-MER-plichtig is.

VAN RECHTSWEGE PLAN-MER-PLICHTIG

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht, is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

1. plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 opgesomde projecten.
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3., §2, 1° D.A.B.M.)
2. plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1., tweede lid D.A.B.M.).

Wat groep 1 betreft, voldoet het voorliggend plan niet aan de drie cumulatieve voorwaarden:

- ja, dit plan vormt het kader voor een project van rubriek 10 b van bijlage III, namelijk 'stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)'
- nee, het plangebied omvat slechts een kleine wijziging

3 BESLISSING TEAM EXTERNE VEILIGHEID

Het betreft de beslissing van het Team Externe Veiligheid over het al dan niet opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport voor het RUP.

DEPARTEMENT OMGEVING

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten**
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar /e-mail kathleen.derbaix@vlaanderen.be		RVR-AV-1115 telefoonnummer 02 553 74 86	/ datum 26/11/2019

Betreft: Advies over het gemRUP “ Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied”
te Aalst

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn directie.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Het Team Externe Veiligheid voert hieronder deze toetsing uit.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van het Team Externe Veiligheid in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig noch mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied (mogelijk) aandachtsgebieden gepland zijn;
- volgens de gegevens van het Team Externe Veiligheid het plangebied gelegen is binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting, nl. Gabriels & co te Aalst (Hofstade);
- het Team Externe Veiligheid voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

verwacht het Team Externe Veiligheid geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat er bij het voorliggende RUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten
Directiemanager Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

4 VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

VERSLAG EERSTE PARTICIPATIEMOMENT NAAR AANLEIDING VAN DE PUBLIEKE RAADPLEGING

RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'
Stad Aalst

21 februari 2020

1 INLEIDING

Deze eerste raadpleging van buurtbewoners en andere geïnteresseerden kadert in het planningsproces voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'. Dit RUP is een uitvoering van de visienota "gedifferentieerd woonbeleid buitengebied". De visienota is een beleidskader inzake het vergunnen van meergezinswoningen in het buitengebied en werd goedgekeurd in februari 2019.

In toepassing van artikel 2.2.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bestaat het geïntegreerde planningsproces uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten :

1. de startnota;
2. de scopingnota;
3. het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
5. het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

Naast deze vijf documenten wordt een procesnota opgesteld die het volledige verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces kan worden aangevuld.

Momenteel bevindt het RUP-proces zich aan het einde van de eerste stap, waarbij de startnota en de eerste versie van de procesnota werden voorgelegd aan het publiek en de officiële adviesinstanties. Deze twee documenten vormden aldus de basis voor de eerste publieke raadpleging, die liep van 16 december 2019 tot en met 13 februari 2020.

Voorliggend verslag bevat een samenvatting van de ontvangen reacties die tijdens de publieke raadpleging en participatiemomenten naar voor zijn gekomen (mondelijke ideeën, suggesties en opmerkingen).

In voorliggend verslag wordt geen verwerking/beantwoording van de reacties opgenomen. Deze verwerking is voorzien aan het einde van de publieke raadpleging, bij de opmaak van scopingsnota en de aanvulling van de procesnota door het planteam. Het is een gangbare praktijk dat alle adviezen, opmerkingen en bezwaren over een bepaald onderwerp samen behandeld worden in de scopingsnota. Daarom verwijzen we naar hoofdstuk 6 van de scopingnota. De scopingsnota wordt gepubliceerd op de website en maakt daarna ook deel uit van het RUP dat onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. De persoonsgegevens van de indieners zijn niet opgenomen in publieke documenten.

2 PUBLIEKE RAADPLEGING

In toepassing van artikel 2.2.18 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de publieke raadpleging aangekondigd voor het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woon-dichtheden buitengebied'.

In functie van de raadpleging hebben de startnota en procesnota versie 1 gedurende 60 dagen ter inzage gelegen, namelijk van 16 december 2019 tot en met 13 februari 2020. In deze periode kon men de start- en procesnota inkijken aan de balie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum van de stad Aalst. De documenten konden ook digitaal geraadpleegd worden via de website van de stad www.aalst.be.

Men kon op volgende manier een reactie overmaken aan de stad:

- per brief: team Planning en stadsvernieuwing, administratief centrum, Werf 9 te 9300 Aalst
- via e-mail: planning.stadsvernieuwing@aalst.be
- tegen ontvangstbewijs afgeven aan de balie 'Bouwen en wonen'

Er werden geen schriftelijke reacties ontvangen.

3 PARTICIPATIEMOMENT

In de periode van inzage (60 dagen) werden twee publieke participatiemomenten georganiseerd:

- dinsdag 17 december 2019 in De Snip, Beugemstraat 9, Moorsel
- donderdag 19 december 2019 in het Parochiaal Centrum Hofstade, Hofstade-Dorp 10.

Telkens van 18 tot 21 uur.

Figuur 1 Foto infomarkt 17 december 2019



Deze participatiemomenten werden telkens opgedeeld in twee luiken:

- een informatief deel, waarin het voorgenomen plan en de procedure plenair toegelicht werden aan de hand van een presentatie (deze kan men downloaden op de website van de stad Aalst)
- een infomarkt, waarbij de deelnemers de infopanelen bekeken, individuele vragen konden stellen en feedback gaven (zie posters in bijlage).

Op de infopanelen zijn 8 posters getoond (zie bijlage), waarbij mensen van de stad Aalst en het ontwerp bureau OMGEVING uitleg verschaften over de planningsprocedure, analyse, de plandoelstelling, het planvoornemen en het onderzoek tot noodzaak van plan-MER (MER-screening). Ook werden mondelinge reacties genoteerd.

Mondelinge reacties op dinsdag 17 december 2019 (Moorseel):

- Ongerustheid over bouw mogelijkheden in de toekomst voor een perceel 'bouwgrond', waarvoor nog geen verkavelingsvergunning verkregen is. Kunnen de bouw mogelijkheden geschrapt worden ten behoeve van groen/open ruimte?
- Zullen de uitgestrekte landbouwgebieden bebost worden?
- Villa Ten Berg in Moorseel is beeldbepalend en moet behouden worden. Eventueel wel uitbreidings mogelijkheden achteraan toelaten.
- Zal het aantal loten in goedgekeurde verkavelingen verminderd worden in functie van doorzichten en groene corridors?
- Goede visie, logische oplossingen voor de gestelde uitdagingen.
- Meer open ruimte vrijwaren is goed voor de waterinfiltratie.
- Goede visie. Dit zal wel financiële gevolgen hebben voor sommige eigenaars.
- Wat met waardevolle/beeldbepalende boerderijen in agrarisch gebied? Jammer dat deze via het RUP geen mogelijkheid tot omvorming naar meergezinswoning kunnen krijgen.

Mondelinge reacties op donderdag 19 december 2019 (Hofstade):

- Waarom wordt het stedelijk gebied beschouwd als een harde grens?
- Wat met het dorpsgezicht Gijzegem?
- Het is niet eerlijk dat het RUP de realisatie van een meergezinswoning zal verbieden op een perceel dat naast een bestaande meergezinswoning gelegen is.
- Worden bestaande bouwgronden onbebouwbaar gemaakt door het RUP?
- Er zijn grote woonontwikkelingen aan de gang en gepland in het stedelijk gebied. Dit overstijgt de behoefte. Dit RUP is daarom een strategie om al deze appartementen in de stad vol te krijgen.
- Goede visie. Het is logisch dat er meer bewoning in de stad is dan in het buitengebied.
- Hoe is het zover kunnen komen dat er al zoveel meergezinswoningen gerealiseerd zijn in het buitengebied? Dit RUP had al veel eerder opgemaakt moeten worden.
- Wat met bestaande vergunningen voor meergezinswoningen? Zullen deze vervallen?
- Zal er een waardevermindering ontstaan voor percelen binnen de verbodzone?
- Is dit RUP opgemaakt in opdracht van Vlaanderen? (opgelegd van bovenaf?)
- De steenweg staat vandaag al vol meergezinswoningen. Een verbod is hier zinloos.

4 BIJLAGEN

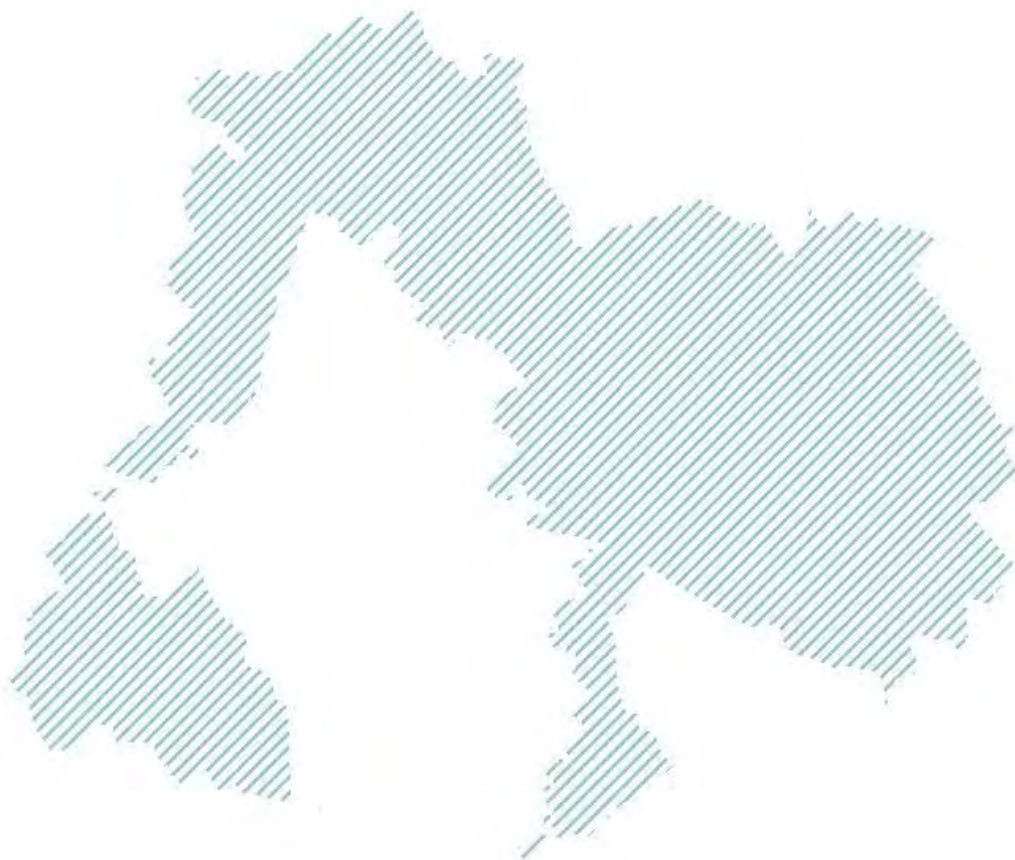
4.1 BIJLAGE 1: AANKONDIGING

11 december 2019

Publieke raadpleging en participatiemoment startnota gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'

RUIMTELIJKE ORDENING

Aalst maakt een RUP op voor het volledige buitengebied van haar grondgebied. De stad wil in het buitengebied bijkomende meergezinswoningen tegengaan en de woondichtheden beperken. Het RUP moet dit juridisch verankeren. Op dinsdag 17 december 2019 en op donderdag 19 december 2019 vinden 2 participatiemomenten plaats. Schrijf je in!



Over welk gebied?

In het RUP wordt het volledige buitengebied van de stad Aalst bestudeerd. De opdeling in een stedelijk gebied en een buitengebied werd reeds gemaakt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst'. Het plangebied bevat dus met name de deelgemeentes Gijzegem, Herdersem, Baardegem, Moorsel, Meldert, Nieuwerkerken en een deel van Erembodegem en Hofstade.

Geen meergezinswoningen in buitengebied

De stad wil in het buitengebied bijkomende meergezinswoningen tegengaan en de woondichtheden beperken. Om deze ambities mogelijk te maken is een overdruk-RUP nodig. In zo een plan worden bestemmingen vastgelegd. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Enkel zal door middel van een overdruk het verbod op het realiseren van meergezinswoningen vastgelegd worden. Er gelden enkele uitzonderingen op dit verbod voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde. De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Daarnaast worden ook verschillende richtlijnen uitgewerkt voor de gewenste woondichtheden.

Raadpleging startnota

De stappen bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn wettelijk vastgelegd. De eerste stap is de opmaak van de zogenaamde startnota. Die legt de bouwstenen van het plan vast. Je kunt deze startnota gedurende 60 dagen raadplegen. De raadpleging loopt van 16 december 2019 tot en met 13 februari 2020. Kom de startnota inkijken aan de balie 'Bouwen en wonen' van de stad Aalst, administratief centrum, Werf 9 9300 Aalst of [raadpleeg de startnota hier digitaal](#).

Schrijf je in voor participatiemoment

De stad Aalst organiseert twee participatiemomenten op:

- **dinsdag 17 december 2019** in De Snip, Beugemstraat 9, Moorsel
- **donderdag 19 december 2019** in het Parochiaal Centrum Hofstade, Hofstade-Dorp 10.

Telkens van 18 tot 21 uur .Je krijgt eerst een toelichting met een presentatie, vervolgens kun je een infomarkt bezoeken met infopanelen, individuele vragen stellen en feedback geven.

Schrijf je vooraf in.

Reacties over de startnota?

- bezorg ze via e-mail: planning.stadsvernieuwing@aalst.be
- verstuur ze per post naar team Planning en stadsvernieuwing, administratief centrum, Werf 9 te 9300 Aalst
- geef ze af tegen ontvangstbewijs aan de balie 'Bouwen en wonen'

- Download bijhorende documenten

NOTA2019 12 11procesnota [.pdf]

NOTA2019 12 11startnota inclkaartenenRVR [.pdf]

Presentatie infomoment [.pdf]

4.2 BIJLAGE 2: POSTERS PARTICIPATIEMOMENT

RUP 'INPERKEN MEERGEZINSWONINGEN EN WOONDICHTHEDEN BUITENGEBIED'

AANLEIDING EN PROCESVERLOOP

De realisatie van meergezinswoningen in het buitengebied is in opmars. Vandaag is er nog geen beleidsmatig instrument dat bepaalt waar meergezinswoningen ruimtelijk het best ingepland kunnen worden. De opmaak van een RUP is noodzakelijk om de ongecontroleerde en te grote groei van het aantal meergezinswoningen in het buitengebied aan banden te leggen.

De stad Aalst streeft ernaar om geen bijkomende meergezinswoningen meer te vergunnen in het buitengebied, met uitzondering van gemeenschappelijke woonprojecten en van bepaalde panden met een beeldbepalende waarde.

Ook wil de stad in het buitengebied een lagere woondichtheid nastreven dan in het stedelijk gebied. Er zijn nog veel ontwikkelingskansen in het stedelijk gebied, waar voldoende ruimte is om de woonbehoefte op te vangen.

PROBLEEMSTELLING

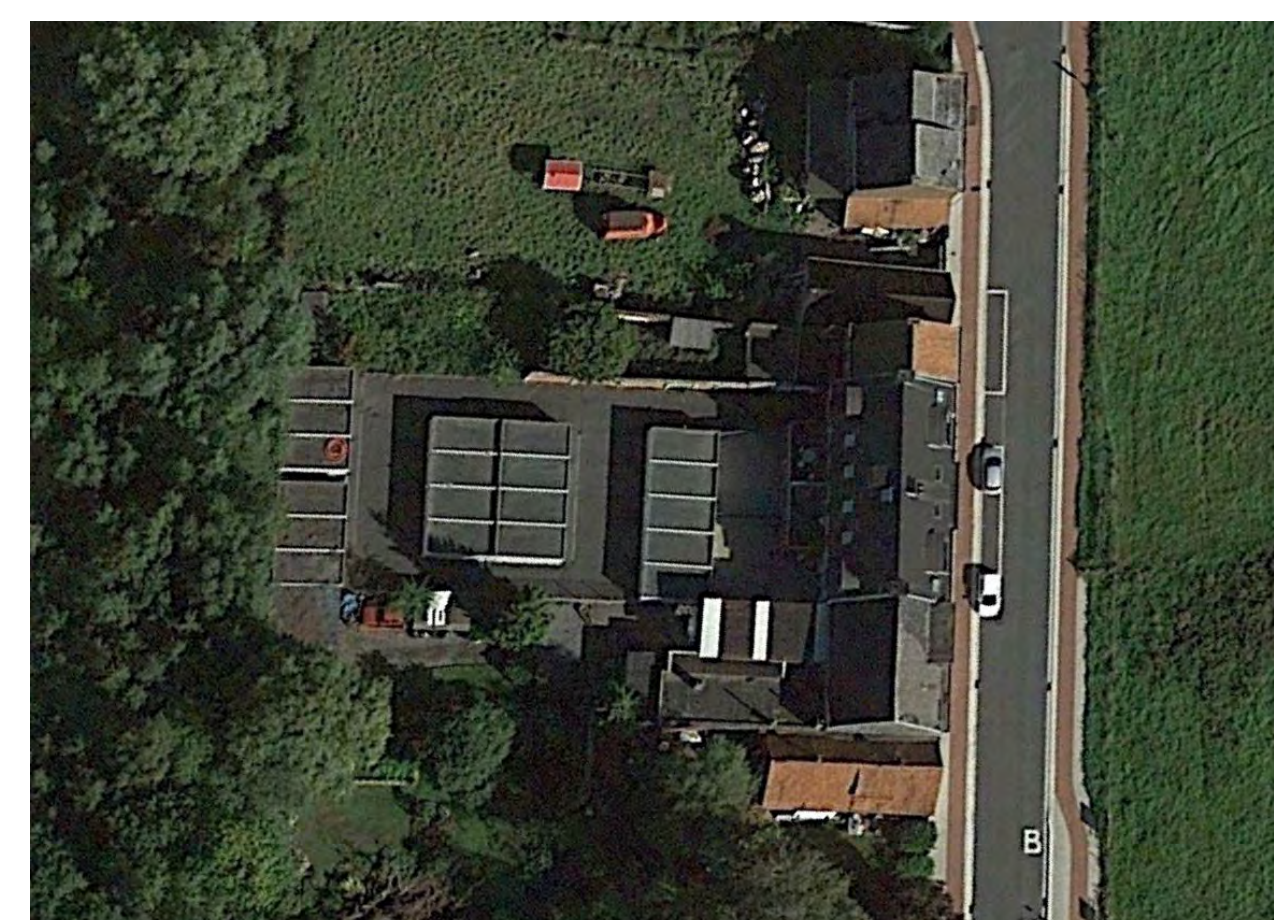
Een meergezinswoning heeft een grotere ruimtelijke impact dan een eengezinswoning.



Meergezinswoningen vormen een schaalbreuk met het bestaande woonweefsel in de dorpen. Hierdoor wijzigt de identiteit van het dorp drastisch.



Meergezinswoningen genereren extra verkeersbewegingen van en naar het dorp.



Door grote bouwdiepte, terrassen, garageboxcomplexen en bijhorende verhardingen ontstaat een verstening van de open ruimte en een verstoring van het achterliggende landschap.



Door grotere bouwvolumes worden de zichten vanaf de publieke ruimte richting het omliggende landschap afgeblokt.



Hoge woondichtheden hebben een impact op de mobiliteitsdruk, de landelijke identiteit en de leefbaarheid van het buitengebied.

Een verdere toename van het aantal meergezinswoningen in het buitengebied is problematisch en staat haaks op de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

WAT IS EEN RUP?

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Bij het plan horen ook voorschriften waaraan aanvragen voor vergunningen worden getoetst.

De startnota RUP legt de bouwstenen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de voorschriften vast.

De procesnota geeft een overzicht van het reeds doorlopen proces bij de opmaak van het RUP.



ANALYSE RUIMTELIJKE DYNAMIEK IN HET BUITENGEBIED

BESCHIKBARE ONBEOUWDE PERCELEN

In het buitengebied is nog een ruime voorraad (330 ha) van nog onbebouwde, maar wel bebouwbare percelen beschikbaar. Dit betekent een theoretisch potentieel voor minstens 4.967 bijkomende woningen (a rato van 25 woningen per hectare).

AANTAL HUISHOUDENS EN TRENDS

Een jaarlijkse toename van circa 50 woningen kan ruim volstaan voor het opvangen van de natuurlijke aangroei van het buitengebied. De groei van het buitengebied zit voornamelijk in de 'grotere' deelgemeenten en minder in de kleinere dorpen.

WOONBEHOEFTE

In het buitengebied zijn veel meer bouw mogelijkheden voorhanden dan nodig om aan de woonbehoefte te voldoen. Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet een ongebreidelde aangroei zelfs afgeremd worden.

BESTAANDE MEERGEZINSWONINGEN IN HET BUITENGEBIED

Er zijn al veel meergezinswoningen gebouwd in het buitengebied, met een grote stijging het aantal nieuwe vergunningen de laatste 10 jaar. Ook het aantal wooneenheden per pand neemt stelselmatig toe. Dit zorgt voor een snel veranderend straatbeeld.

AANBOD SOCIALE WONINGEN IN HET BUITENGEBIED

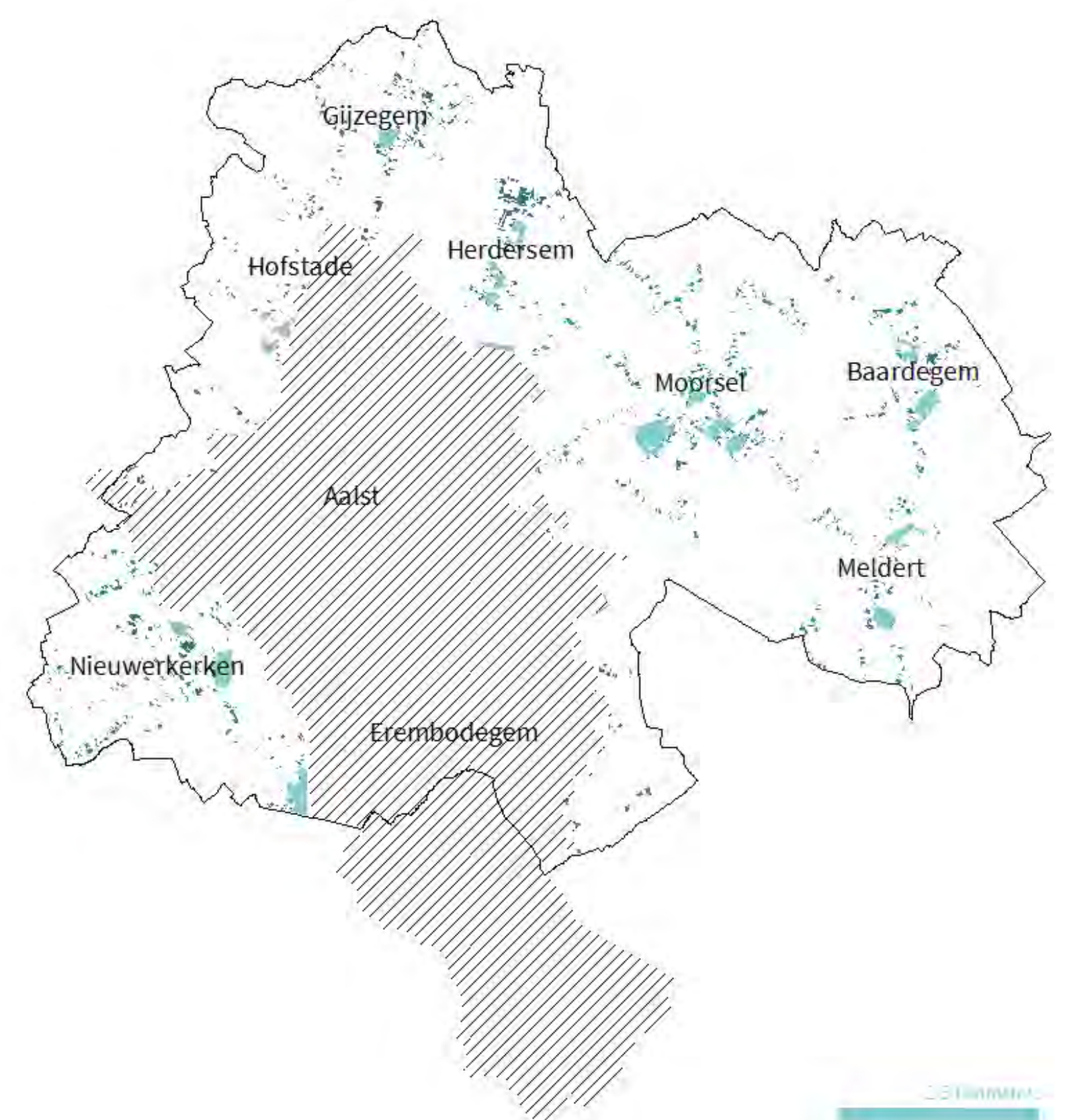
Er zijn weinig sociale woningen in het buitengebied. De knooppunt- en plaatswaarde is er erg laag, waardoor het niet aangewezen is om er sterk in te zetten op het realiseren van bijkomende sociale woningen. De stad Aalst zal het objectief voor sociale woningen zeker halen, en dit binnen de grenzen van het stedelijk gebied.

WOONDICHTHEID IN HET BUITENGEBIED

In het stedelijk gebied zijn de woondichtheden hoger dan in het buitengebied. Uit het onderzoek blijkt wel dat er in de dorpskernen en langsheen invalswegen toch vaak zeer hoge dichtheden zijn. Zo zijn er zelfs dichtheden van meer dan 50 woningen per hectare te bemerken.

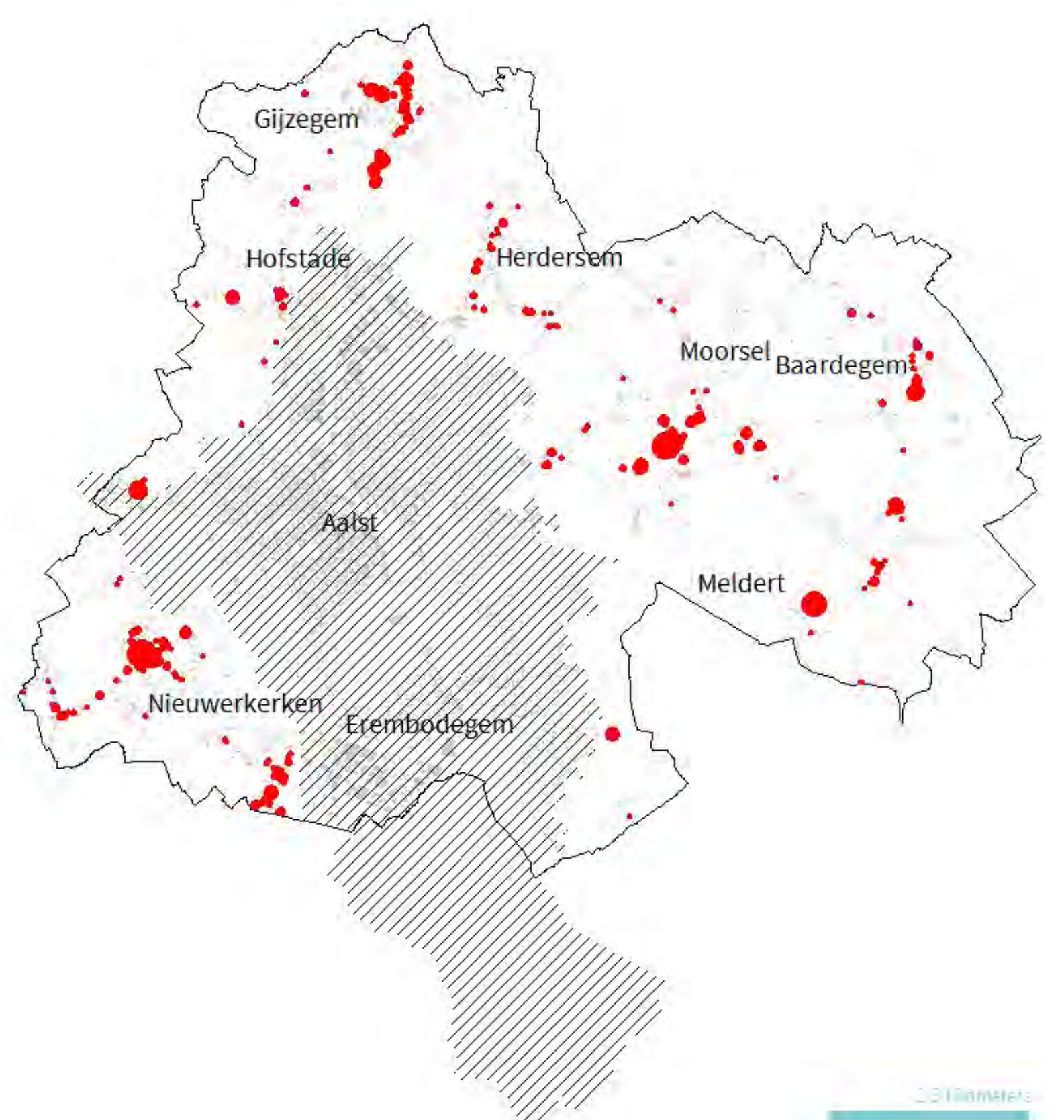
MOBILITEIT

Het aantal (auto)verplaatsingen en voertuigkilometers in het buitengebied neemt toe. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor meer verplaatsingen.



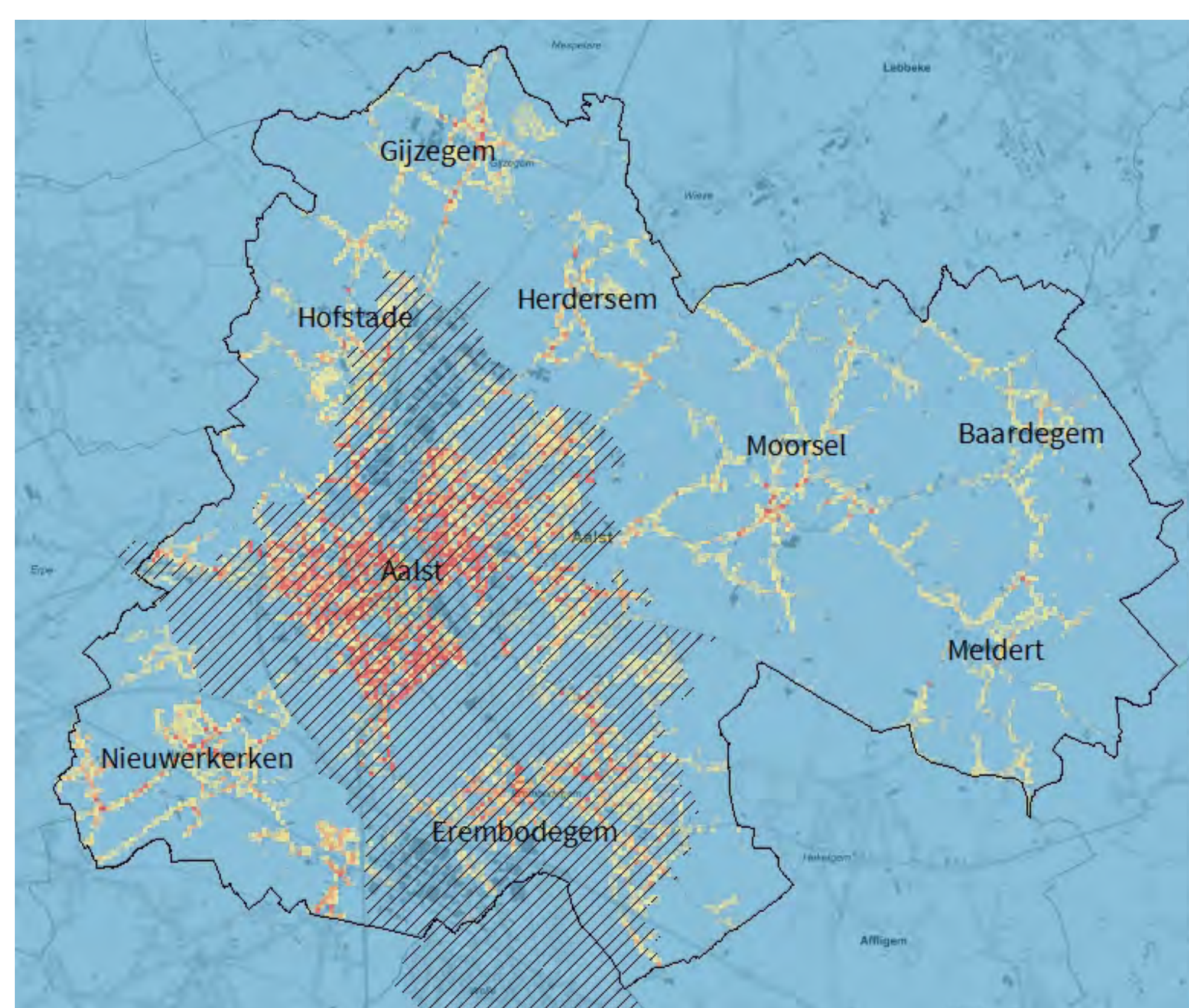
Onbebouwde, bebouwbare percelen in het buitengebied

- gemeentegrens Aalst
- stedelijk gebied Aalst
- onbebouwde woongebieden en woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde
- onbebouwde gebieden met landelijk karakter
- onbebouwde woonuitbreidingsgebieden



Aantal woongelegenheden per meergezinswoning voor het buitengebied van Aalst

- gemeentegrens Aalst
- stedelijk gebied Aalst
- meergezinswoningen (aantal woongelegenheden)



Gemiddelde woondichtheid per hectare op basis van een raster van 50 x 50m

- gemeentegrens Aalst
- stedelijk gebied Aalst
- 0
- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - ...



PRINCIPES VAN HET RUP

Het op te maken RUP betreft een **OVERDRUK-RUP**.

Dit betekent:

- geen bestemmingswijzigingen (onderliggende bestemming blijft bestaan)
- verfijning van bestaande bestemmingen door middel van een overdruk op alle woongebieden in het buitengebied

BEPALINGEN VAN HET RUP:

- verbod op de realisatie van bijkomende meergezinswoningen
- bij nieuwe grotere woon- en verkavelingsprojecten: vrijwaren kwalitatieve onbebouwde ruimte
- bij verdichting woonlinten: vrijwaren open ruimte-corridors

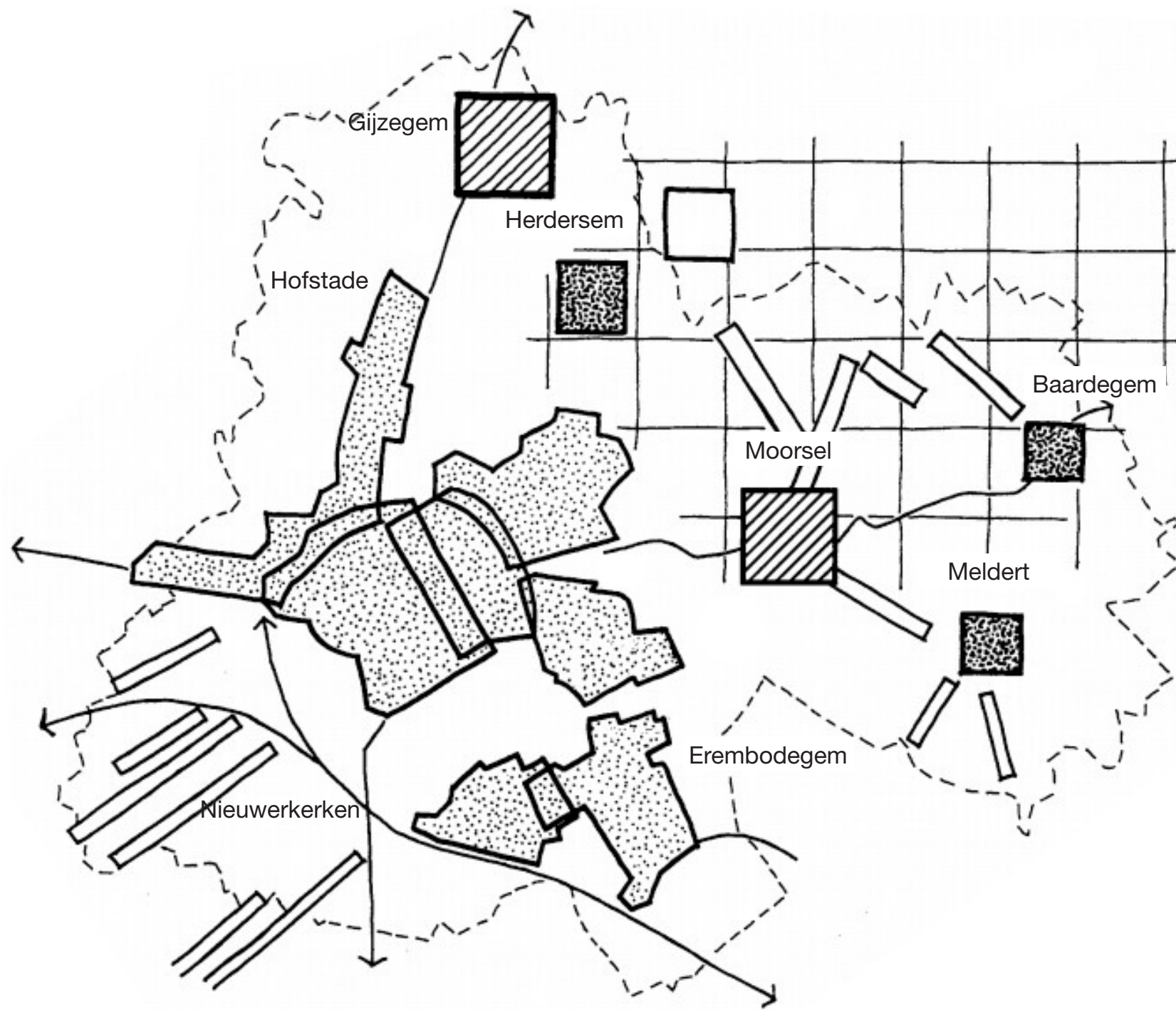
UITZONDERINGEN:

- gemeenschappelijke woonprojecten
- erfgoedpanden met een beeldbepalende waarde

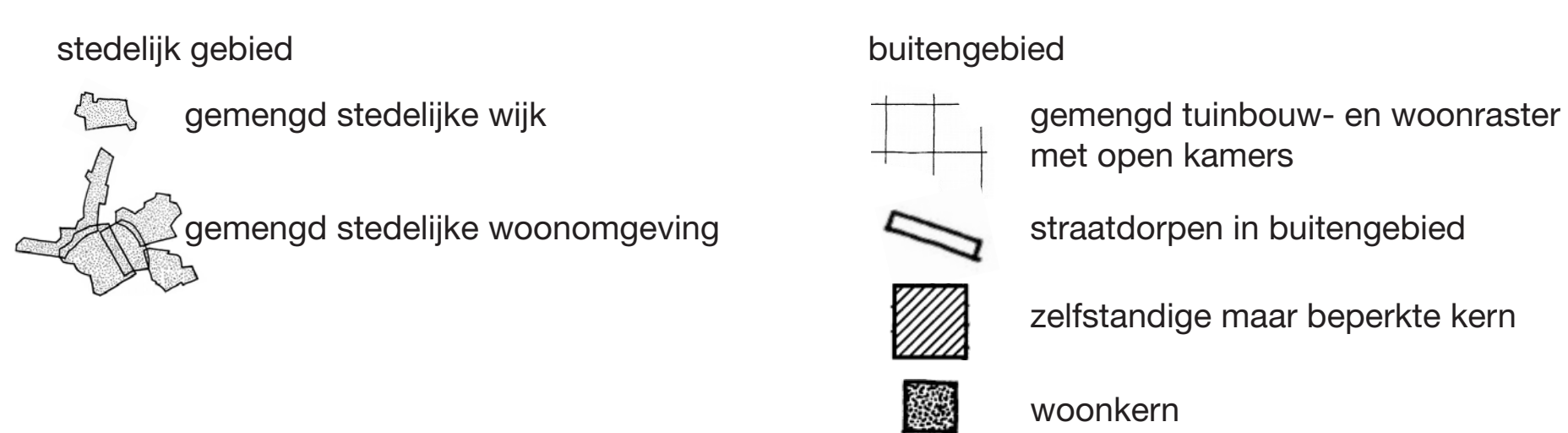
RELEVANTE BELEIDSPANNEN

Het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' is een uitvoering van:

- het ruimtelijk structuurplan Aalst
- de visienota 'Gedifferentieerd woonbeleid buitengebied'.



Ruimtelijk structuurplan Aalst - gewenste nederzittingsstructuur



VISIE

Ruimtelijke principes:

- versterken van de leefbaarheid
- een efficiënt mobiliteitsbeleid
- bewaren van de schaal en het eigen karakter van het wonen in het buitengebied
- vrijwaren van de open ruimte.

De stad Aalst wil een rem zetten op de realisatie van meergezinswoningen op plaatsen waar deze ruimtelijk niet gepast zijn. Bijkomende verdichting door middel van nieuwe meergezinswoningen moet in het stedelijk gebied gebeuren. De dorpskernen in het buitengebied kunnen nog een kleinschalige groei aan, in functie van kernversterking, maar niet door middel van nog meer meergezinswoningen.

De stad wenst daarom geen bijkomende meergezinswoningen te vergunnen in het buitengebied, met als uitzondering:

- panden met een beeldbepalende waarde, met respect voor de erfgoedwaarde
- gemeenschappelijke woonprojecten (cohousing, kangoeroewoningen, begeleid wonen,...).

Aan bestaande vergunningen en bouwrechten wordt niet geraakt:

- de bestaande vergunde meergezinswoningen blijven overal behouden
- nog onbebouwde, maar wel bebouwbare percelen blijven bebouwbaar
- de bestaande niet vervallen verkavelingen blijven van kracht.

In het buitengebied van Aalst is er geen verdichtingsopgave van toepassing. Er wordt gestreefd naar woondichtheden die eigen zijn aan het buitengebied en niet naar stedelijke dichtheden. Daarom zullen in het RUP ook richtlijnen worden opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke verdichting.



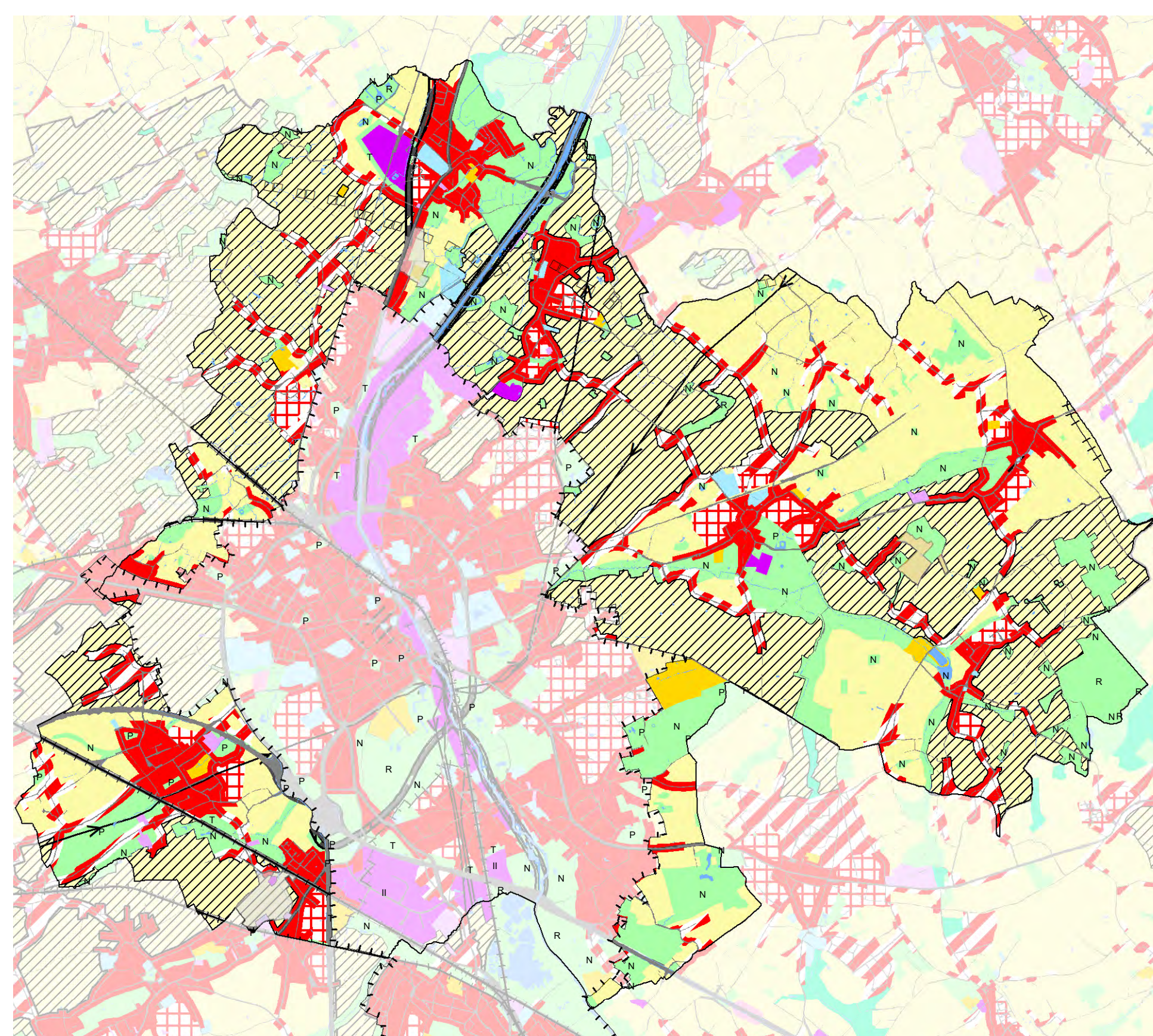
PLANGEBIED

Er zijn twee mogelijkheden op het plangebied van het RUP af te bakenen. Dit zal gebeuren in een volgende fase.

Omwille van leesbaarheid en duidelijkheid, wordt voorlopig uitgegaan van de eerste optie, maar dit kan worden herbekeken bij de opmaak van het voorontwerp RUP. Het verschil tussen beide opties zit vooral in de weergave op kaart, niet in de inhoud.

OPTIE 1

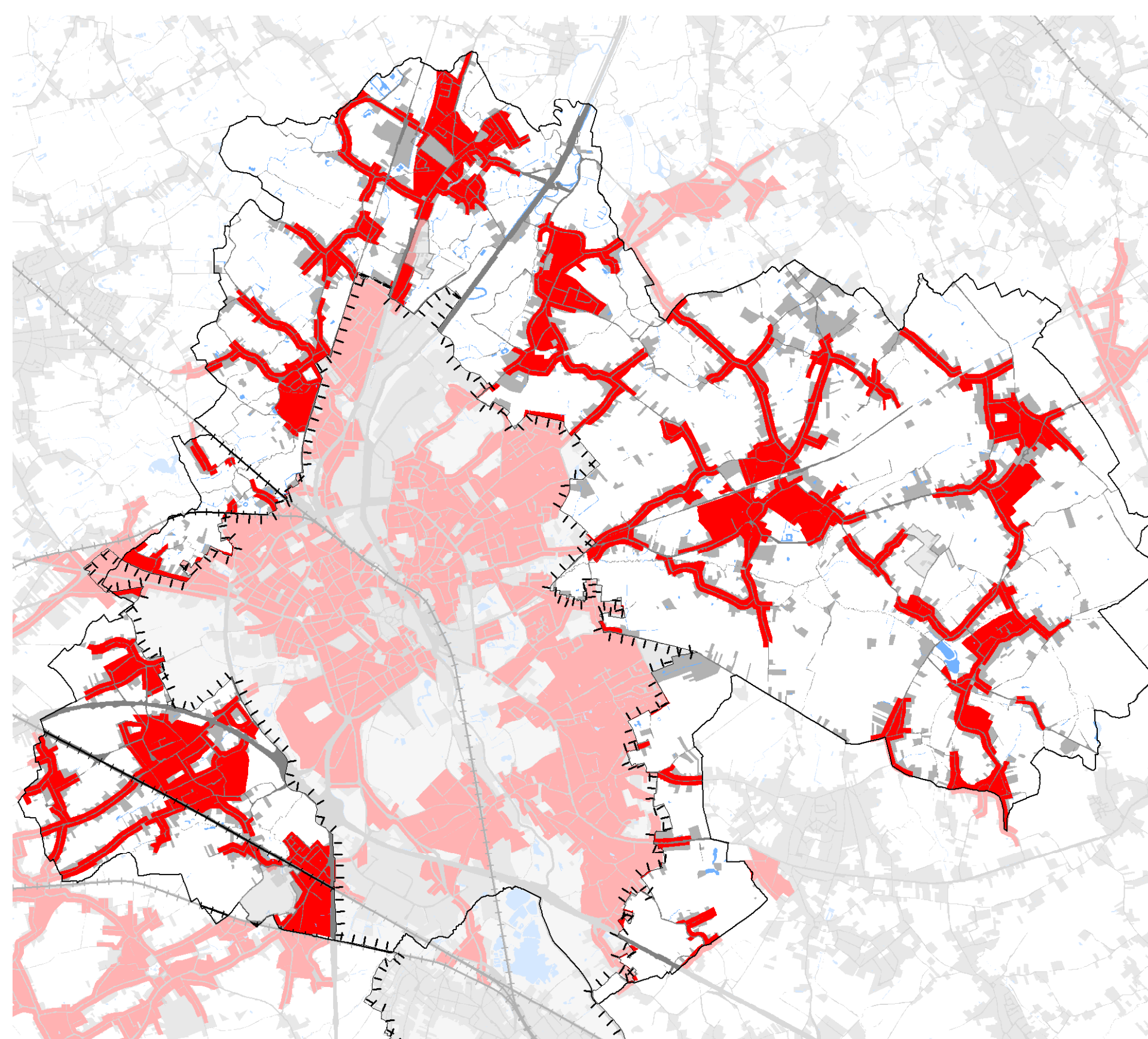
Het plangebied valt samen met het volledige buitengebied van de stad Aalst, dus de overdruk wordt ook ingetekend over andere bestemmingen dan woongebied in ruime zin. In deze andere bestemmingen is de realisatie van nieuwe meergezinswoningen reeds verboden.



Optie 1 - volledige buitengebied

OPTIE 2

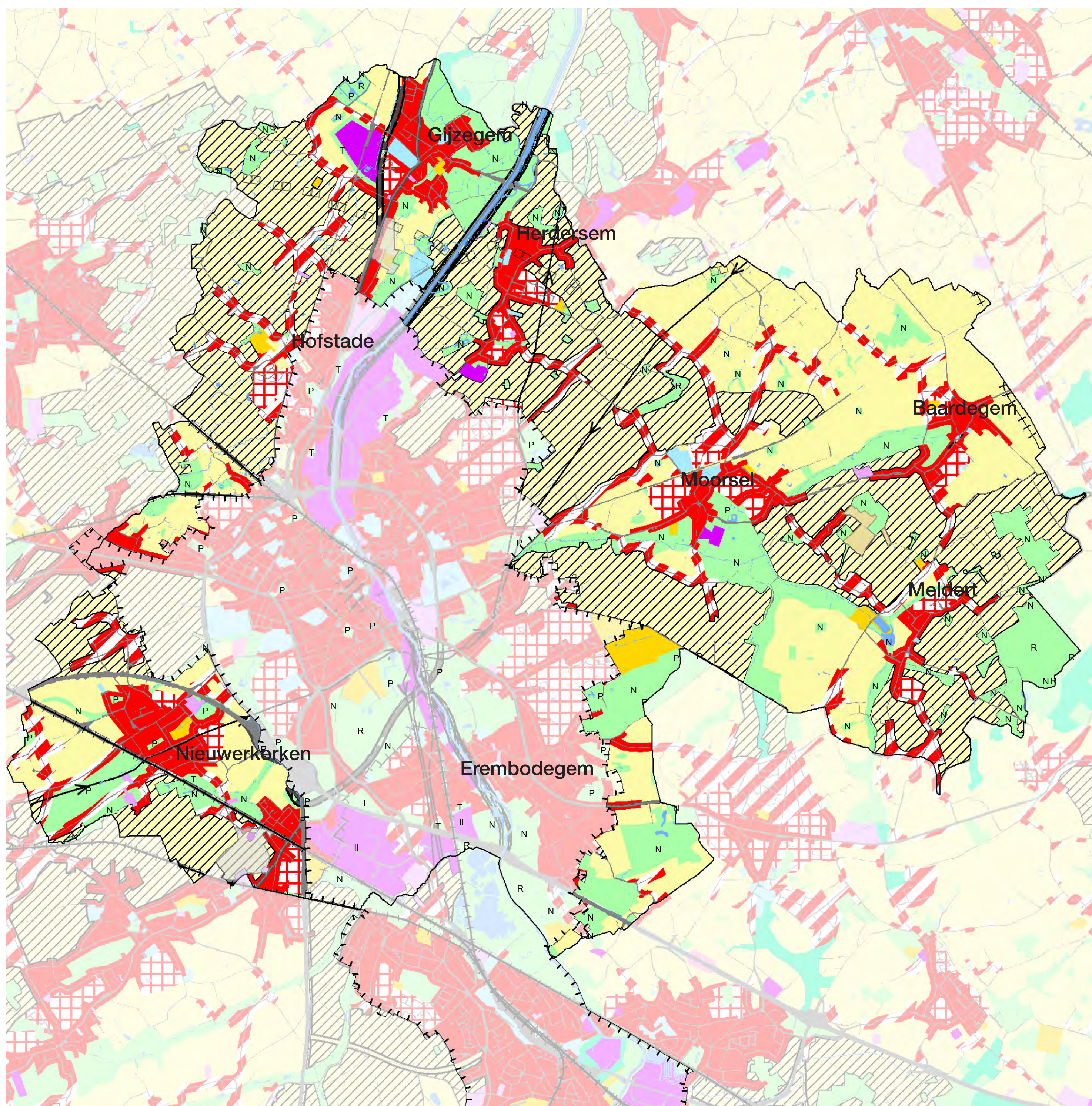
Het plangebied beperkt zich tot de zones waar vandaag in principe meergezinswoningen gerealiseerd kunnen worden en waar dit niet langer wenselijk is, namelijk de woongebieden (in de ruime zin) gelegen in het buitengebied.



Optie 2 - uitsluitend woongebieden in het buitengebied



GEWESTPLAN EN LUCHTFOTO



- woongebieden
- woongebieden met cultuurhistorische en/of esthetische waarde
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- P parkgebieden
- N natuurgebieden
- R natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- industriegebieden
- milieubelastende gebieden
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande waterwegen
- bestaande en goedgekeurde RUP's



- BPA's
- bestaande en goedgekeurde RUP's
- gemeentegrens Aalst
- GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst



Stad Aalst

AALST
VERGEET
JE NOOIT

RUP 'INPERKEN MEERGEZINSWONINGEN EN WOONDICHTHEDEN BUITENGEBIED'

ONDERZOEK MILIEUEFFECTEN

CONCLUSIE

Het RUP zal geen aanzienlijke negatieve milieueffecten tot gevolg hebben. In vergelijking met de referentiesituatie zijn de effecten eerder positief.

In een volgende fase zal het onderzoek ter goedkeuring voorgelegd worden aan het Departement Omgeving, team MER.

MOBILITEIT



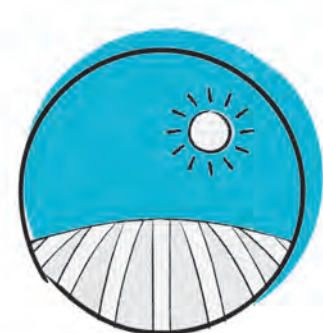
Ontwikkelingen in het buitengebied hebben invloed op de mobiliteit. Een verdere verdichting van het buitengebied zal de verkeersintensiteit doen toenemen. Meergezinswoningen genereren extra verkeersbewegingen van en naar het dorp. Het RUP heeft een eerder positieve impact op de mobiliteit, aangezien het RUP door een verbod op bijkomende meergezinswoningen en het beperken van verdere verdichting in het buitengebied voorkomt dat het aantal (auto) verplaatsingen en voertuigkilometers in het buitengebied buitensporig zal toenemen als gevolg van een sterke stijging van de woondichtheid.

BODEM



Het RUP stelt een verbod in op het oprichten van meergezinswoningen in het buitengebied. De bodemsamenstelling of de bestemmingscategorie zal hierdoor niet wijzigen. In vergelijking met de referentiesituatie kan gesproken worden van een positief effect, aangezien door de beperking op het bouwen van eengezinswoningen en de bepalingen op het vlak van woondichtheden bodems worden gevrijwaard van verharding, verdichting en verlies aan ecosysteemdiensten.

RUIMTELIJKE ASPECTEN



Het RUP betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de bestaande bestemmingen niet wijzigt. De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Het RUP heeft betrekking op het inperken van de mogelijkheden voor verticale verdichting (meergezinswoningen) en horizontale verdichting (vrijwaren van kwalitatieve onbebouwde ruimte). Er zullen geen noemenswaardige effecten optreden t.a.v. de bestaande toestand. De kleinschalige schaal die eigen is aan de woonlinten en de dorpskernen wordt bewaard.

WATER



Voor wat betreft de watertoets kan worden gesteld dat het plan geen aanzienlijke negatieve effecten veroorzaakt. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de waterlopen. Het RUP beperkt de groei van de woondensiteit in het buitengebied, ook in de overstromingsgevoelige gebieden. Bestaande buffer- en infiltratiemogelijkheden worden op die manier beter behouden. Door het verbod op het oprichten van meergezinswoningen in het buitengebied zullen er minder grootschalige ondergrondse parkeergarages opgericht worden, wat positief is voor de grondwaterstroming. Het RUP vormt geen kader voor het ontbossen of het afgraven van een bodem zodat geen negatieve effecten op de erosiegevoeligheid worden verwacht. Het RUP heeft geen negatieve impact op de oppervlaktewaterkwaliteit.

BIODIVERSITEIT



Door de woondichtheid in het buitengebied te beperken vermijdt het RUP dat de druk op het buitengebied verder wordt verhoogd. Er worden geen effecten verwacht op de discipline fauna, flora en biodiversiteit. Betekenisvolle positieve effecten worden evenmin verwacht, aangezien niet aangenomen wordt dat binnen de woongebieden (in de ruime zin) aanzienlijke natuurwaarden tot ontwikkeling zullen komen.

LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE



De opmaak van het RUP stelt zich tot doel om de beeldkwaliteit en identiteit van de dorpen te vrijwaren en te versterken. Dit zal een positieve invloed hebben op de erfgoedwaarde van beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurhistorische landschappen. Door uitzonderingsbepalingen te voorzien voor beeldbepalende panden geeft het RUP ruimere mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Zo wordt vermeden dat de panden leeg komen te staan. Uiteraard zal er moeten worden toegezien op het behoud van de waardevolle elementen en het beeldbepalend karakter van de panden.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS



Met dit RUP worden geen nieuwe aandachtsgebieden inzake veiligheid voorzien. Conform het positief advies aan de Cel Veiligheidsrapportage moet voor dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage opgemaakt worden.

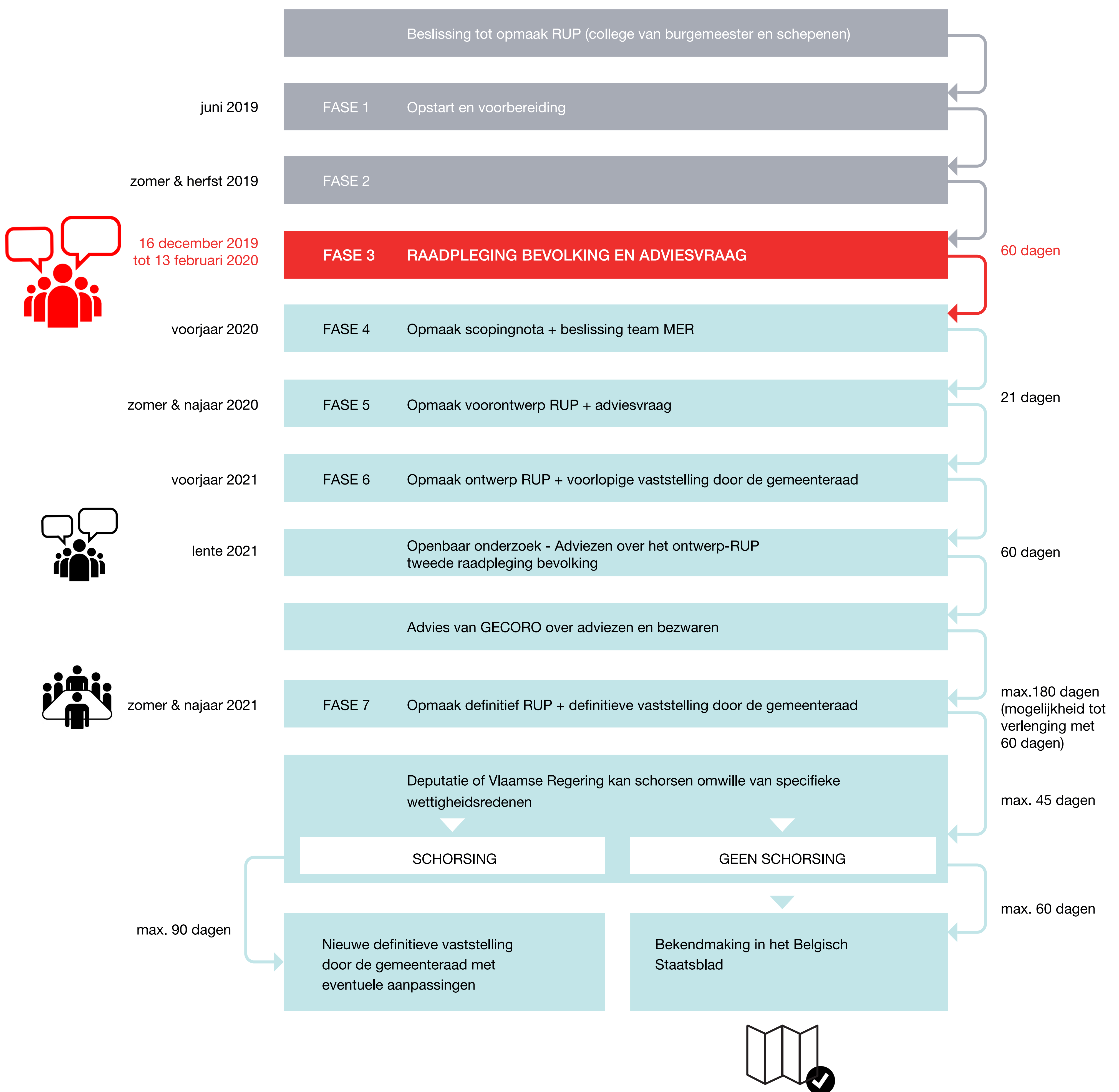
LUCHT, ATMOSFEER EN KLIMAAT



Het RUP beperkt het aantal bijkomende woongelenheden in het buitengebied. Dit verlaagt de bijkomende druk op de open ruimte, waardoor ruimte wordt behouden voor klimaatadaptatiemaatregelen als waterbuffering en natuurontwikkeling. Een relatief lager aantal wooneenheden zal, in vergelijking met de referentiesituatie, ook leiden tot minder emissies voor verwarming en transport.



VERDER VERLOOP VAN HET PLANPROCES



NA DE INFOMARKT NOG REAGEREN? DAT KAN!

REACTIES OVERMAKEN TEN LAATSTE TEGEN 13 FEBRUARI 2020

WAAR DE STARTNOTA VERDER INKIJKEN?

- balie 'Bouwen en wonen', administratief centrum, Werf 9 te 9300 Aalst
- digitaal via www.aalst.be

HOE UW REACTIES OVERMAKEN?

- per brief: team Planning en stadsvernieuwing, administratief centrum, Werf 9 te 9300 Aalst
- via e-mail: planning.stadsvernieuwing@aalst.be
- tegen ontvangstbewijs afgeven aan de balie 'Bouwen en wonen'

De persoonsgegevens van de indieners zullen niet opgenomen worden in de scopingnota en in andere documenten, die ter beschikking gesteld zullen worden van het publiek. De inhoud van de inspraakreactie zelf kan wel opgenomen worden in publieke documenten.

ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR VAN DE DORPSKERNEN



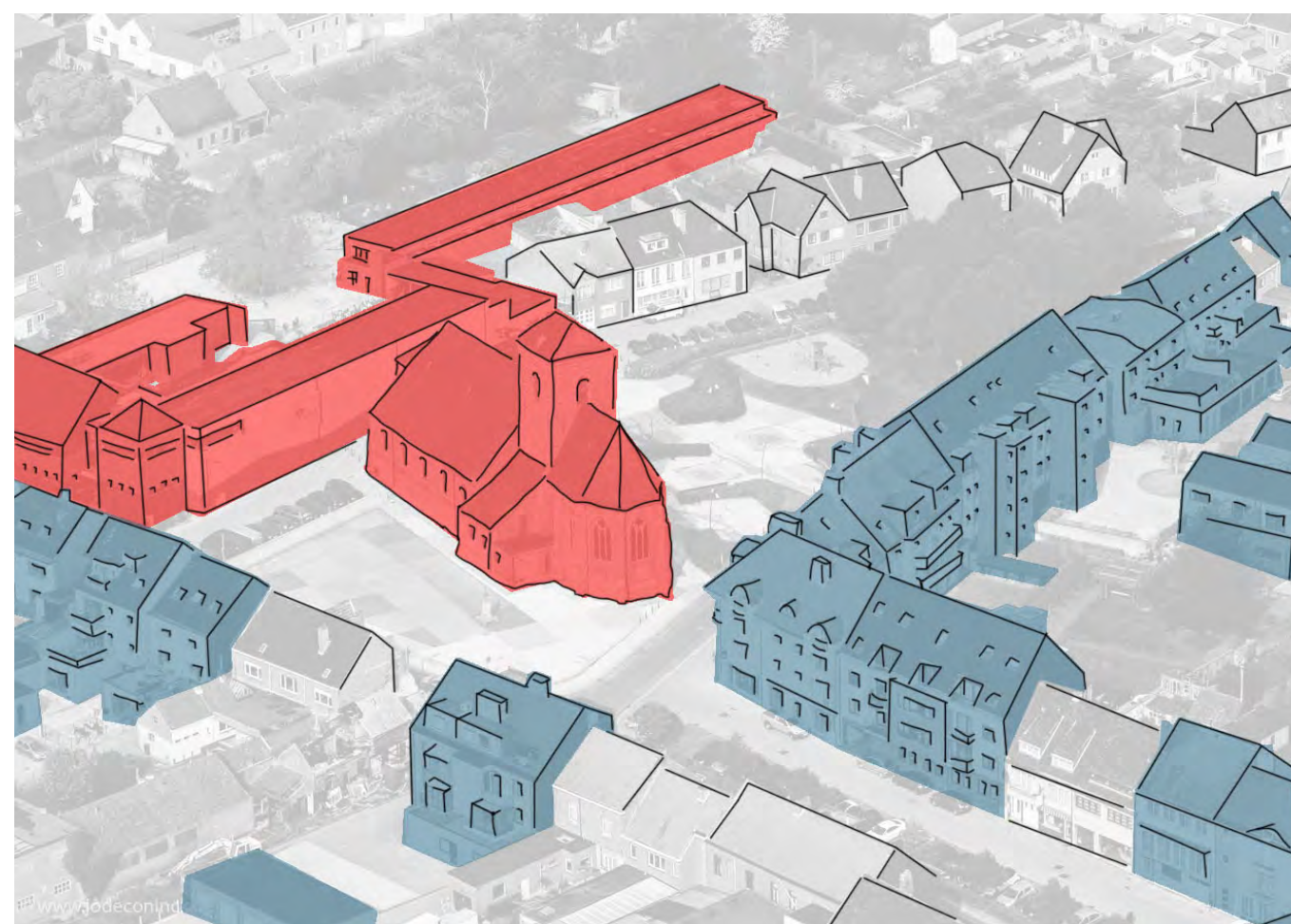
MOORSEL

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief hoog in de kern van het dorp en langsheen Pachting, Beugemstraat en Rijgerstraat
- knooppuntwaarde: beperkt (de uitlopers van het stedelijk gebied hebben wel een hogere knooppuntwaarde)
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 4,8 km (dit is ook het dichtstbijzijnde station).

MEERGEZINSWONINGEN:

- vanaf 2000 zijn er een groot aantal meergezinswoningen bijgekomen
- situering: nieuwe meergezinswoningen ontwikkelen zich steeds verder van de dorpskern
- grote meergezinswoningen: vooral langsheen de invalswegen.



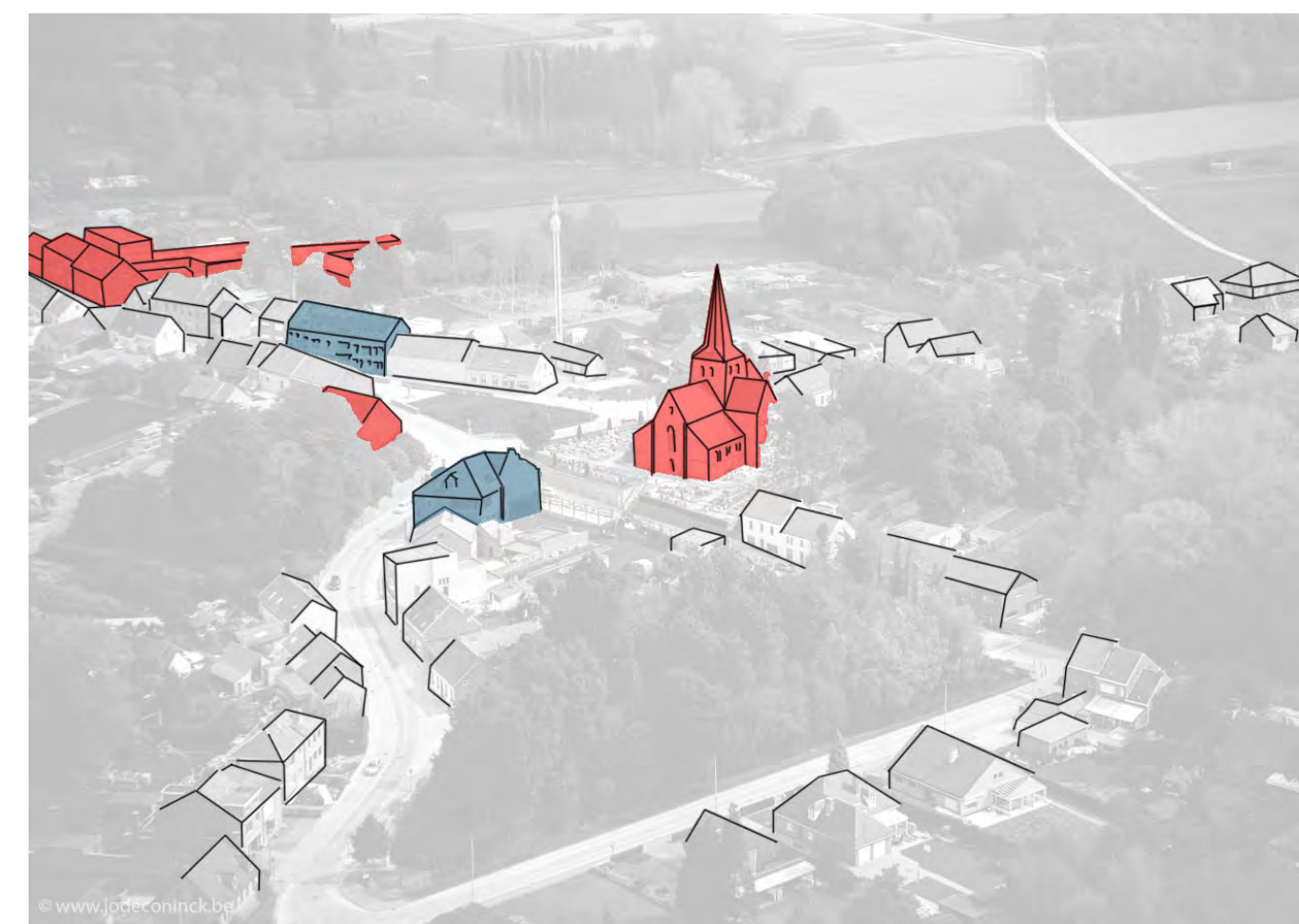
NIEUWERKERKEN

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief hoog in de kern van het dorp en in de richting van het stedelijk gebied
- knooppuntwaarde: goed (nabijheid van het stedelijk gebied)
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 3,9 km (station Ede: 2 km).

MEERGEZINSWONINGEN:

- vanaf 2000 zijn er een groot aantal meergezinswoningen bijgekomen
- situering: nabij het dorpsplein en langs Nieuwerkerkendorp
- nieuwe meergezinswoningen (tussen 2010 en heden) ontwikkelen zich steeds verder van de dorpskern
- grote meergezinswoningen: vooral langsheen de invalswegen en in de dorpskern. Ook een cluster van 4 grotere meergezinswoningen in Terbekenstraat.



MELDERT

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief laag, zelfs in de kern van het dorp
- knooppuntwaarde: beperkt
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 8,7 km (station Asse: 7 km).

MEERGEZINSWONINGEN:

- op dit ogenblik nog relatief weinig meergezinswoningen
- situering: voornamelijk in het dorpscentrum
- grote meergezinswoningen: relatief weinig.



HERDERSEM

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief hoog in de kern van het dorp en langsheen Grote Baan, Kouterbaan en Alfons De Cockstraat
- knooppuntwaarde: matig
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 4,3 km (station Kerrebroek: 4,4 km).

MEERGEZINSWONINGEN:

- situering: nabij het dorpsplein en in Boskant
- nieuwe meergezinswoningen ontwikkelen zich voornamelijk buiten de dorpskern
- grote meergezinswoningen: relatief weinig.



BAARDEGEM

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief laag
- knooppuntwaarde: beperkt
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 8,4 km (station Opwijk: 3,9 km).

MEERGEZINSWONINGEN:

- op dit ogenblik nog relatief beperkt aantal meergezinswoningen
- situering: voornamelijk langsheen Baardegem-Dorp en Margrietstraat
- grote meergezinswoningen: relatief weinig.



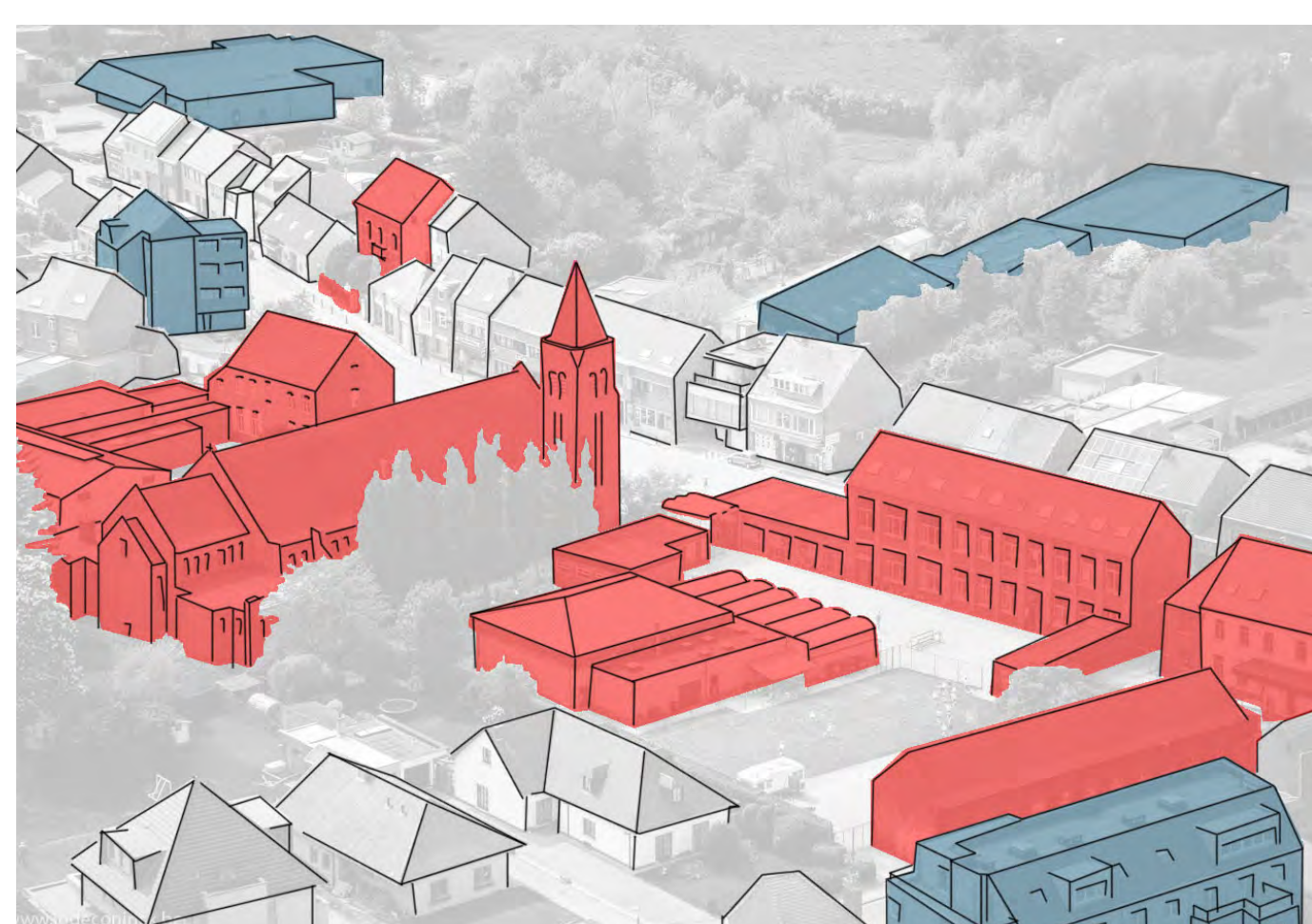
GIJZEGEM

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: matig (wel vrij grootschalige infrastructuur op het vlak van onderwijs)
- knooppuntwaarde: matig
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 5,6 km (station Schoonaarde: 4,9 km).

MEERGEZINSWONINGEN:

- reeds een groot aantal meergezinswoningen
- situering: voornamelijk langsheen de grote invalswegen
- grote meergezinswoningen: vooral langsheen Steenweg naar Oudergem en (in mindere mate) Pachthofstraat.



EREMBODEGEM (TERJODEN)

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief hoog in de kern van het dorp en in de richting van het stedelijk gebied
- knooppuntwaarde: goed
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 4,7 km (station Haaltert: 260 m).

MEERGEZINSWONINGEN:

- reeds relatief veel meergezinswoningen gerealiseerd
- situering: voornamelijk langsheen Geraardbergsesteenweg, Ninovestraat, Haantjesweg en Dreefstraat
- opmerkelijk is dat er in de directe omgeving van de Kerk geen meergezinswoningen zijn
- grote meergezinswoningen: weinig (voornamelijk langsheen de invalswegen).



HOFSTADE

KNOOPPUNT- EN PLAATSWAARDE:

- plaatswaarde: relatief hoog (grootste deel van Hofstade is gelegen binnen het stedelijk gebied)
- knooppuntwaarde: goed
- afstand van het dorp tot het hoofdstation Aalst: 2,9 km (station Kerrebroek: 2,1 km).

MEERGEZINSWONINGEN:

- buiten het stedelijk gebied werd maar een beperkt aantal meergezinswoningen gebouwd (grote afstand van de dorpskern)
- grote meergezinswoningen: beperkt buiten het stedelijk gebied.

KNOOPPUNTWAARDE van een locatie:

wordt beïnvloed door de nabijheid van het systeem van collectief vervoer voor personen (spoor netwerk en A-buslijnen).

PLAATSWAARDE van een locatie:

wordt beïnvloed door de nabijheid van diverse voorzieningen zoals bijvoorbeeld detailhandel en culturele of educatieve voorzieningen.



Stad Aalst

AALST
VERGEET
JE NOOIT

RUP 'INPERKEN MEERGEZINSWONINGEN EN WOONDICHTHEDEN BUITENGEBIED'

5 BESLISSING TEAM MER



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' te Aalst

Dossiernummer: SCRI20052

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Aalst stelt een RUP op met als doel het inperken van meergezinswoningen en woondichtheden in het buitengebied van Aalst. Het betreft een overdruk-RUP dat de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Er worden ook enkele uitzonderingen op dit verbod geformuleerd voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde.

Team Mer ontving op 4 september 2020 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (versie 3 12 juni 2020).

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 16 december 2019 t.e.m. 13 februari 2020 en twee participatiemomenten vonden plaats op 17 december 2019 en op 19 december 2019.

Enkele adviesinstanties (Departement MOW) hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.24., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De ontvangen adviezen en reacties op het participatiemoment bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 6 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Lina Grooten (Signature)
Getekend op: 2020-09-17 14:32:30 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Lina Grooten

Lina Grooten
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten
Departement Omgeving

COLOFON

project	RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied'
projectnummer	19074
opdrachtgever	Stad Aalst
opdrachtnemer	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93

