



STAD AALST
TOELICHTINGSNOTA
ONTWERP

**RUP STADHUIS-
EN PUPILLENSITE**



DOSSIERSAMENSTELLING

Startnota

Scopingnota

Voorontwerp RUP

Ontwerp RUP

 Toelichtingsnota

 Stedenbouwkundige voorschriften

 Grafisch plan

Procesnota

VERSIES

1.0 31/03/2023

2.0 10/11/2023

OPDRACHTGEVER

Stadsbestuur Aalst

Contactpersoon: Jelle Moens, Elien Muylaert

Werf 9

9300 AALST

Tel: 055/77 93 00

info@aalst.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA

Projectteam: Alexander De Wit, Fabian Debeer,
Stijn Monsaert, Koen Vanden Berghe, Yiqiao Wang

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOITEM

Tel: 053/73 74 20

alexander.de.wit@so-lva.be

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 1 juni 2022 tot 30 juli 2022.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Wim LEERMAN

De burgemeester,
Christoph D'HAESE

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van _____ tot _____

Op bevel,

De algemeen directeur,
Wim LEERMAN

De burgemeester,
Christoph D'HAESE

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____

Op bevel,

De algemeen directeur,
Wim LEERMAN

De voorzitter van de gemeenteraad,
David COPPENS

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____

Op bevel,

De algemeen directeur,
Wim LEERMAN

De voorzitter van de gemeenteraad,
David COPPENS

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1	4.4	PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE	27
1.1	AANLEIDING	1	4.5	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN AALST	28
1.2	DOELSTELLING VAN HET RUP	1	5	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	29
1.3	KADERING BINNEN INTEGRALE TOEKOMSTVISIE VOOR HET STADSHART	2	5.1	BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN..	29
1.4	PROCEDURE	2	5.2	STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN	30
1.5	OPBOUW VAN DEZE NOTA	4	6	BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN	32
2	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	5	6.1	ERFGOED	32
2.1	SITUERING VAN HET PLANGEBIED	5	6.2	NATUUR	40
2.2	AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	5	6.3	MOBILITEIT	43
2.3	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD	7	6.4	KLIMAATPLAN AALST 2020	47
3	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	10	6.5	KLIMAATPLAN AALST 2030/SECAP	47
3.1	STADHUIS	11	7	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	49
3.2	VOORMALIG KLOOSTER VAN DE ZWARTE ZUSTERS	14	7.1	KRACHTLIJNEN	49
3.3	HOTEL VAN LANGENHOVE	16	7.2	PUBLIEKE FUNCTIES	54
3.4	PUPILLENSITE	16	8	GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	55
3.5	UTOPIA	20	8.1	PRINCIPES VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	55
3.6	STEDELIJK WEEFSEL	20	9	WATERTOETS	58
3.7	GRAANMARKT	20	9.1	INLEIDING	58
3.8	GROENSTRUCTUUR	22	9.2	ONDERZOEK	58
3.9	WAARDESTELLING	23	9.3	CONCLUSIE	60
4	PLANNINGSCONTEXT	26	10	MILIEUEFFECTENSCHERMING	64
4.1	AALST IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	26	10.1	INLEIDING	64
4.2	BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN – STRATEGISCHE VISIE 2050	26	10.2	ONDERZOEK TOT SCREENINGSPLICHT	64
4.3	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST- VLAANDEREN	27	10.3	PLANONDERDELEN	65
			10.4	ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE	67

11	OVERIGE DECRETALE BEPALINGEN	68
11.1	RVR-TOETS	68
11.2	(GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING	68
11.3	LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	70
11.4	RUIMTEBALANS.....	70
▶	BIJLAGEN	71

LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1	3D-overzicht van het plangebied en omgeving.....	8
Figuur 2	Evolutie bebouwd weefsel	21
Figuur 3	Waarderingskaart bomenbestand.....	25
Figuur 4	Gewenste ruimtelijke structuur voor stedelijk Aalst	28
Figuur 5	Grafisch plan Stationsomgeving Aalst van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst	30
Figuur 6	Uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen (ca 1840)	43
Figuur 7	Bovenlokale fietsnetwerken	44
Figuur 8	Hoofdcirculatie centrum Aalst.....	45
Figuur 9	Wijkcirculatie centrum Aalst.....	45
Figuur 10	Fietslijnen centrum Aalst - macro	46
Figuur 11	Fietslijnen centrum Aalst - micro	46

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen	29
---------	--	----

Tabel 2	Planonderdelen	65
Tabel 3	Ruimtebalans (m ²).....	70

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1	Situering plangebied op macroniveau	5
Kaart 2	Situering plangebied op mesoniveau.....	6
Kaart 3	Situering plangebied op microniveau.....	6
Kaart 4	Orthofoto 2021.....	9
Kaart 5	Morfologisch te onderscheiden onderdelen binnen het plangebied	10
Kaart 6	Gewestplan.....	31
Kaart 7	Onroerend erfgoed – inventaris vastgesteld bouwkundig erfgoed	33
Kaart 8	Onroerend erfgoed – inventaris vastgestelde archeologische zones	35
Kaart 9	Onroerend erfgoed – beschermingen	37
Kaart 10	Onroerend erfgoed – UNESCO werelderfgoed	39
Kaart 11	Biologische waarderingskaart.....	42
Kaart 12	Hydrologische toestand (1/3)	61
Kaart 13	Hydrologische toestand (2/3).....	62
Kaart 14	Hydrologische toestand (3/3).....	63
Kaart 15	Planonderdelen	66
Kaart 16	Huidige bestemming.....	66
Kaart 17	Grafisch register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling.....	69

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De historisch rijke Pupillensite bevindt zich in het stadshart van Aalst, langs de westzijde van de Graanmarkt. Dit gebouwencomplex vormt samen met het Hotel Van Langenhove, het voormalige klooster van de Zwarte Zusters en het Stadhuis één van de meest waardevol historische ensembles van de Aalsterse binnenstad. Doorheen de jaren verloren vele gebouwen echter hun functie en kwamen ze grotendeels leeg te staan. Zo verhuisden in 2016 de stedelijke administratieve diensten die gehuisvest waren in het voormalige stadhuis, naar hun huidige locatie aan het Werfplein. Ook het Vredegerecht, de Arbeids- en Politierechtbank en Federale Overheidsdienst Financiën die hun onderkomen hadden in het Pupillencomplex verhuisden naar een nieuw complex tussen Vaartstraat en station. Het stadsbestuur van Aalst startte daarom met een traject om dit stadsdeel herop te waarderen. De realisatie van Utopia, de nieuwe hoofdbibliotheek en Academie voor Podiumkunsten, vormt hiervan het eerste tastbare wapenfeit.

In 2015 werd via de Vlaams Bouwmeester een open oproep georganiseerd voor de opmaak van een masterplan voor de Stadhuis- en de Pupillensite. Dit proces leverde een aantal waardevolle inzichten op.

Op 18 februari 2020 werd het convenant Stadhuis/Pupillen tussen de stad Aalst en het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst (AGSA) goedgekeurd. Het projectbureau kreeg hierbij de opdracht tot herontwikkeling van de site tot een gemengd binnenstedelijk project met minstens één publieke functie op de site. Uit verder onderzoek bleek de invulling met een museum/historisch belevingscentrum echter niet haalbaar en niet wenselijk, onder meer omwille van de mobiliteitsimpact en het effect op de rest van de site. Er volgde een uitgebreide marktconsultatie om eventuele knelpunten en opportuniteiten te detecteren.

De planologische bestemming van een groot deel van de site, met name het Pupillencomplex, kwam hierbij naar voor als obstakel. Het gewestplan duidt het Pupillencomplex immers aan als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze bestemming staat de realisatie van een ‘gemengd binnenstedelijk project’ in de weg. Om een hedendaagse kwaliteitsvolle invulling op de site mogelijk te maken dienen de bestemmingsvoorschriften herbekeken te worden. Dit is dan ook de aanleiding voor de opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan, kortweg RUP.

1.2 DOELSTELLING VAN HET RUP

De doelstelling van het RUP is tweeledig: enerzijds wordt de planologische bestemming van het Pupillencomplex verruimd om een gemengd project op de site te kunnen realiseren. Een nieuwe kwaliteitsvolle invulling kan als hefboomproject voor het hele stadshart functioneren en bijdragen tot de algehele attractiviteit ervan. Diverse functies kunnen elkaar versterken en doorheen de dag voor een levendige en leefbare dynamiek zorgen. Anderzijds biedt het planproces ook de mogelijkheid om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in de ruimere omgeving juridisch te verankeren en de nodige ruimtelijke randvoorwaarden scherp te stellen om potenties te valoriseren. In de eerste plaats kan gedacht worden aan het bepalen van principes om de beeldkwaliteit van de site te bevorderen. Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. Nieuwe ingrepen zijn mogelijk, mits ze steeds kwalitatief hoogstaand zijn en de beeldkwaliteit versterken. Daarnaast wordt een duurzaam verplaatsingsgedrag gestimuleerd door de site doorwaadbaar te maken voor de zachte weggebruiker, door maximaal in te zetten op collectieve vervoersmodi die reeds talrijk aanwezig zijn in de nabije omgeving en door autogeoriënteerde ontwikkelingen te vermijden. Door in te zetten op

vergroening kan de site eveneens een belangrijke rol spelen om de weg naar een klimaatneutraal Aalst tegen 2050 vorm te geven.

1.3 KADERING BINNEN INTEGRALE TOEKOMSTVISIE VOOR HET STADSHART

In zitting van 27 oktober 2020 besliste de gemeenteraad tot de opmaak van een integrale toekomstvisie voor het stadshart van Aalst. Hierin wordt werk gemaakt van een beeldkwaliteitsplan voor het hele stadshart. Specifiek voor het plangebied is binnen deze opdracht een bouwhistorische studie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit een grondige inventarisatie en registratie van de bestaande toestand van het aanwezige patrimonium. Daarnaast wordt op basis van beschikbare literatuur, historische afbeeldingen en kaartmateriaal getracht om de geschiedenis van de site te reconstrueren. Alle onderzoeksresultaten zijn vervolgens gesynthetiseerd. Op basis hiervan is een erfgoedwaardebepaling van het aanwezig patrimonium opgemaakt. Dit houdt in dat met een objectieve blik is bepaald welke erfgoedkundige waarde aan elk van de te onderscheiden elementen toegeschreven kan worden. De erfgoedwaardebepaling is zowel voor het exterieur als voor het interieur uitgevoerd. Dit onderzoek biedt een solide vertrekbasis en reikt randvoorwaarden aan om de site kwaliteitsvol en met respect voor het verleden te gaan herontwikkelen. Op basis van voortschrijdende inzichten doorheen het RUP-traject zal duidelijk worden of bepaalde elementen uit dit onderzoek verordenend dan wel richtinggevend opgenomen dienen te worden om een kwalitatieve herontwikkeling van de Stadhuis- en Pupillensite met respect voor het verleden te faciliteren.

1.4 PROCEDURE

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stadhuis- en Pupillensite' wordt opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 2.2.5 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

- een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
- een weergave van de juridische toestand;
- een weergave van de feitelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan-MER, passende beoordeling, VR, ...;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een nieuw decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Overeenkomstig artikel 2.2.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gaat het om een geïntegreerd planningsproces: de effectbeoordelingen worden tijdens het ruimtelijk planningsproces procedureel en inhoudelijk geïntegreerd in hetzelfde proces. De integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die

gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het geïntegreerde planningsproces (zie artikel 2.2.4. § 1 VCRO) bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

- de startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.4.1 ONTWERP RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Voorliggend document betreft het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens § 1 van het artikel 2.2.5 bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het RUP;
- een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 5.96 en 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- een weergave van de juridische toestand;
- een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;

- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan :
 - a) het planmilieueffectrapport;
 - b) de passende beoordeling;
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;
- in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;
- in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;

- in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- in voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1° tot en met 13°;
- in voorkomend geval het rooilijnplan, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

1.5 OPBOUW VAN DEZE NOTA

Hoofdstuk 2 van voorliggende toelichtingsnota geeft een situering en afbakening van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat dieper in de op de bestaande feitelijke toestand. Hoofdstuk 4 bevat de planningscontext waarbinnen dit RUP wordt opgemaakt en hoofdstuk 5 schetst de bestaande juridische toestand van het plangebied. Rekening houdende met de beleidsmatige randvoorwaarden uit hoofdstuk 6, geeft hoofdstuk 7 de gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied aan. Hoofdstuk 8 geeft duiding bij de verschillende zonering van het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. De watertoets is terug te vinden in hoofdstuk 9. Een samenvattende hoofdstuk inzake de plan-mer-plicht is terug te vinden in hoofdstuk 10. Hoofdstuk 11 bevat de overige decretale bepalingen die bij een RUP van toepassing zijn.

2 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

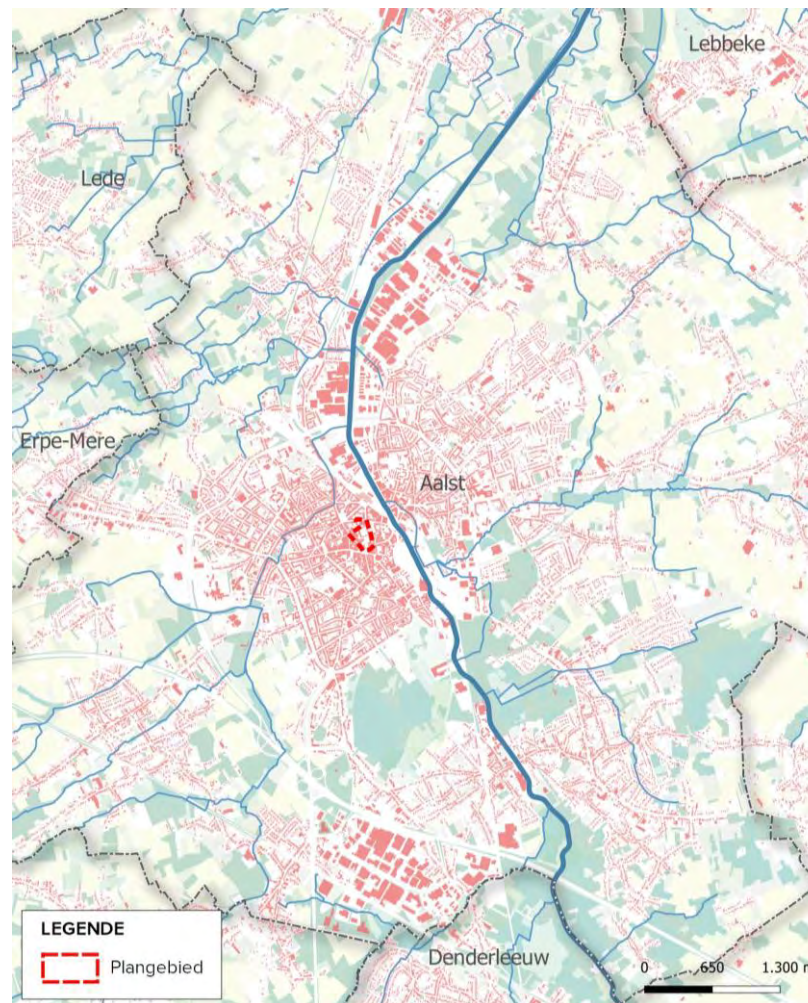
2.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied situeert zich midden in het stadscentrum van Aalst en maakt deel uit van de historische kern van Aalst op de linkeroever van de Dender. Langs de zuidzijde grenst het plangebied aan de Grote Markt, langs de noordzijde aan de Wallenring.

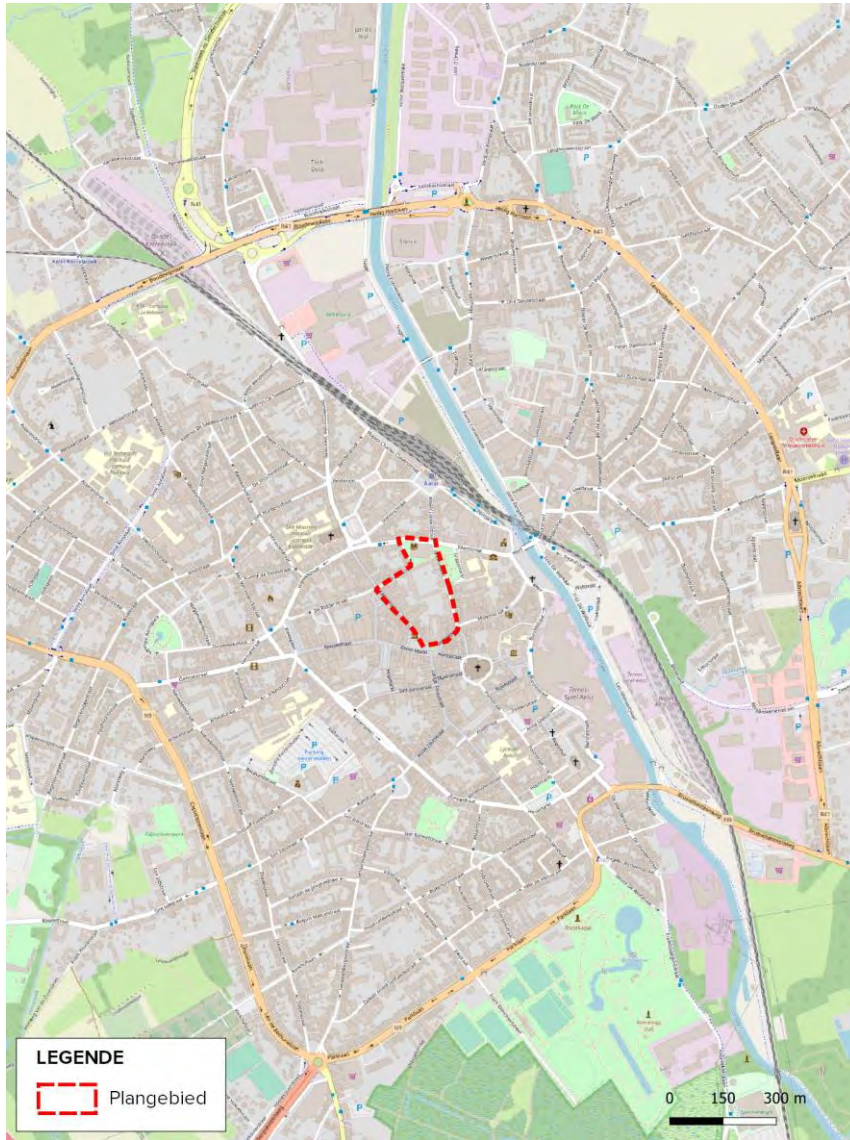
2.2 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt afgebakend op kadastraal perceelsniveau en omvat het volledige bouwblok en het omliggende openbaar domein waarin de Stadhuis- en Pupillensite gelegen is. Langs de westzijde begrenzen de Kattestraat en de Peperstraat het plangebied. De Kattestraat betreft een autovrije winkelwandelas die de Grote Markt verbindt met het Esplanadeplein. Langs de noordelijke zijde vormt de Esplanadestraat de grens van het plangebied. Deze straat vormt een onderdeel van de Wallenring. De Graanmarkt bakent samen met de Zwarte Zustersstraat de oostzijde van het plangebied af. De Grote Markt en de aansluiting met de Molenstraat vormen de zuidelijke grens. Het plangebied is in totaal 4,03 hectare groot.

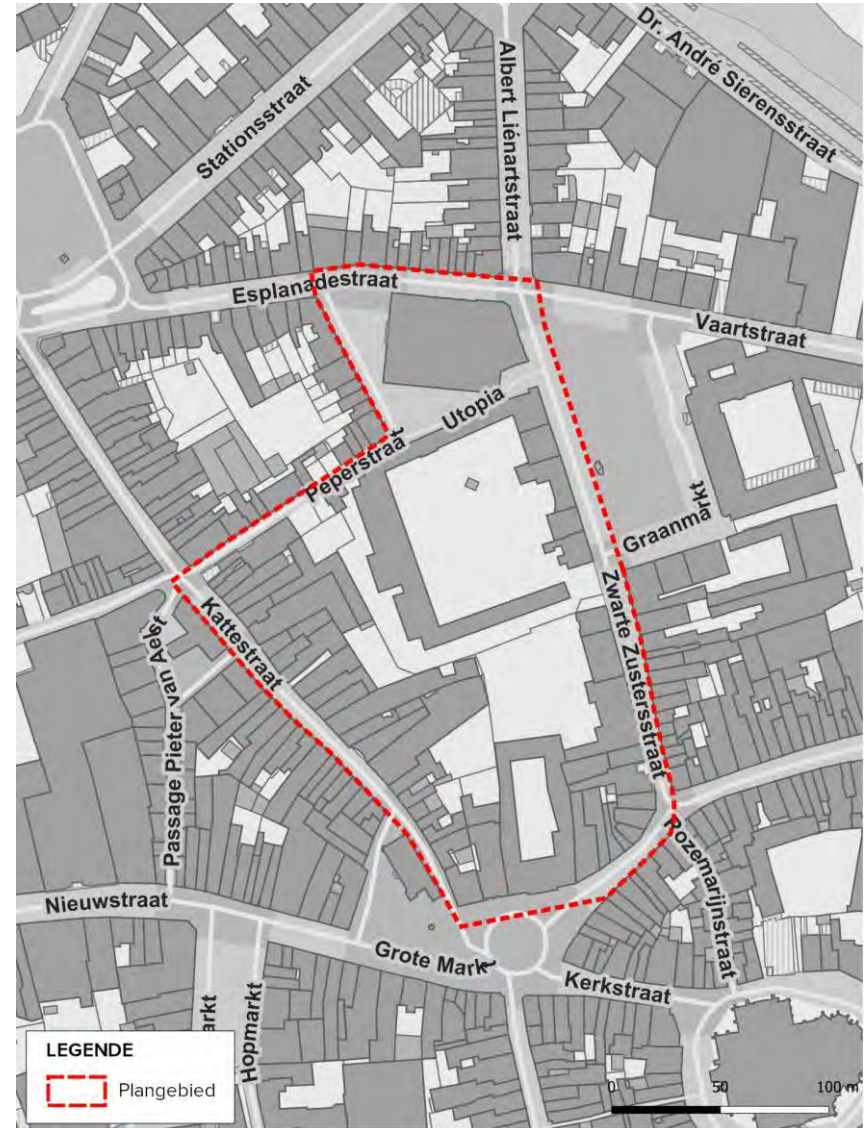
Deze afbakening op kadastraal perceelsniveau is ruimer dan de effectieve projectsite van het Stadhuis en de Pupillen. De verwevenheid van de Stadhuis- en Pupillensite met het omliggende stedelijke weefsel maakt van het bouwblokniveau het meest geschikte schaalniveau om de problematiek van stedenbouwkundig oogpunt te benaderen. Op die manier kunnen koppelkansen met de directe omgeving onderzocht en juridisch verankerd worden wanneer er zich hier opportuniteiten voordoen.



Kaart 1 Situering plangebied op macroniveau



Kaart 2 Situering plangebied op mesoniveau



Kaart 3 Situering plangebied op microniveau

2.3 REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

Het RUP zal het gewestplan vervangen teneinde een planologisch kader te bieden om de vooropgestelde beleidsdoelstellingen zoals omschreven in onderdeel 7 van deze nota te kunnen realiseren. De reikwijdte van het RUP beperkt zich tot de contour van het plangebied zoals beschreven in onderdeel 2.2.

Het RUP regelt de planologische bestemming en bijhorende inrichtingsvoorschriften voor het plangebied. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. De afbakening van het RUP gebeurt op niveau van de kadastrale percelen. De detailleringsgraad van het RUP is hoger dan de detailleringsgraad van het gewestplan.



Figuur 1 3D-overzicht van het plangebied en omgeving

Bron: Van Eester, 2021





RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE

ORTHOFOTO 2021

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  kadastrale percelen

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)
Bron orthofoto: GDI-Vlaanderen (2021)
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

2022-04-05

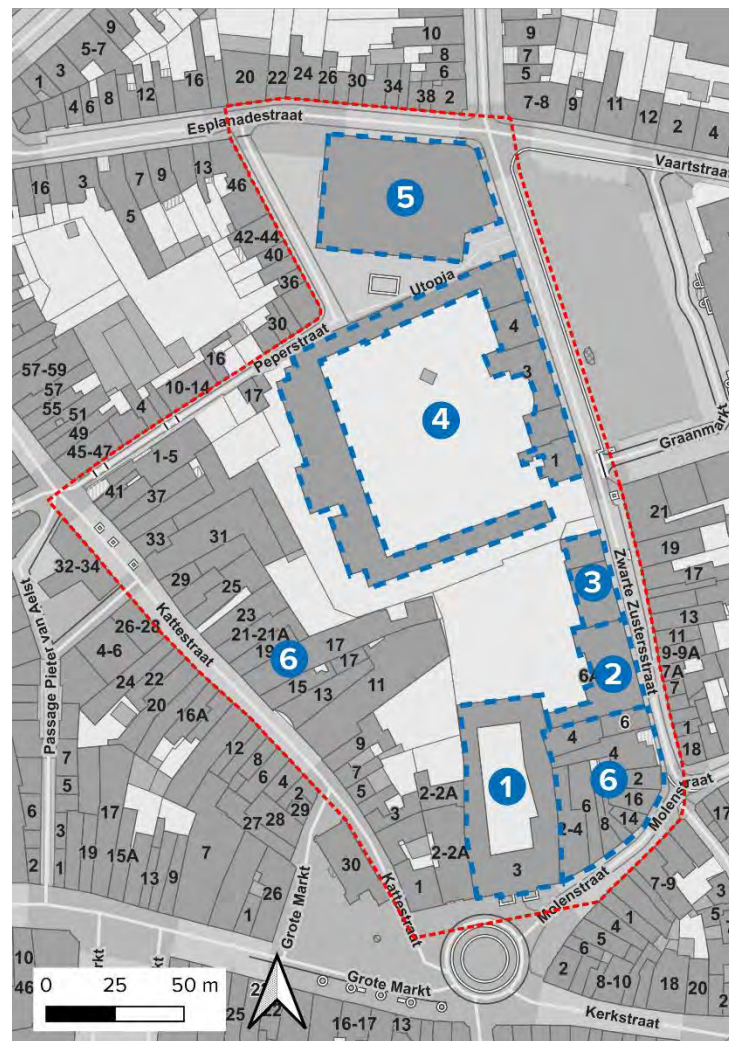
3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Het plangebied bestaat uit verschillende gebouwencomplexen, pleinen en stedelijk weefsel waarvan het grootste deel een grote historische waarde heeft. Naar aanleiding van de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor het stadshart werd uitvoerig onderzoek uitgevoerd naar het ontstaan en de evolutie die dit gebied in de loop der jaren heeft ondergaan.

Kaart 5 geeft de grote morfologisch te onderscheiden onderdelen binnen het plangebied weer. Het gaat om volgende

1. Stadhuissite
2. Voormalig Klooster van de Zwarte Zusters
3. Hotel Van Langenhove
4. Pupillensite
5. Utopia
6. Stedelijk weefsel

In voorliggend hoofdstuk worden het bouwhistorisch onderzoek en de hieruit afgeleide erfgoedwaardering uitgevoerd door ARAT architecten (2021) sterk gecondenseerd weergegeven om de bestaande feitelijke toestand in beeld te brengen en deze beter te kunnen begrijpen. Het integrale document, getiteld 'Vooronderzoek en waardebeoordeling Stadhuis- en Pupillensite', kan als bijlage bij voorliggende nota geconsulteerd worden. Dit omvangrijke document gaat uitvoerig in op de bouwhistoriek van de site en maakt een gedetailleerde waardebeoordeling van zowel het interieur als het exterieur van het aanwezige patrimonium.



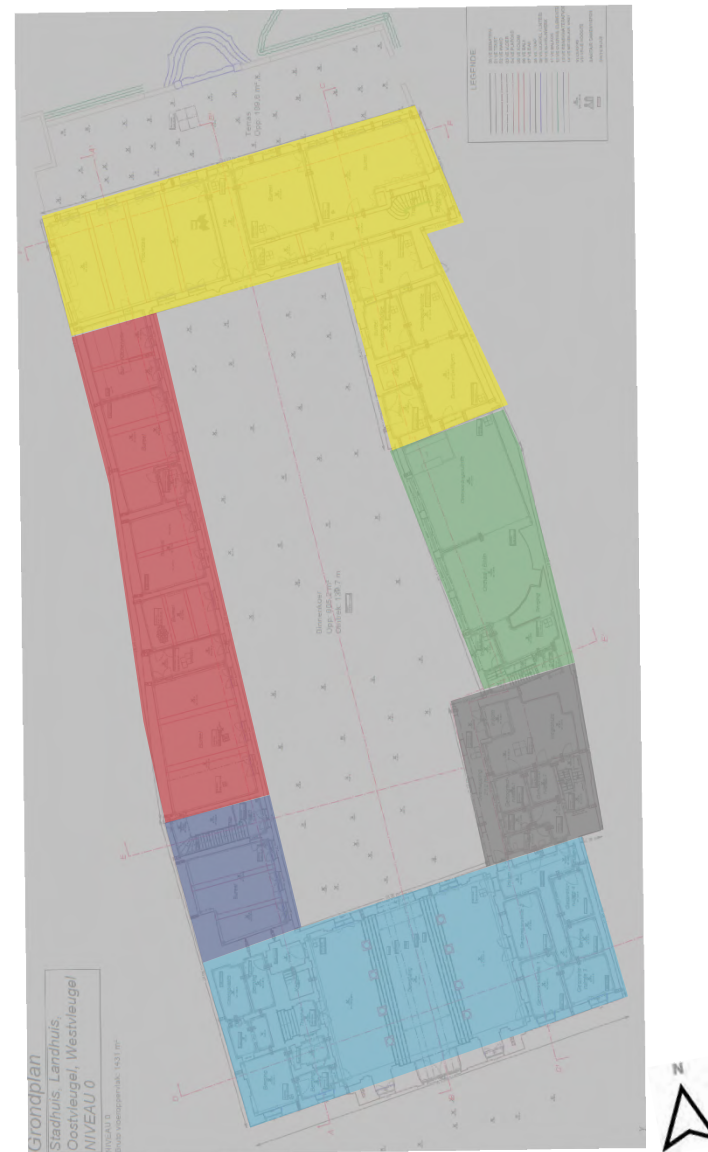
Kaart 5 Morfologisch te onderscheiden onderdelen binnen het plangebied

3.1 STADHUIS

Het Stadhuis heeft als adres Grote Markt 3. Het betreft een gesloten complex met gebouwen gegroepeerd rondom een rechthoekige gekasseide binnenplaats. De vier verschillende vleugels werden doorheen de tijd en volgens de heersende noden samengevoegd tot stadhuis. De westvleugel is het oudste gebouw en dateert uit 1642-1646. De huidige noordvleugel werd opgetrokken in 1758-1760 en wordt samen met het daarop haaks aansluitend bouwteje ten oosten, het Landhuis genoemd, naar het Hoofdcollege van het Land van Aalst dat hier destijds zetelde. Het centrale gedeelte van de oostvleugel werd vermoedelijk gebouwd rond 1763. Met de Franse bezetting werd het Hoofdcollege van het Land van Aalst ontbonden waardoor de gebouwen voortaan dienst konden doen als stadhuis. Om het geheel toegankelijker en meer publieke uitstraling te geven werd de zuidvleugel, die vandaag de Grote Markt domineert, in de periode 1828-1830 toegevoegd aan het complex. Architect Louis Roelandt is de ontwerper van deze neoclassistische constructie.

Momenteel zijn nog een aantal stadsdiensten gehuisvest in deze gebouwen. Het gaat onder meer over de dienst Informatica, de Gemeenschapswacht, het Evenementensecretariaat, het Huis van het Kind en de trouwzaal. Deze functies zullen geherhuisvest worden.

	Westelijke vleugel, opgetrokken ca. 1642 - 1646, aangepast in 1760
	Noordelijke vleugel en oostelijke aanbouw, opeenvolgend gebouwd door F. Luyten, landhuis 1756-1760; koetshuis ca. 1763
	Oostelijke vleugel (deel 2), gebouwd ca. 1763-1769
	Oostelijke vleugel (deel 3), gebouwd na 1904, vervangen met nieuwbouw
	Zuidvleugel, gebouwd door Roelandt, 1828-1830, interieurafwerking 1841
	Westelijke vleugel (deel 2), verbouwd door De Trilles, 1842





Stadhuis aan Grote Markt, voorgevel zuidvleugel



Stadhuis, voorgevel noordvleugel



Stadhuis, achtergevel noordvleugel



Stadhuis, binnenkoer met zicht op noordvleugel



Luchtbeeld Stadhuisite en Historische gebouwen

Bron: (opnamedatum: 18 januari 2021) Plan3D by Vansteelandt

3.2 VOORMALIG KLOOSTER VAN DE ZWARTE ZUSTERS

Het initiële klooster van de Zwarte Zusters bevond zich noordelijker dan de huidige site, langs de westzijde van de Graanmarkt waar nu Utopia is gevestigd. Dat pand werd door de toenmalige burgemeester geschonken aan de Zwarte Zusters om pestzieken te verzorgen. Tijdens de Franse bezetting werd het klooster ontbonden en pas begin 19^{de} eeuw werd hen de kans geboden zich te herenigen. Het huidige hoofdgebouw (Zwarte Zustersstraat nr. 8) werd opgericht in 1806. De aanpalende kapel (nr. 6) werd in 1840 ingewijd. Het zogenaamde 'Huis de Kegel' (nr. 10) werd in 1930 toegevoegd aan het complex. De stad kocht het gebouwencomplex in 1972.



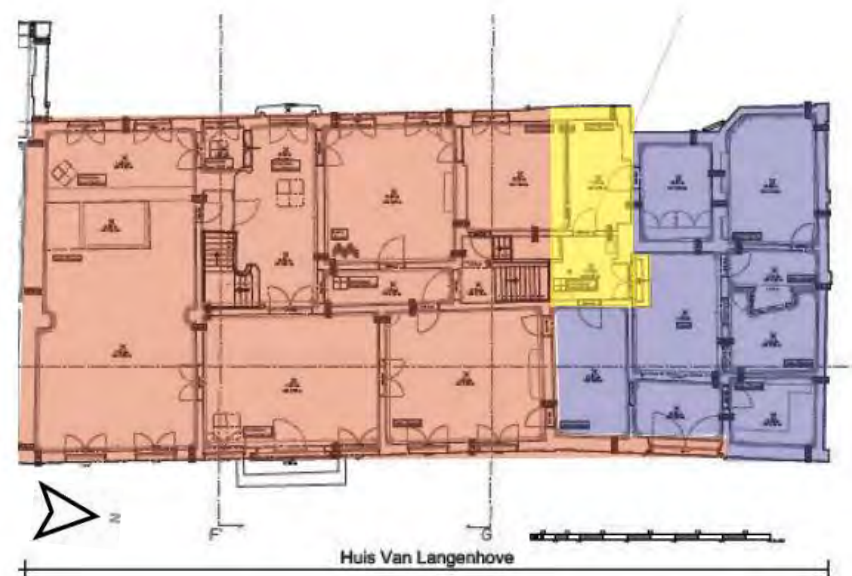
Voormalig klooster van de Zwarte Zusters met kapel (links) en Huis de Kegel (rechts); voorzijde Zwarte Zustersstraat



Voormalig klooster van de Zwarte Zusters, achterzijde



- 17de-eeuwse kern (kelder), in 1875 verbouwd (nr. 8)
- In 1830 aangekocht en verbouwd (nr. 6)
- Aanbouw tuinzijde gebouwd ca. 1800-1850 en verbouwd in 1875 (nr. 8)
- Huis de Kegel: 17de-eeuwse kern, verbouwing 2de helft 18de eeuw en in 1930 (nr. 10)
- Dwarsvleugel, ca. 1859 - 1873
- Verbinding dwarsvleugel met hoofdvolume, omstreeks einde 19de eeuw
- Kleine aanbouw, 19de eeuw maar sterk verbouwd 20ste eeuw
- 20ste-eeuwse aanbouw (verbouwing van ouder volume)



- Hotel van Langenhove en koetspoort, gebouwd in 1730, interieur deels aangepast in 1897 voor Handelsrechtbank
- Verbouwing van de dwarsvleugel en uitbreiding van één travee om verbinding te maken met hoofdvolume in 1872
- Kleine aanbouw achtergevel, gebouwd voor 1864 (gesloopt in 1972)
- Optrekken van nieuw koetshuis ca. 1972 (voormalige bebouwing reeds afgebroken in 1872)



Hotel van Langenhove, voorzijde Zwarte Zustersstraat



Hotel van Langenhove, achterzijde

3.3 HOTEL VAN LANGENHOVE

Dit pand in de Zwarte Zustersstraat nr. 10 betreft een late rococo herenwoning (± 1730) en is vernoemd naar de vooraanstaande familie die het van 1777 tot 1896 betrok. Nadien werd het door de stad aangekocht en gebruikt als Handelsrechtbank. Momenteel is het pand leegstaand.

3.4 PUPILLENSITE

In oorsprong waren er op deze site vier à vijf huizen met smalle achterbouwen en tuinen gevestigd. In de tweede helft van de 18^{de} eeuw werd in deze achtertuinen – in het verlengde van het Stadhuis – een U-vormig gebouw opgetrokken, dat rond het einde van de 18^{de} eeuw verbouwd werd tot vierkantig complex met binnenkoer, waarbij de huizen aan de straat mee werden ingenomen. Dit complex deed dienst als civiele gevangenis tot 1825.

Vanaf 1825 veranderde de krijgsgevangenis door het Ministerie van Justitie in een militaire gevangenis tot ca. 1859. Vanaf 1859 werd hier een 'Ecole des Enfants de Troupe' gehuisvest, in 1883 omgedoopt tot 'Ecole des pupilles de l' Armée'. Op de zogenaamde Pupillenschool werden kinderen opgeleid tot kandidaat voor de lagere kaders van het leger. Hoewel aanvankelijk sterk militaristisch georganiseerd en vormgegeven, werd in de loop der jaren het leerprogramma gemoderniseerd in gelijklopende lijn met de toenmalige athenea en middelbare scholen. De Graanmarkt en het Esplanadeplein deden dienst als speel- en oefenplaats. De school sloot in 1933 de deuren. De gebouwen kregen verschillende invullingen. Zo was het Rijksadministratief Centrum van Aalst hier gevestigd in de periode 1970-2013. Momenteel is het complex grotendeels leegstaand, met uitzondering van de Academie voor Carnavalskunsten en het OverKop-huis die in de gebouwen gevestigd zijn. Enkele lokalen worden gehuurd door het Atheneum. Ook de bibliotheek gebruikt nog enkele ruimtes o.a. als boekbinderij of voor opslag, net als de jeugdwerking die hier stockageruimte heeft. Ook deze functie worden gehuisvest.



Herenhuis, Graanmarkt



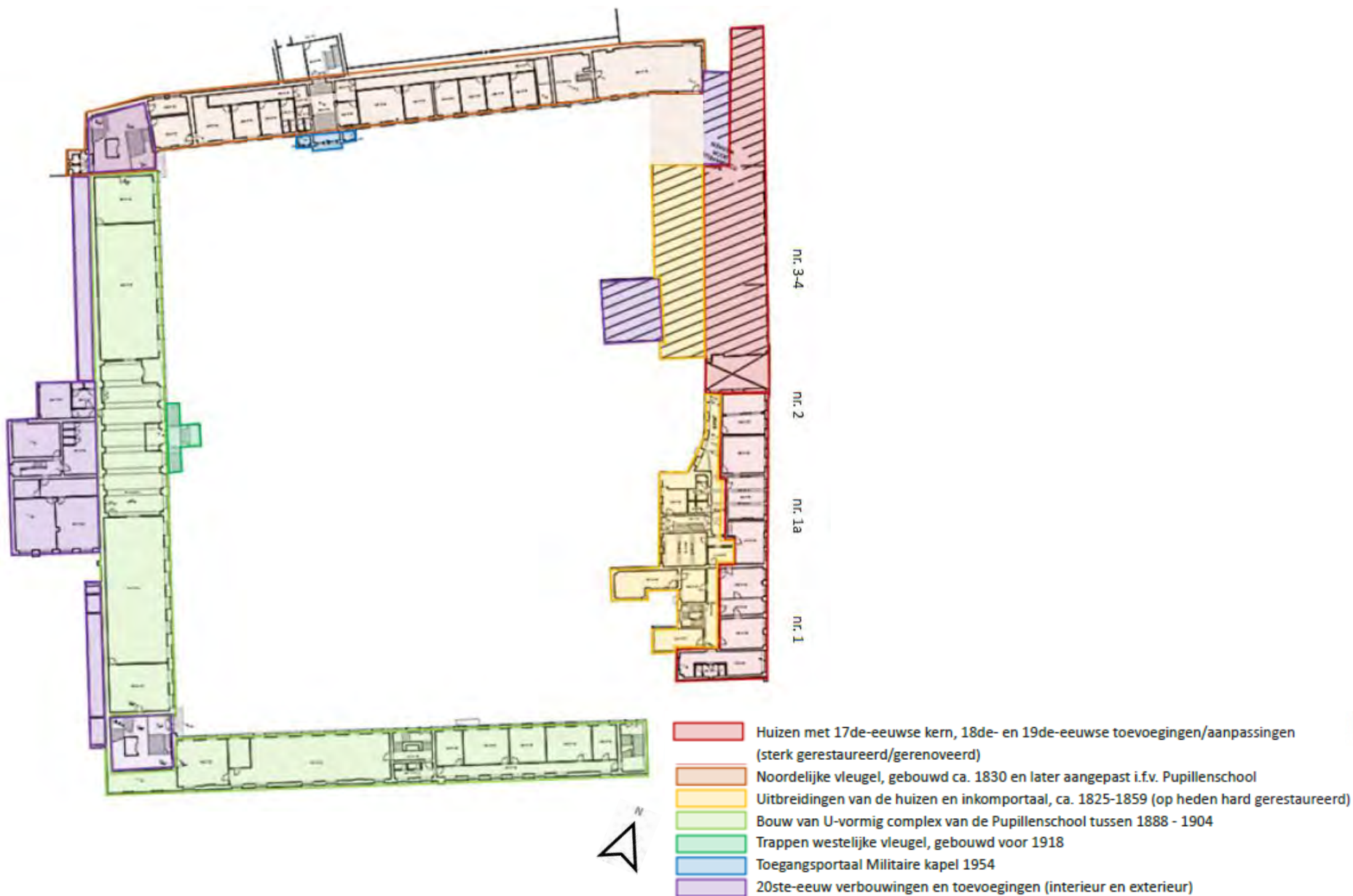
Woning in traditionele stijl, Graanmarkt



Hoofdvleugel, Graanmarkt



P.M.S.-centrum, Graanmarkt





Luchtbeeld Pupillensite en Utopia

Bron: (opnamedatum: 18 januari 2021) Plan3D by Vansteelandt

3.5 UTOPIA

Op de plek van de voormalige krijsgesvangenis en kazerne, opgetrokken in ca. 1840 opende in 2018 Utopia de deuren. Dit door Kaan architecten deels grondig verbouwde en deels nieuwe gebouw huisvest de hoofdbibliotheek van de stad en de academie voor Podiumkunsten.

3.6 STEDELIJK WEEFSEL

Het bouwblok wordt afgewerkt door een aaneengesloten lint van stedelijk weefsel dat zowel in de Kattestraat als tussen het Stadhuis en het voormalig klooster van de Zwarte Zusters hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door kleinhandelszaken, maar ook door woningen. Ook hier zijn nog panden met erfgoedwaarde aanwezig. Een overzicht hiervan is terug te vinden in onderdeel 6.1 pagina 32 van voorliggende nota.

3.7 GRAANMARKT

De Graanmarkt maakt geen deel uit van het plangebied van het RUP omdat hier bestemmingswijzigingen aan de orde zijn (planologische bestemming parkgebied volgens het gewestplan). Omdat de Graanmarkt echter ook een rijke historie kent, is deze eveneens opgenomen in het bouwhistorisch onderzoek. Dit rechthoekig plein werd in zijn huidige vorm aangelegd en beplant met bomen na 1806 toen de stad het eigendom aankocht. Voor de realisatie van het plein werd het 17^{de}-eeuwse

Kapucijnenklooster gesloopt. Er werd een Graanhal opgericht, maar deze was geen lang leven beschoren. In 1921-1922 werd langs de westelijke zijde het nationaal oorlogsmonument voor de 'Oud-leerlingen, de Troepenkinderen en leerling-Pupillen' van Aalst opgericht.

Aan de hand van een cartografische studie op de volgende pagina wordt de evolutie van de bebouwing binnen het plangebied doorheen de laatste eeuwen geïllustreerd. Opvallend is de grote transformatie die de huidige Graanmarkt in de loop der jaren ondergaan heeft.



Luchtbeeld Graanmarkt

Bron: (opnamedatum: 18 januari 2021) Plan3D by Vansteelandt



Figuur 2 Evolutie bebouwd weefsel

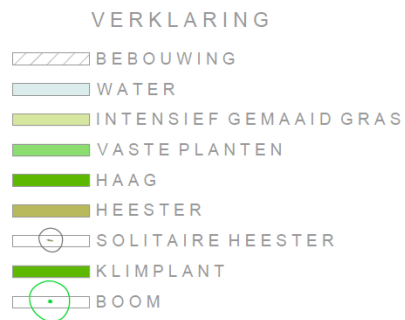
3.8 GROENSTRUCTUUR

De binnenkoer van de Pupillensite en de tuin van de historische gebouwen vormen vandaag twee relatief groene zones in het stadshart van Aalst. Beide zones worden echter gekenmerkt door een hoge verhardingsgraad.

Op de binnenkoer van de Pupillensite zijn er naast enkele perken met restgroen langs de noord- en zuidzijde twee clusters van hoogstammige bomen aanwezig die zorgen voor een groene aanblik van de ruimte. De hoge verhardingsgraad maakt echter dat er momenteel eerder een parkingsfeer heerst.

De tuin van de historische gebouwen betreft een diffuus samengestelde ruimte. In de 13de tot 16de eeuw werd de ruimte als nutstuin (lochting) met boomgaard gebruikt. De ommuurde parterre ter hoogte van het Landhuis dateert uit de 19de eeuw. De Japanse notenboom (*Ginkgo biloba*) en de opgaande beuk bij de woning Eeman (*Fagus sylvatica*) zijn de twee grootschalige groenelementen die deze plek domineren. Ook hier wordt de beeldwaarde sterk verstoord door de parkeergelegenheden die bovendien vrij onsamenhangend en niet-kwalitatief op het terrein zijn vormgegeven.

Ook de Graanmarkt (buiten de plancontour) vormt een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van de binnenstad van Aalst. Vandaag bestaat deze plek voornamelijk uit intensief gemaaid gras met verspreid over de ruimte opgaande groenmassieven en hoogstambomen.



Figuur Bestaande groenstructuur

Bron: Ars Horti (2022)

3.9 WAARDESTELLING

3.9.1 BEBOUWDE OMGEVING

De overzichtskaarten op de volgende pagina bevatten een synthese van de waardestelling van het exterieur van het aanwezige patrimonium en dit zowel op schaalniveau van de eigenlijke volumes (kaart links) als op niveau van de aanwezige gevels, daken, bouwkundige elementen, pleinen en groen (rechts).

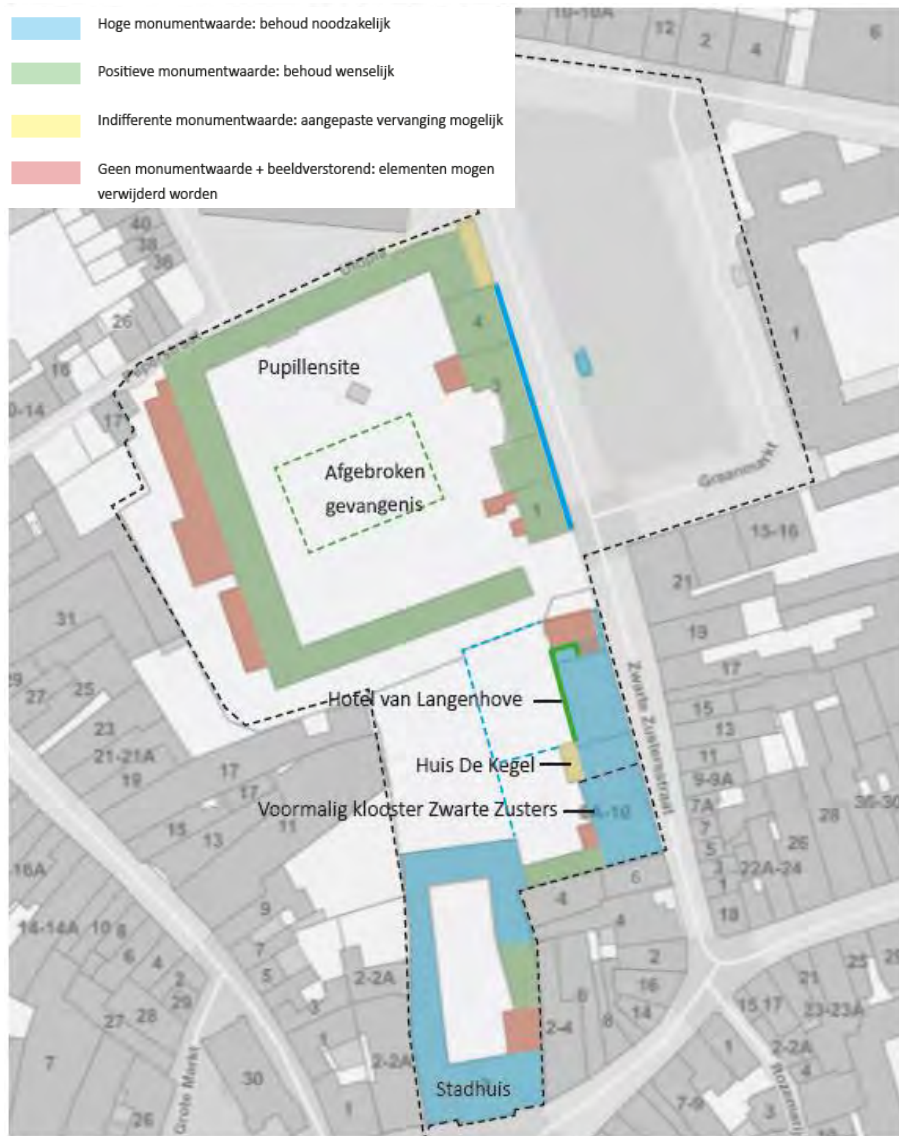
Elementen in het blauw ingekleurd hebben een grote of hoge erfgoedwaarde. Deze zijn beeldbepalend en moeten in functie van het behoud van de erfgoedwaarde bewaard, of in geval van aanpassing ondubbelzinnig afleesbaar, blijven.

De groen ingekleurde elementen hebben een positieve erfgoedwaarde, wat wil zeggen dat de elementen bijdragen aan de artistieke, architecturale of historische waarde van het gebouw, maar veranderingen hebben ondergaan. Met dergelijke elementen wordt behoedzaam omgegaan en aanpassingen dienen met respect te gebeuren.

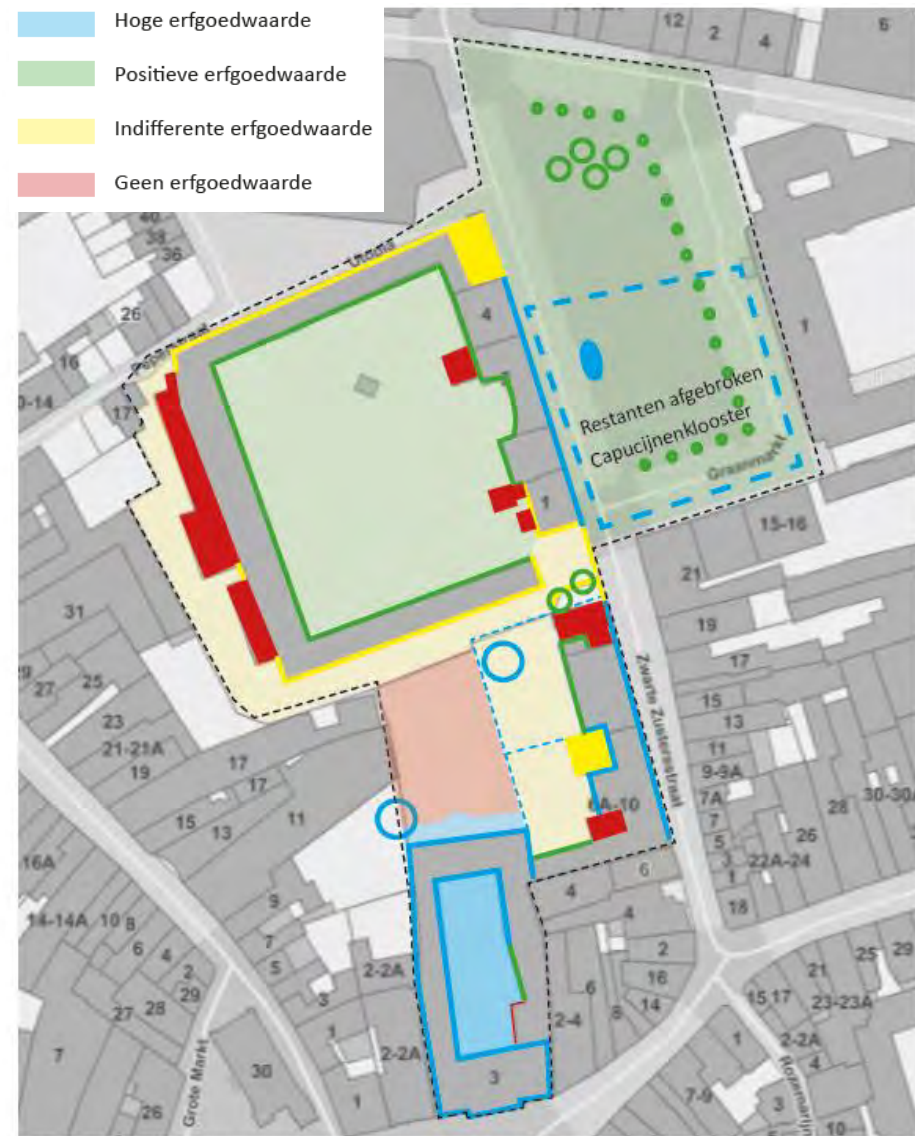
Elementen met een gele inkleuring hebben geringe tot indifferente erfgoedwaarde. Door de vele veranderingen hebben ze ingeboet aan authenticiteit. Aanpassingen zijn hier zeker mogelijk, mits men rekening houdt met het historisch karakter, de volumetrie, de bouwsporen van bijvoorbeeld muurmassieven of schoorsteenkanalen, het evenwicht in de compositie en de relatie met de omgeving. Het aanpassen van deze elementen moet gebeuren met respect voor de elementen met grote erfgoedwaarde.

Elementen in het rood ingekleurd hebben geen erfgoedwaarde en kunnen beeldverstoring zijn. Deze worden bij voorkeur verwijderd of vervangen.

Voor meer duiding bij de waardestelling wordt verwezen naar het document 'Vooronderzoek en waardebeoordeling Stadhuis- en Pupillensite' opgemaakt door ARAT architecten (2021) dat als bijlage bij voorliggende nota gevoegd is.



EXTERIEUR: VOLUMES



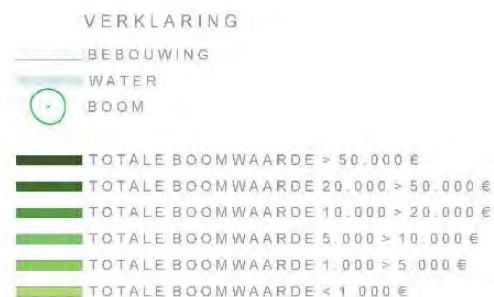
EXTERIEUR: GEVELS, DAKEN, BOUWKUNDIGE ELEMENTEN, PLEINEN EN GROEN

3.9.2 BOMENBESTAND

Er is eveneens een waardebeoordeling uitgevoerd voor het aanwezige bomenbestand volgens de 'Uniforme Methode voor Waardebeoordeling van straat-, laan, en parkbomen behorend tot het openbaar domein in Vlaanderen'. De waarde van een boom wordt hierbij berekend aan de hand van vijf factoren: de basiswaarde (B), de soortwaarde (S), de standplaatswaarde (ST), de conditiewaarde (C), de plantwijzewaarde (P) en de meerwaardefactor (M).

Aan de (beschermde) Ginkgo biloba bij Hotel Van Langenhove wordt veruit de hoogste totale boomwaarde toegekend en ook de (eveneens beschermde) opgaande beuk (Fagus sylvatica) bij woning Eeman wordt hoog gewaardeerd. Daarnaast bevinden zich op de binnenkoer van de Pupillensite ook een heel aantal bomen, voornamelijk beuken, die door hun hoge leeftijd een hoge totale boomwaarde kennen.

Voor meer duiding bij de waardestelling van het bomenbestand kan het document opgemaakt door Ars Horti (2022) in bijlage bij voorliggende nota geconsulteerd worden.



Figuur 3 Waarderingskaart bomenbestand

Bron: Ars Horti (2022)

4 PLANNINGSCONTEXT

4.1 AALST IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010. Voor lokale besturen en provincies is dit plan richtinggevend. Het plan maakt in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur een onderscheid tussen vier structuurbepalende componenten: stedelijke gebieden, buitengebied, gebied voor economische activiteiten en lijninfrastructuur.

Aalst is een regionaalstedelijk gebied gelegen in de Vlaamse ruit. Regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in binnen de ruimtelijke structuur van Vlaanderen; ze hebben in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei betreffende bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. In de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer wordt de E40 aangeduid als een hoofdweg, de R41 tussen de E40 en de N9 als een primaire weg II. Het station van Aalst is een hoofdstation voor het personenvervoer.

4.2 BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN – STRATEGISCHE VISIE 2050

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Ze omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, de strategische doelstellingen.

De visie schuift drie strategische doelstellingen naar voor:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag en de open ruimte maximaal vrijwaren;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie: vb. wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen, robuuste open ruimte, netwerk van groenblauwe aders;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, relevant voor dit RUP, vloeien hieruit voort:

- meer doen met minder ruimte
 - ruimtelijk rendement verhogen: Ruimtelijk rendement is de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. De ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuren gebeurt door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen.
 - multifunctioneel ruimtegebruik en verweving: Het bundelen en verweven van functies is in veel gevallen belangrijk voor de ontwikkeling binnen het ruimtebeslag. Het samenbrengen van verschillende activiteiten is belangrijk voor onder meer het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen.
- ontwikkeling vanuit samenhang
 - Samenhang steden en dorpen: Het ruimtelijk beleid zet in op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van

woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.

- o samenhang vanuit energie: Het ruimtelijk beleid faciliteert de transitie naar hernieuwbare energie maximaal.
- o samenhangende veerkrachtige (open) ruimte: Behouden en versterken van samenhangende structuur van open ruimte en groenblauwe aders.

4.3 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) werd op 18 februari 2004 definitief goedgekeurd en gedeeltelijk herzien op 18 juli 2012.

4.3.1 DEELRUIMTE 'DE DENDERSTEDEN'

Aalst is gelegen in de deelruimte 'de Dendersteden'. Het ruimtelijke beleid is er gericht op:

- het voeren van een kwantitatief en kwalitatief aanbodbeleid op het gebied van wonen en bedrijvigheid;
- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en het verzekeren van de bereikbaarheid van de stedelijke gebieden, met aandacht voor het openbaar vervoer;
- het bieden van werkgelegenheid om de verdere groei van de pendel vanuit de regio naar Brussel en Antwerpen tegen te gaan en congestie rond Brussel en Antwerpen te matigen;
- het optimaal benutten van bestaande potenties en de ligging om nieuwe economische stimulansen te creëren;
- het versterken van toeristisch-recreatieve potenties in relatie met de Dendervallei en het ommeland; aanknopingspunten zijn de stedelijke structuur, het historische patrimonium, de culturele voorzieningen, de ligging van toeristisch-recreatieve open ruimtegebieden en de Dendervallei met haar landschappelijke en toeristisch-recreatieve waarde;

- het behouden van de open ruimtekwaliteiten van de Dendervallei;
- het ondersteunen van een economisch verantwoorde land- en tuinbouw in zijn rol als landschapsbeheerder en deelnemer in recreatief medegebruik.

De ruimtelijke concepten die hierbij voorgesteld worden zijn:

- versterking van de Dendersteden als kwalitatieve stedelijke kerngebieden;
- herstel van de economische rol op basis van de bestaande ontsluitingspotenties en de bereikbaarheid vanuit het eigen ommeland;
- de Dender als ruggengraat en randvoorwaarde in stedelijke ontwikkelingen.

Aalst vervult als regionaalstedelijk gebied in de Vlaamse ruit een centrale rol ten opzichte van de andere Dendersteden.

De Dender is als natuurverbindingsgebied een onderdeel van de gewenste natuurlijke structuur.

Voor de Dender wordt een selectie als secundaire waterweg vooropgesteld. Deze secundaire waterwegen hebben een belangrijke aanvullende rol ten aanzien van toerisme en recreatie. Ze vormen dan ook de dragers van het 'toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk'. De Dendersteden zijn dan ook een toeristisch-recreatief aandachtsgebied. Recreatie rond de Dender en regionaal toerisme in de steden zorgen voor de toeristisch-recreatieve aantrekking.

4.4 PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werd door de provincieraad voorlopig vastgesteld op 22 maart 2023. Het voorontwerp bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' en 'Transitie naar een circulaire samenleving'.

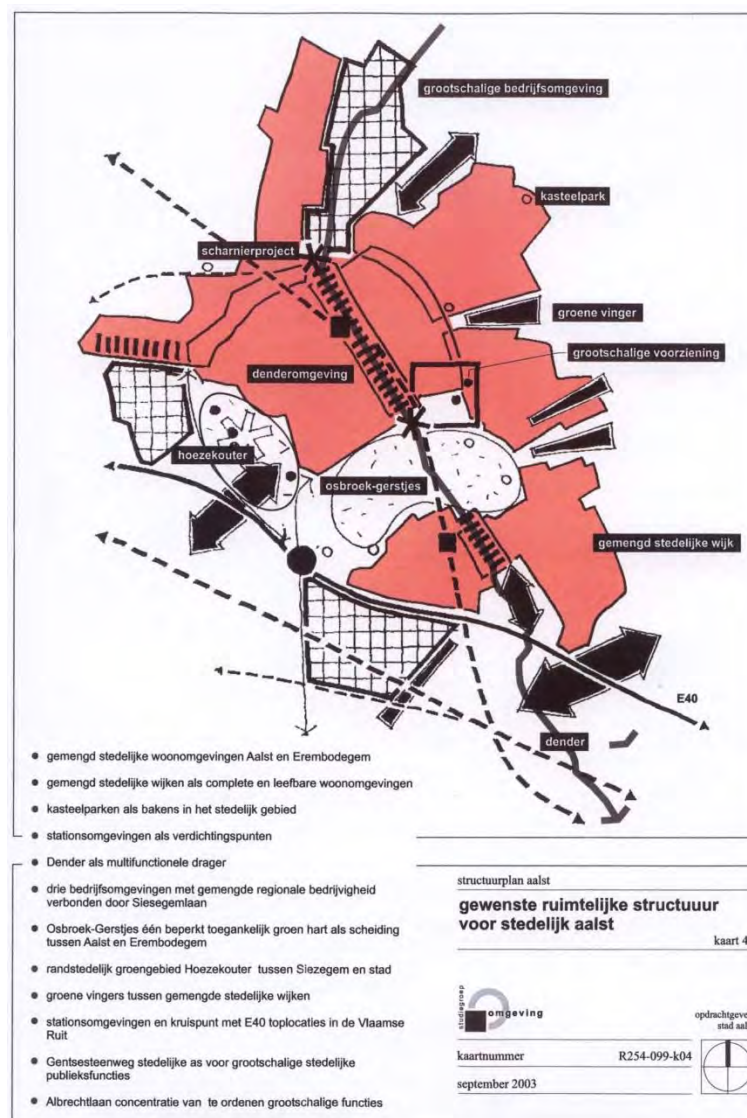
Een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 april 2023 tot en met 19 juli 2023. Naar aanleiding van de ingediende adviezen en reacties tijdens het openbaar onderzoek besliste de provincieraad op 6 september 2023 om de voorlopige vaststelling van het plan in te trekken.

4.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN AALST

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Aalst formuleert vier beleidsdoelstellingen. Relevant voor voorliggend plan is de doelstelling om Aalst als stedelijk gebied te vernieuwen en te versterken. Om zijn gewenste rol waar te maken moet Aalst werken aan vernieuwing en versterking. De stad zal zichzelf daarom functioneel versterken. Het regionaal aanbod moet verruimen, enkele bijkomende bovenlokale functies kunnen worden aangetrokken. Stedelijke vernieuwing, goede projecten, aandacht voor beeldkwaliteit zijn daarvoor essentieel.

Voor het centrum van Aalst geldt een beleid van doorlopende kwaliteitsverhoging (vernieuwen van patrimonium, aandacht voor groen in de stad en voor openbare ruimte, verlagen van de dichtheid, enz.). De kernstad binnen de ring ten westen van de Dender (linkeroever) wordt beschouwd als een te vernieuwen woonweefsel met verwevenheid van kleinschalige activiteiten (kleinhandel, cultuur, toerisme, bedrijvigheid, uitgaansleven) met grote aantrekkingskracht en belangrijkste centrum van het stedelijk gebied. Het dicht weefsel vraagt – mits behoud van de bestaande stedelijkheid – om vernieuwing en verluchting. Uiteraard zijn daarbij nog projecten van hoge dichtheid mogelijk, naast uitpitten van binnengebieden, aanleggen van pleinen en parkjes en stimuleren van renovatie.

RUP Stadhuis- en Pupillensite kan beschouwd worden als een uitvoering van de beleidsdoelstelling om Aalst als stedelijk gebied te vernieuwen en te versterken.



Figuur 4 Gewenste ruimtelijke structuur voor stedelijk Aalst

Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Aalst (2003)

5

BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

5.1 BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Tabel 1 Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen

BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	BINNEN PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestplan	Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen) <ul style="list-style-type: none"> ▣ Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde ▣ Woongebied ▣ Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ▣ Parkgebied (fragmentarisch) 	Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen) <ul style="list-style-type: none"> ▣ Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde ▣ Woongebied ▣ Parkgebied
BPA/APA	Geen	Geen
Gewestelijk RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst (BVR 04/07/2003)	Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst (BVR 04/07/2003)
Provinciaal RUP	Geen	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen	Geen

5.1.1 GEWESTPLAN

▣ GEWESTPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het bij KB op 30 mei 1978 goedgekeurde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Het noordelijke deel van het plangebied is op het gewestplan hoofdzakelijk bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Onder ‘gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen’ worden voorzieningen bedoeld die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig. De Pupillensite en Utopia bevinden zich in deze zone. Ook fragmentarische delen van het omliggende woongebied (vandaag grotendeels openbaar domein) en het parkgebied (Graanmarkt) zijn opgenomen binnen de plancontour.

Het hele zuidelijke deel van het plangebied is bestemd als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Het betreft hier een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

5.1.2 GEWESTELIJK RUP ‘AFBAKENING REGIONAAL-STEDELIJK GEBIED AALST’

Het plangebied is volledig gelegen binnen de afbakening van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst. Dit gewestelijk RUP werd goedgekeurd bij Besluit van Vlaamse Regering op 04/07/2003.

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een gebied waarvoor een herbestemming werd doorgevoerd in het gewestelijk RUP. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich wel een site die door dit gewestelijk RUP

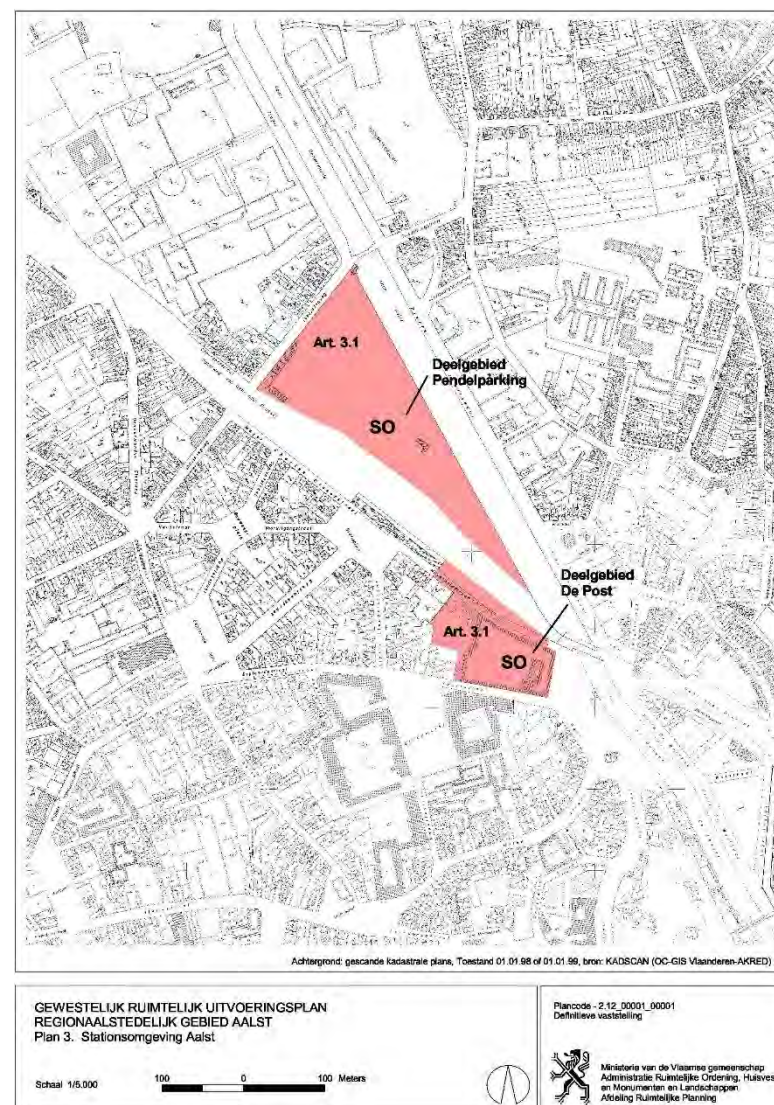
herbestemd werd. Het gaat over deelgebied 'De Post' in de zone Stationsomgeving Aalst waar momenteel het stedelijk administratief centrum en andere overheidsdiensten – vroeger gehuisvest binnen het plangebied – gevestigd zijn. Deze zone werd herbestemd als zone voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

5.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

Naast de algemeen geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen beschikt de stad Aalst ook over volgende voor dit RUP relevante gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gemeentelijke bouwverordening inzake reclamevoering (M.B. 6/12/1988);
- Gemeentelijke bouwverordening betreffende beplantingen (M.B. 16/02/1998);
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (B.D. 14/02/2002);
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (B.D. 17/07/2014; herziening opgestart).

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen biedt naast een (beperkte) gebiedsgerichte differentiatie ook een aantal normen om de woonkwaliteit te garanderen. Deze verordening bevat ook een parkeernorm. Voor panden gelegen in een voetgangersgebied en panden met een beeldbepalende waarde (waaronder het patrimonium van de Stadhuis- en Pupillensite valt) voorziet de verordening een afwijkingsmogelijkheid.



Figuur 5 Grafisch plan Stationsomgeving Aalst van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst





RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE

GEWESTPLAN

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  kadastrale percelen

GEWESTPLAN

-  woongebied
-  woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde
-  gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  parkgebied

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB, AIV (december 2021)
 Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.
 Opmerking: de projectie van het GRB op het gewestplan is slechts een eigen interpretatie en heeft enkel een informatieve waarde

OPDRACHTGEVER



Stadsbestuur Aalst
 Werf 9
 9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
 Gentsteenweg 1B
 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

6

BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN

6.1 ERFGOED

- KAART ONROEREND ERFGOED – INVENTARIS VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED
- KAART ONROEREND ERFGOED – INVENTARIS VASTGESTELDE ARCHEOLOGISCHE ZONES
- KAART ONROEREND ERFGOED – BESCHERMINGEN
- KAART ONROEREND ERFGOED – UNESCO WERELDERFGOED

Hoofdstuk 2 van het 'Vooronderzoek en waardebeoordeling Stadhuis- en Pupillensite' opgemaakt door ARAT architecten (2021) dat als bijlage bij voorliggende nota gevoegd is, bevat een overzicht en bijhorende uitgebreide beschrijving van het aanwezige erfgoed op de Stadhuis- en Pupillensite. De volgende paragrafen bevatten een beknopt overzicht van alle aanwezige inventaris- en beschermde erfgoeditems binnen het volledige plangebied.

6.1.1 INVENTARISSEN

Sinds 1 januari 2015 is het Onroerenderfgoeddecreet van kracht. Het decreet voorziet de vaststelling van vijf inventarissen:

- de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- de landschapsatlas;
- de inventaris van de archeologische zones;
- de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- de inventaris van historische tuinen en parken.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen **geinventariseerd** en **vastgesteld** onroerend erfgoed. Geinventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd. Vastgesteld onroerend erfgoed is opgenomen in de inventaris én via een juridische procedure 'vastgesteld'. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met bepaalde rechtsgevolgen, die verschillen naargelang de inventaris.

6.1.1.1 INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed bepaalt éénduidig in een overzichtelijke lijst per gemeente het gebouwd patrimonium van Vlaanderen. Binnen de plancontour bevinden zich volgende inventariselementen:




- Huis met steenen ghevele – Kattestraat 31-33
- Stadswoning van 1618 – Kattestraat 15
- Capucijnenklooster (huidige Pupillensite)
- Krijgsgevangenis en kazerne (gesloopt – huidige Utopia)
- Klooster der Zwarte Zusters
- Herberg Graaf van Egmont – Grote Markt 1
- Herenwoning Hotel van Langenhove
- Huis de Kegel, geboortehuis van J. De Smet
- Stadhuis van Aalst

RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE

ONROEREND ERFGOED
vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

ERFGOEDOBJECTEN

-  vastgesteld bouwkundig erfgoed
- 48944 Huis met steenen ghevele
- 61360 Stadswooning van 1618
- 65591 Capucijnenklooster
- 69779 Krijgsgevangenis en kazerne (gesloopt)
- 76627 Klooster der Zwarte Zusters
- 81130 Herberg Graaf van Egmont
- 83371 Nationaal oorlogsmonument Eerste en Tweede Wereldoorlog
- 89811 Herenwooning Hotel van Langenhove
- 90459 Huis de Kegel, geboortehuis van J. De Smet
- 96729 Stadhuis van Aalst

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stad Aalst

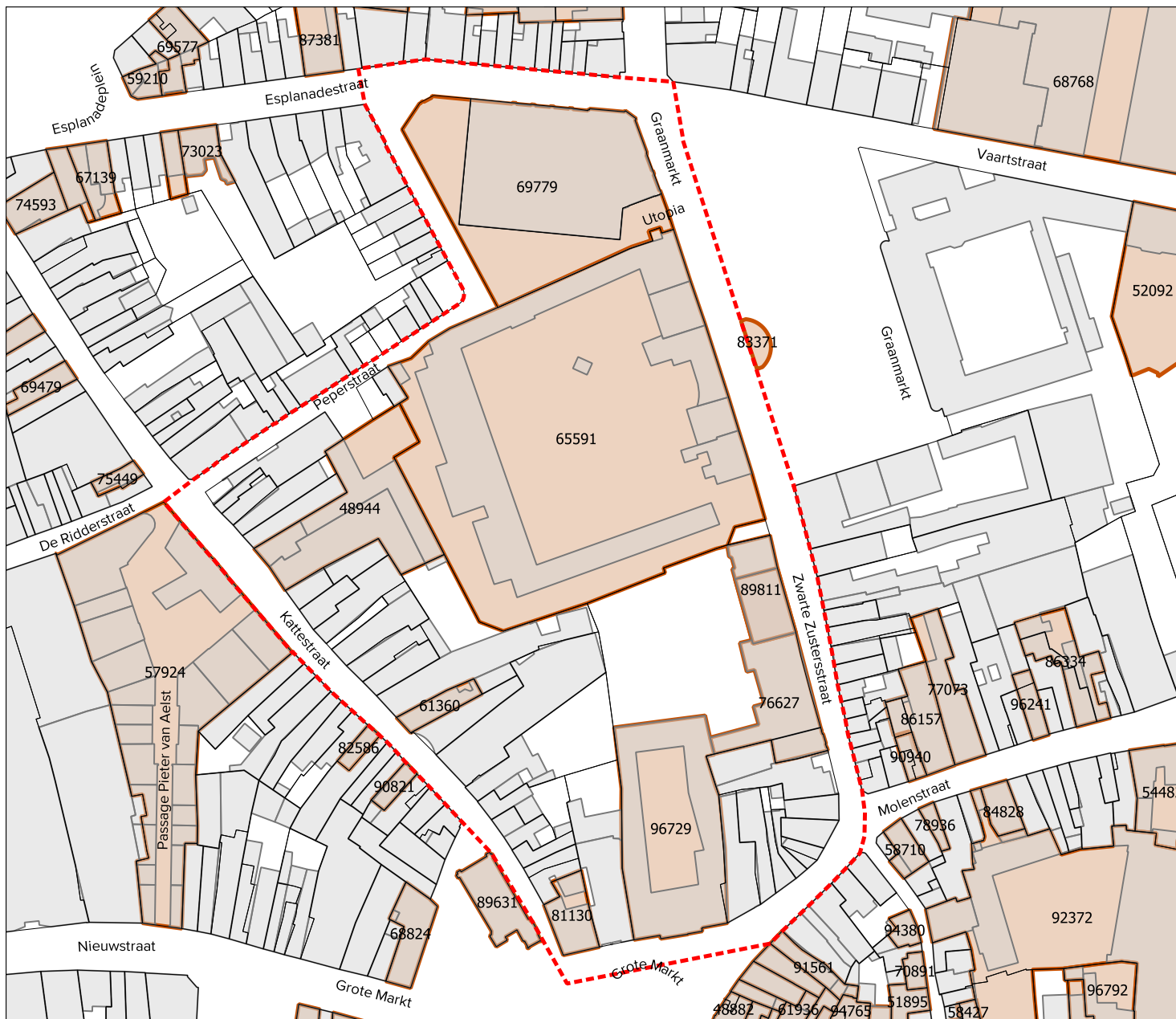
Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

2022-04-06



6.1.1.2 LANDSCHAPSATLAS

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictien zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is. In of in de nabije omgeving van het plangebied zijn er geen items opgenomen in deze atlas.

6.1.1.3 INVENTARIS ARCHEOLOGISCHE ZONES

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende bewaard is om archeologische waarde te hebben.

Het plangebied maakt deel uit van de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Aalst'.

6.1.1.4 INVENTARIS VAN HOUTIGE BEPLANTINGEN MET ERF- GOEDWAARDE

Bomen en struiken die bijzonder oud, groot of zeldzaam zijn of die een historische betekenis hebben, kunnen een plaats krijgen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Binnen het plangebied treffen we geen houtige beplantingen met erfgoedwaarde aan, noch in de nabije omgeving ervan.

6.1.1.5 INVENTARIS VAN HISTORISCHE TUIJEN EN PARKEN

De inventaris van historische tuinen en parken brengt zowel bescheiden voortuinen en villatuinen als stadsparken en kasteeldomeinen in kaart.

Er zijn geen historische tuinen of parken gekend binnen het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan.

6.1.2 BESCHERMINGEN

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

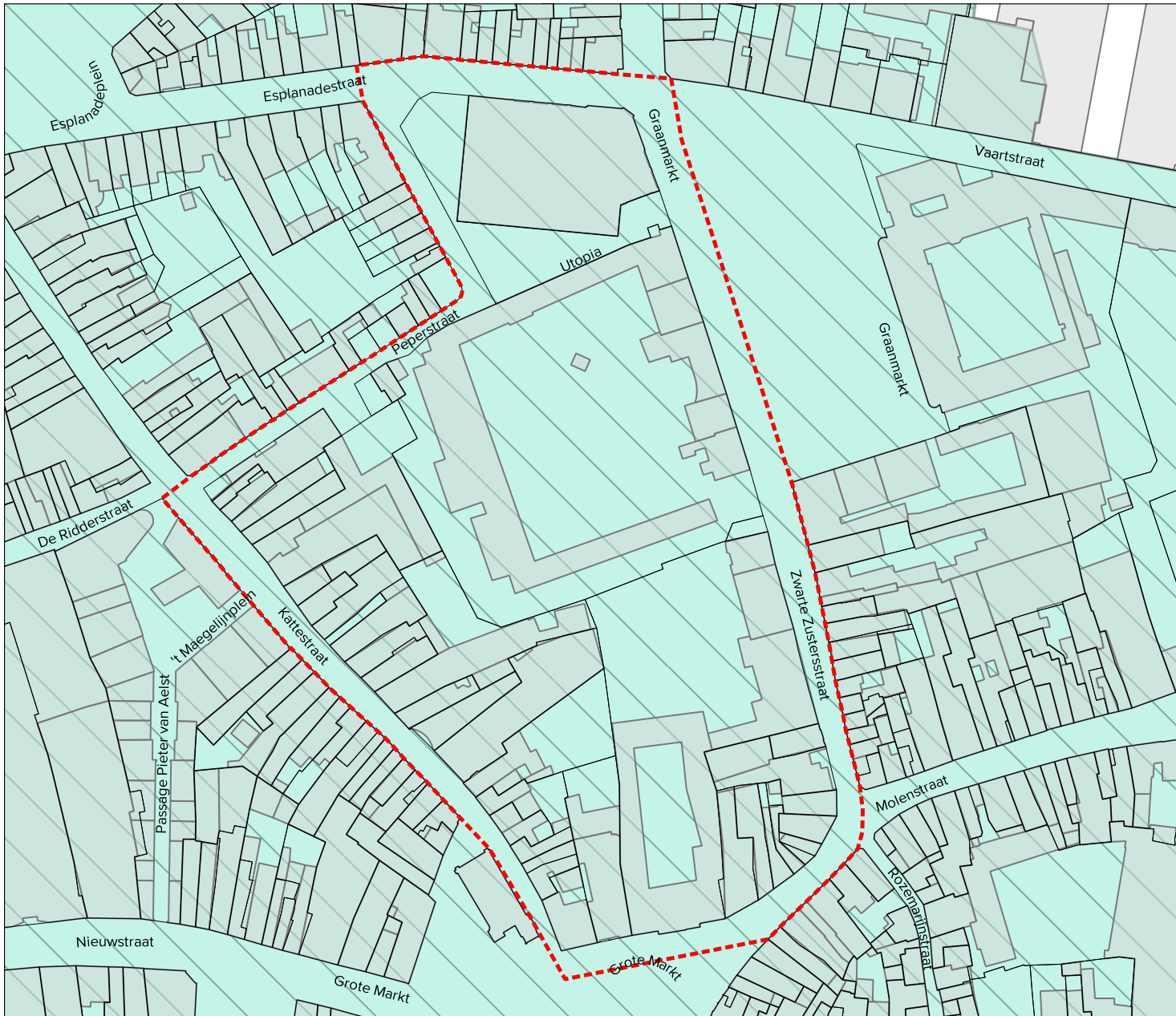
- een beschermd monument;
- een beschermd cultuurhistorisch landschap;
- een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een beschermde archeologische site.

6.1.2.1 BESCHERMD MONUMENT

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.

Binnen het plangebied zijn een heel aantal beschermde monumenten aanwezig:

- Hotel van Langenhove: De bescherming omvat het Hotel van Langenhove uit circa 1730 met de koetspoort.
- Stadhuiscomplex Aalst: De bescherming omvat het neoclassicistische stadhuis met het achterliggende landhuis van het hoofdcollege van het Land van Aalst en de kloostergebouwen met het Huis De Kegel (zonder de kloosterkapel) van het zwartzusterklooster in de Zwarte Zustersstraat. Het zuidelijke deel van de oostelijke vleugel tussen het stadhuis en het landhuis maakt geen deel uit van de bescherming; ook het verbindinggebouw tussen het landhuis en de kloostergebouwen hoort niet tot de bescherming.
- Klooster der Zwarte Zusters: kapel: De bescherming omvat de classicistische kapel uit 1838-1840 van het zwartzustersklooster.
- Herberg Graaf van Egmont: De bescherming omvat de herberg Graaf van Egmont, opgericht circa 1777 op de locatie van het 's Gravensteen.





RUP STADHUIS- EN PUPILLEN SITE


ONROEREND ERFGOED
vastgestelde archeologische zones

LEGENDE


REFERENTIE

 grens plangebied

 bestaande bebouwing

 kadastrale percelen

ERFGOEDOBJECTEN

 vastgestelde archeologische zone
11699 Historische stadskern van Aalst

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stad Aalst

Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

6.1.2.2 BESCHERMD CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP

Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is.

Het Hotel van Langehove met omgeving is aangeduid als beschermd cultuurhistorisch landschap. De bescherming omvat het Hotel van Langenhove uit circa 1730 zelf met de koetspoort, het binnenhof, de stallingen, de orangerie en de Japanse notenboom (Ginkgo biloba). Daarnaast is ook de opgaande beuk bij woning Eeman aangeduid als beschermd cultuurhistorisch landschap.

6.1.2.3 BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT

De term stads- of dorpsgezicht duidt op een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn.

Het Stadhuis van Aalst is aangeduid als beschermd stadsgezicht. De bescherming omvat het neoclassicistische stadhuis uit 1828 naar ontwerp van architect Louis Roelandt en het achterliggende landhuis van het hoofdcollege van het Land van Aalst dat bestaat uit een U-vormig complex in traditionele bak- en zandsteenbouw van 1643-1645 (zijvleugels) en een centrale - in rococo heropgerichte - hoofdvleugel uit 1756.

6.1.2.4 BESCHERMDE ARCHEOLOGISCHE SITE

Op een archeologische site gaat het niet alleen om de sporen en restanten van menselijke activiteit uit het verleden, maar ook over de context waarin ze worden aangetroffen en de relaties tussen de objecten, sporen en vondsten.

Er bevindt zich geen beschermde archeologische site in of in de nabije omgeving van het plangebied.






RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE




ONROEREND ERFGOED
beschermingen

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

ERFGOEDOBJECTEN

-  beschermd stads- of dorpsgezicht
- 8321** Stadhuis van Aalst
-  beschermd monument
- 8067** Nationaal oorlogsmonument Eerste en Tweede Wereldoorlog
- 8282** Hotel van Langenhove
- 8313** Stadhuiscomplex Aalst
- 8615** Klooster der Zwarte Zusters: kapel
- 7860** Herberg Graaf van Egmont
-  beschermd cultuurhistorisch landschap
- 8296 Hotel van Langenhove met omgeving
- 8198 Opgaande beuk bij woning Eeman

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stad Aalst

Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteeuweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

6.1.3 UNESCO WERELDERFGOED

Het Schepenhuis en belfort van Aalst zijn door UNESCO erkend werelderfgoed. Een aanzienlijk deel van het plangebied is gelegen in de bufferzone van dit werelderfgoed. UNESCO beschrijft een bufferzone als 'een gebied dat de erkende werelderfgoedsite omringt of erbij aansluit en waarin bijkomende regels en beperkingen gelden over het gebruik en de ontwikkeling ervan. Die zone heeft zelf geen Uitzonderlijke Universele Waarde maar kan wel invloed hebben op de werelderfgoedsite die ze begrenst.

6.1.4 VERHOUDING ERFGOED- & STEDENBOUWWET-GEVING

In functie van het behoud en verhoging van de erfgoedwaarden, voorziet de huidige wetgeving inzake ruimtelijke ordening reeds bepaalde mogelijkheden om, onder strikte voorwaarden af te wijken van vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

6.1.4.1 VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

Artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (28/11/2003 en latere wijzigingen) stelt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaams Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning verleend kan worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

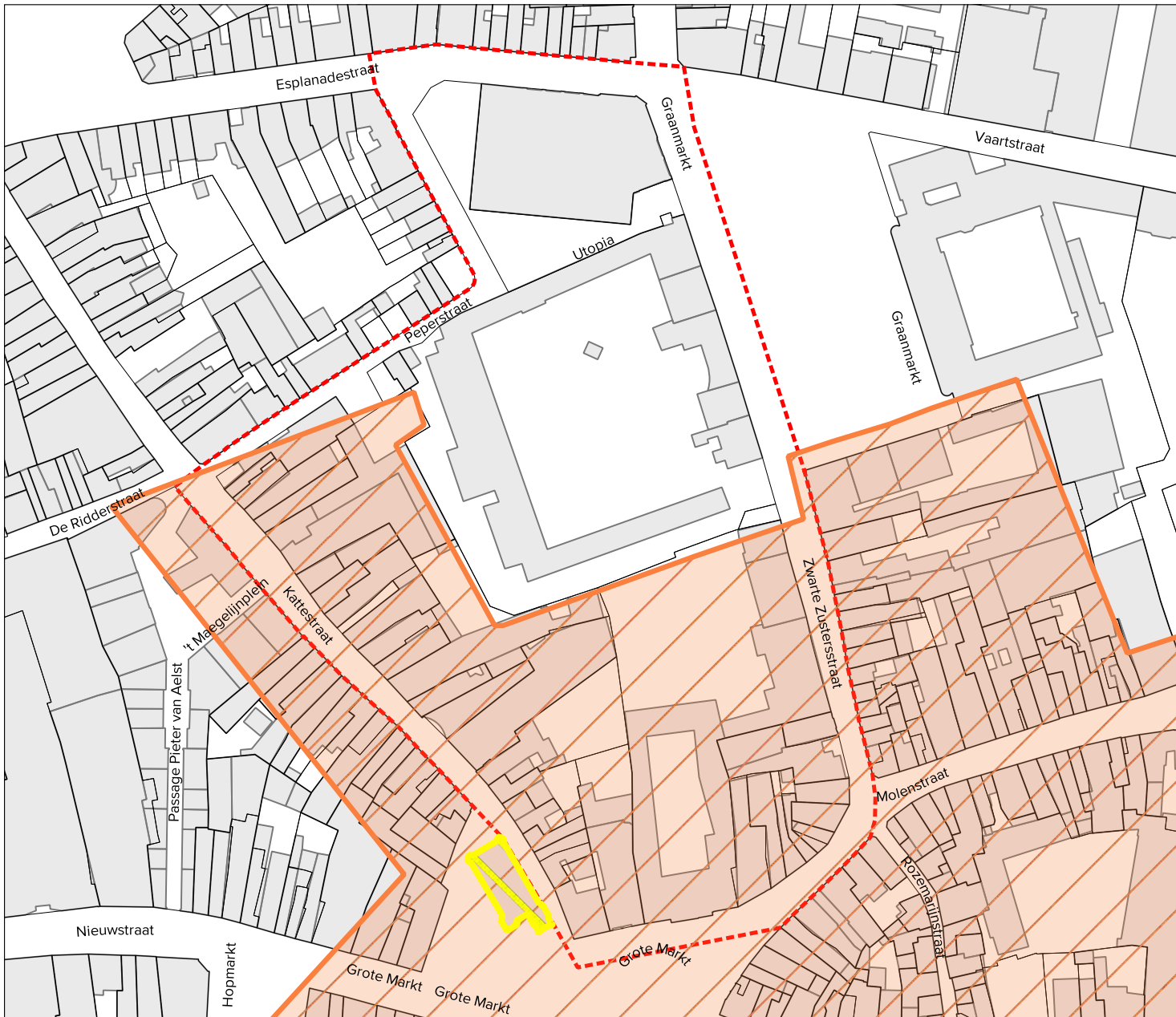
1. het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
2. de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
3. de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

6.1.4.2 BESCHERMDE MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN

Artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat in een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1. ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;
2. ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.






RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE



ONROEREND ERFGOED
UNESCO werelderfgoed

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

ERFGOEDOBJECTEN

-  UNESCO werelderfgoed kernzone
14999 Schepenhuis en belfort
-  UNESCO werelderfgoed bufferzone
15000 Schepenhuis en belfort: buffer

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stad Aalst

Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

6.2 NATUUR

6.2.1 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

▀ BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De biologische waarderingskaart (versie 2, 2014), is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) en geeft een indicatie van de biologische waardering van de karteringseenheid op basis van de criteria biotoopzeldzaamheid, biologische kwaliteit, algemene kwetsbaarheid en vervangbaarheid. De biologische waarderingskaart kan een goede inschatting geven of een (groene) gewestplanbestemming nog steeds adequaat is op een specifiek perceel.

Het biologisch meest waardevolle terrein in de omgeving van het plangebied betreft de Graanmarkt. Het plein staat gekarteerd als park wat standaard overeenstemt met 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'. Het plangebied zelf is gekarteerd als 'dicht bebouwd gebied' en 'halfopen of open bebouwing met beplanting'. Onderdeel 3.8 op pagina 22 van deze nota bevat een overzicht van de bestaande groenstructuren binnen het plangebied.

6.2.2 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een samenhangend en georganiseerd geheel van de belangrijkste (bestaande of nieuwe) natuur- en bosgebieden, waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt uitgevoerd via beschermingsmaatregelen. Het bestaat uit de Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). De afbakening van het VEN verloopt in twee fasen. In een eerste fase die in 2003 is afgerond, zijn ca. 85.000ha definitief vastgelegd door de Vlaamse Regering. De tweede fase verloopt volledig via de ruimtelijke ordening gezien de consensus hier moeilijker ligt en gelijktijdig ook de afbakening van de agrarische structuur wordt geregeld.

In het plangebied van dit RUP zijn geen VEN-gebieden gesitueerd. Het meest nabijgelegen VEN-gebied betreft een onderdeel van de Vallei van de Dender en de Mark (nr. 222) en bevindt op ruim een kilometer ten zuidoosten van het plangebied, langsheen de loop van de Dender.

6.2.3 DECREET BETREFFENDE HET NATUURBEHOUD EN HET NATUURLIJK MILIEU

Artikel 36ter van het decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu (decreet Natuurbehoud) bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aanwezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (richtlijn 79/409/EEG van 2 februari 1979) en de Habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992). De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten. De gebieden die vallen onder de richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd.

6.2.3.1 VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN

De Vogelrichtlijn bevat een lijst van zeldzame of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels moeten speciale beschermingszones (vogelrichtlijngebieden) worden aangewezen.

Binnen dit plangebied, noch in de nabije omgeving zijn er vogelrichtlijngebieden aanwezig.

6.2.3.2 HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

In de Habitatrictlijn staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrictlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ze worden bovendien verdeeld over verschillende biogeografische regio's en in prioritaire en niet-prioritaire soorten. Ook voor Habitatrictlijn moeten speciale beschermingszones (habitatrictlijngebieden) worden aangewezen.

Meer dan een kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich een onderdeel van het habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007). Het betreft het natuurgebied Osbroek.

6.2.4 VERGROENINGSPLAN STAD AALST




De stad werkt momenteel aan een vergroeningsplan. Uit de analyse blijkt dat de omgeving van het plangebied gekenmerkt wordt door een beperkt aandeel groenoppervlakte. De 3-30-300-vuistregel stelt dat iedereen vanuit zijn woning minstens drie bomen moet kunnen zien, bij voorkeur van behoorlijke omvang. Op wijkniveau zou 30% bladerdek een minimum moeten zijn; steden moeten waar mogelijk streven naar een hoger percentage. Voorts stelt deze regel dat niemand meer dan 300 m van een park of groene ruimte mag wonen waar men kan recreëren. Als afstand wordt vaak een veilige wandeling van 5 à 10 minuten genoemd. Uit toepassing van deze vuistregel op het plangebied blijkt dat er voldoende toegankelijk groen aanwezig is (300-regel), maar dat te weinig bladerdek (<25%) aanwezig is in de omgeving (30-regel). Uit de eerste resultaten van het onderzoek blijkt dan ook dat in de omgeving ingezet moet worden op vergroening en dan vooral op bijkomende bomen.

RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE


BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

LEGENDE

REFERENTIE

-  grens plangebied
-  bestaande bebouwing
-  kadastrale percelen

BIOLOGISCHE WAARDERING

-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

0 20 40 60 m

Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)
Bron: GDI - Vlaanderen
Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stad Aalst

Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentstesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

2022-04-06



6.3 MOBILITEIT

6.3.1 BUURTWEGEN

Het huidige wegenispatroon dat het plangebied omsluit, komt nog steeds overeen met de in de Atlas der Buurtwegen gedefinieerde voet- en buurtwegen. Doorheen het plangebied zijn er geen juridisch verankerde buurt-of voetwegen aanwezig.



Figuur 6 Uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen (ca 1840)

6.3.2 MOBILITEITSPLAN 'AALST ONTKNOOPT'

Het mobiliteitsplan 'Aalst ontknoopt' werd op 19/09/2017 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het mobiliteitsplan streeft naar het verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en leefbaarheid, het verhogen van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de milieueffecten.

In het weerhouden duurzame scenario van het mobiliteitsplan werd gekozen voor een duidelijkere wegenstructuur in de binnenstad van Aalst. De Wallenring fungeert hierbij als éénrichtingslus voor de autobediening van het centrum. Zo wordt ook meer plaats gemaakt voor zachte weggebruikers. Sinds augustus 2021 is het hele gebied binnen de Aalsterse ring R41 een zone waar voertuigen maximum 30 km/u mogen rijden. Zo kunnen alle gebruikers van centrumstraten veilig naast elkaar de binnenstad bereiken.

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.

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). De visie werd verder geconcretiseerd in het fietsbeleidsplan van de stad.

6.3.3 FIETSBELEIDSPLAN

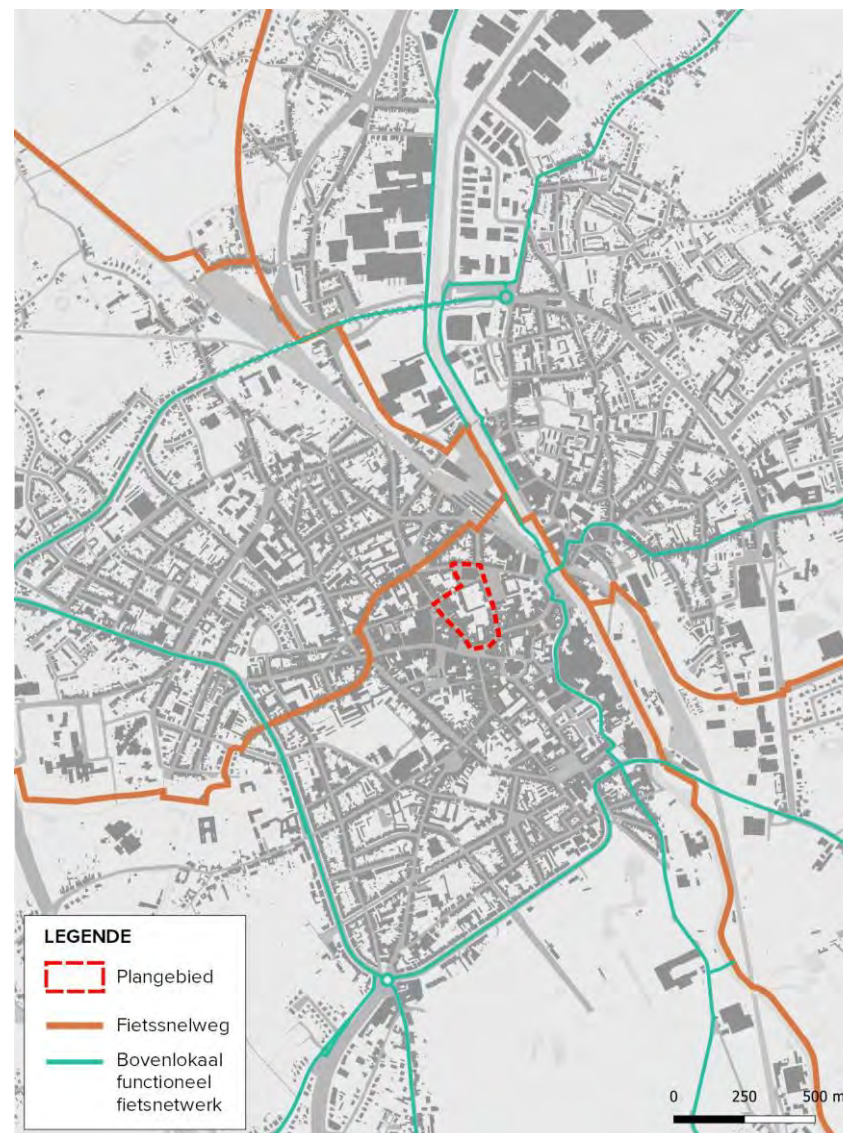
Het Fietsbeleidsplan uit 2018 is een verfijning van het mobiliteitsplan waarbij rekening gehouden wordt met de hierin geformuleerde doelstellingen, in het bijzonder gericht op de fiets. Het is een stadsbreed beleidsplan waarin missie, visie en strategische en operationele doelstellingen zijn uitgezet. Deze zijn samen te vatten in één kernambitie: meer mensen vaker en veiliger op de fiets. Daarnaast omvat het een actieplan gebaseerd op 10 doelstellingen waarbij het ambitieniveau en de fundamentele richtlijnen voor het voeren van een stedelijk fietsbeleid op korte-, middellange en lange termijn worden vastgelegd.

Relevant in het kader van het RUP Stadhuis- en Pupillensite zijn onder meer volgende doelstellingen:

- De stad werkt een leesbaar en uniform fietsnetwerk op topniveau uit
- Kruispunten worden systematisch ingericht als conflictvrije en fietsvriendelijke kruispunten. Veiligheid is hierbij een prioriteit
- De stad wil de multimodaliteit verhogen en zet in op fietswisselsystemen
- De stad ontwerpt een globaal parkeerplan: we voeren een actief en proactief fietsparkeerbeleid
- Datagegevens en analyse zijn richtinggevend: we verzamelen en gebruiken datagegevens doelgericht als uitgangspunt voor onze fietsstrategie

6.3.4 BOVENLOKAAL FIETSNETWERK

Op vlak van fietsnetwerken op bovenlokale schaal loopt het tracé van de fietssnelweg Aalst-Zottegem ten noorden van het plangebied richting het station van Aalst. Het station vormt daarbij een belangrijk knooppunt van verschillende fietssnelwegen in de omgeving. Op het Werfplein ten oosten van het plangebied komen verschillende tracés van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk samen.

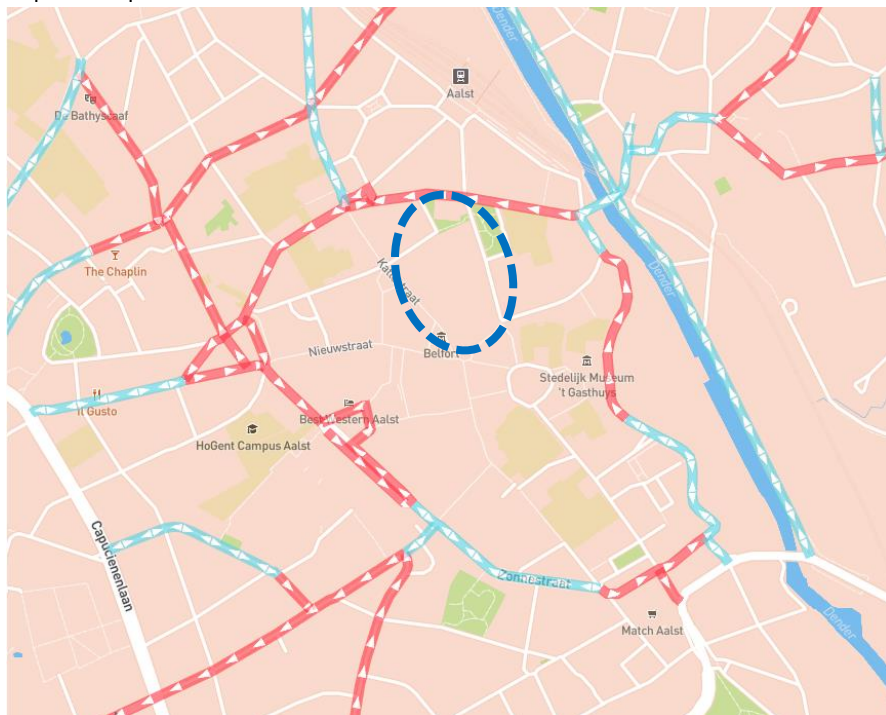


Figuur 7 Bovenlokale fietsnetwerken

6.3.5 CIRCULATIEPLAN

In augustus 2021 werd de wijkcirculatie in de Aalsterse binnenstad gewijzigd. Hieronder wordt kort geduid wat de impact ervan is op de circulatie in de directe omgeving van het plangebied.

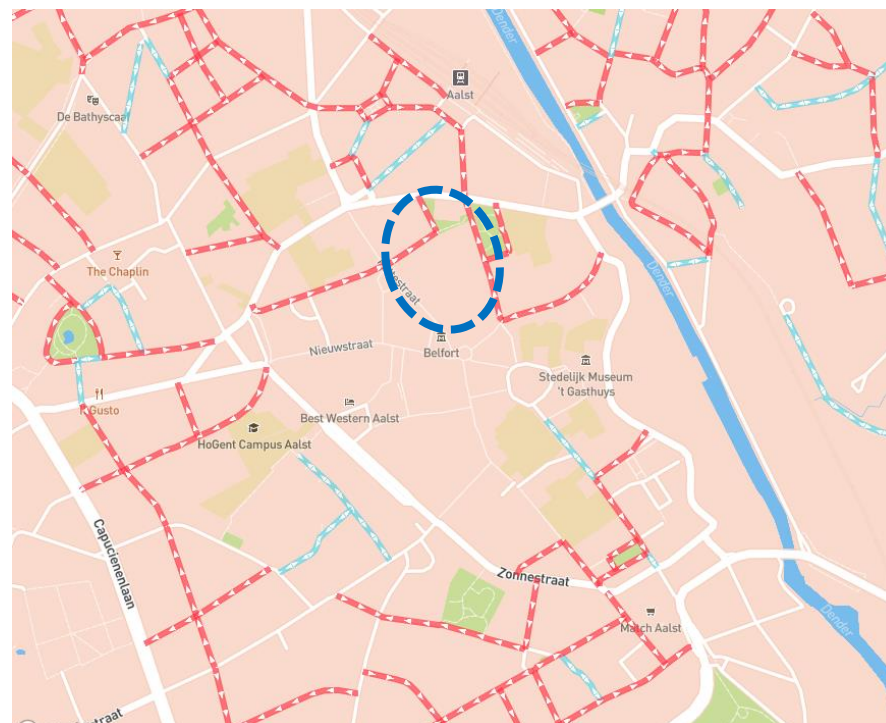
De Vaartstraat en Esplanadestraat die de noordelijke zijde van het plangebied vormen, zijn aangeduid als onderdeel van de hoofdcirculatie. Het gaat hier om straten met éénrichtingsverkeer in de richting van het Esplanadeplein.



Figuur 8 Hoofdcirculatie centrum Aalst

Bron: <https://www.aalst.be/circulatieplan>

De Peperstraat die het plangebied langs noordwestelijke zijde begrenst, is een éénrichtingswijkcirculatiweg die het Vredeplein verbindt met de Esplanadestraat.



Figuur 9 Wijkcirculatie centrum Aalst

Bron: <https://www.aalst.be/circulatieplan>

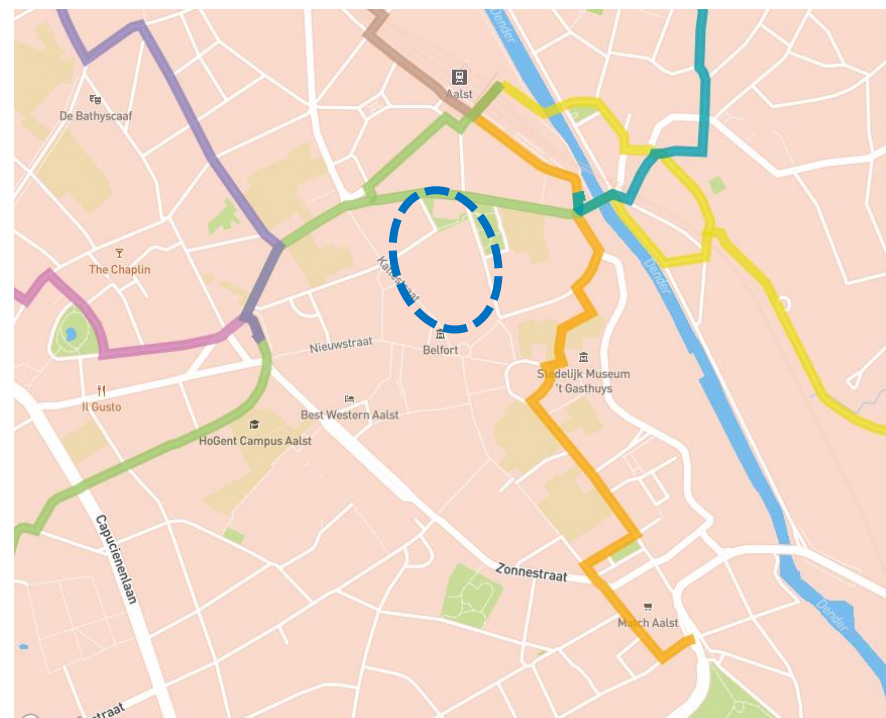
Ook de Zwarte Zustersstraat en de Graanmarkt die het plangebied langs oostelijke zijde afbakenen zijn éénrichtingswijkcirculatiwegen. Alle opgesomde straten zijn eveneens fietsstraten. In fietsstraten mogen fietsers over heel de breedte van de straat fietsen in straten waar éénrichtingsverkeer geldt. In tweerichtingsstraten mogen ze de rijstrook in hun rijrichting volledig gebruiken. Je mag met de auto een fietsstraat inrijden, maar je mag er niet sneller rijden dan 30 km per uur en geen fietsers inhalen.

Parallel aan de invoering van het circulatieplan zijn zeven fietslijnen geïntroduceerd die vanuit elke wijk een fietsvriendelijke toegang naar het stadshart voorzien. Een fietslijn is een aaneensluiting van fietsstraten. De as Vaartstraat-Esplanadestraat is aangeduid als fietslijn 4b (in groen aangeduid op de kaart) die deelgemeente Nieuwerkerken verbindt met de fietsenparking aan het Administratief Centrum.



Figuur 10 Fietslijnen centrum Aalst - macro

Bron: <https://www.aalst.be/circulatieplan/7-fietslijnen-naar-het-stadshart>



Figuur 11 Fietslijnen centrum Aalst - micro

Bron: <https://www.aalst.be/circulatieplan/7-fietslijnen-naar-het-stadshart>

6.4 KLIMAATPLAN AALST 2020

Het stadsbestuur van Aalst ondertekende op 25 maart 2014 het burgemeestersconvenant met betrekking tot de strijd tegen de klimaatsopwarming. Met dit convenant engageert Aalst zich tot een CO₂-reductie van minstens 20 % tegen 2020 (t.o.v. referentiejaar 2011) en streeft het naar klimaatneutraliteit tegen 2050.

Het klimaatplan geeft aan welke beslissingen de eerstkomende maanden en jaren moeten worden genomen om deze doelstellingen te halen. Een beleid dat inzet op hernieuwbare energie moet leiden tot een aandeel van 20% tegen 2020. Een verkeersluw centrum moet leiden tot een reductie van 14,5% ten gevolge van het verkeer. Inzetten op collectieve renovaties, groepsaankopen voor hernieuwbare energie en energie-efficiënte kan 19 % uitstoot reduceren bij huishouden.

Maar het plan gaat verder. Er wordt aangegeven hoe tegen 2050 klimaatneutraliteit kan worden bereikt. Dit wil zeggen dat de stad er voor zorgt dat haar diensten, haar burgers en de op haar grondgebied gevestigde bedrijven tegen 2050 geen broeikasgassen meer uitstoten of dat de gebeurlijke uitstoot 100% wordt gecompenseerd door 'sinks' (wellicht herbebossing). Dit plan toont aan dat het quasi onmogelijk wordt om dit te bereiken als we niet drastisch efficiënter omgaan met energie en dus minder energie gaan verbruiken. Maar dit plan toont ook aan dat dit niet onmogelijk is. Technologische vooruitgang, een doortastend beleid én verregaande sensibilisering van de bevolking moeten er toe leiden dat het Aalst van onze achterkleinkinderen niet aan zee ligt.

Het klimaatplan zet o.a. in op:

- een toename van de hernieuwde energieproductie;
- een verhoging van de energie-efficiënte;
- een verduurzaming van de mobiliteit door het STOP-principe: voetgangers en fietsvriendelijk omgevingen en een performant openbaar vervoersysteem;

- een vrijwaring van de open ruimte en het tegengaan van verdere versnippering en verspreiding van de bebouwing door een consequent ruimtelijk beleid;
- een investering in nieuwe, compactere, collectievere woonvormen door meer te doen met minder ruimte;
- ruimte voor water;
- ruimte voor natuur door herbebossing en bijkomend groen: met o.a. een actieve vergroening van de resten rustgronden, het vergroenen van de beekvalleien en voldoende aandacht voor natuurverbindingen;
- ruimte voor werk;
- ruimte voor sport en ontspanning.

Het klimaatactieplan is een levend document dat als bijlage aan het klimaatplan is toegevoegd. Het omvat een lijst met acties die kunnen bijdragen tot het waarmaken van de in het klimaatplan geformuleerde ambities. De verschillende acties werden geselecteerd op basis van het SMART-principe.

De acties die uiteindelijk moeten leiden tot het behalen van de doelstelling werden samengebracht in de SEAP (Sustainable Energy ActionPlan).

6.5 KLIMAATPLAN AALST 2030/SECAP

Om de weg naar een klimaatneutraal Aalst 2050 vorm te geven, wil stad Aalst een nieuwe doelstelling plaatsen tegen 2030 en dit door het evalueren en bijsturen van het huidige klimaatplan. De stad zal hiervoor een traject doorlopen waarbij de volgende onderdelen worden uitgevoerd:

- Het actualiseren van het wetenschappelijk onderbouwd klimaatplan "Aalst klimaatneutraal 2050". Dit klimaatplan omvat o.a. een globale visie en strategie met zowel aandacht voor mitigatie als adaptatie.
- Het opmaken en inhoudelijk begeleiden van een participatietraject in functie van de opmaak van een strategisch energie- en klimaat-actieplan 2030 (SECAP).

- Het opmaken van een risico-en kwets-baarheidsanalyse waarbij een inschatting wordt gemaakt van de lokale klimaatrisico's, de kwetsbaarheden en de te verwachten gevolgen voor het grondgebied van Aalst.
- Het opmaken van een strategisch energie- en klimaatactieplan 2030 (SECAP) waarin o.a. de resultaten van de nulmeting, het participatietraject, de risico- en kwetsbaarheids-analyse van het grondgebied en het klimaatplan "Aalst klimaatneutraal 2050" verwerkt zijn. Het actieplan zal ook een inventaris bevatten van lopende initiatieven rond klimaat.

In 2017 ondertekenden 13 gemeenten in Zuid-Oost-Vlaanderen het burgemeestersconvenant en engageerden zij zich om tegen 2030 de CO₂-uitstoot te reduceren met minstens 40% ten opzichte van 2011 (mitigatie) en om een adaptatiebeleid uit te werken. Het project kreeg de naam 'Klimaatgezond Zuid-Oost-Vlaanderen'. In 2019 stapte ook de stad Aalst mee in het project. In het plan is een tabel van 68 maatregelen opgenomen en worden 327 concrete acties beschreven. Uit al deze acties is een top 20 aan maatregelen met de grootste potentiële CO₂-reductie gekozen waar eerst zal worden op ingezet. Voor elke maatregel treden enkele lokale besturen als trekker op. Opgedane kennis en expertise kan nadien gedeeld worden met de overige lokale besturen.

7

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7.1 KRACHTLIJNEN

Het verkennend traject dat de afgelopen jaren werd doorlopen voor de Stadhuis- en Pupillensite, heeft geleid tot het vaststellen van vijf algemene krachtlijnen voor de herontwikkeling ervan. De krachtlijnen zullen doorheen het planproces verder uitgediept worden op basis van voortschrijdende inzichten.

7.1.1 HET BESTAANDE ERFGOED, WAARDEVOL EN UNIEK KADER

7.1.1.1 MAXIMAAL BEHOUD VAN HET WAARDEVOLLE BOUWKUNDIGE ERFGOED

Er dient een geschikte herbestemming gezocht te worden voor de beschermde alsook de geïnventariseerde gebouwen opdat deze gebouwen opnieuw de grandeur uitstralen van weleer. Het bouwhistorisch onderzoek en het erfgoedwaarderingsonderzoek vormen het vertrekpunt voor een verdere kwaliteitsvolle ontwikkeling van de site.

7.1.1.2 BEHOUD VAN DE KARAKTERISTIEKE BINNENPLEINEN

De mogelijke enfilade van open ruimtes - de binnenkoer van het stadhuis, de binnentuin van de historische gebouwen en het binnenplein van de Pupillen - typeert het binnengebied en zorgt voor haar meerwaarde. Het intieme karakter van het pupillenkwadrant wordt gerealiseerd doordat het grote binnenplein ingesloten zit tussen haar vier vleugels. Het besloten karakter van het Pupillenkwadrant moet bewaard blijven. Nieuwe losstaande grootschalige gebouwen en bovengrondse constructies in deze binnenruimten worden verboden.



Binnenkoer stadhuis



Binnentuin historische gebouwen



Binnenplein Pupillen

7.1.1.3 AANDACHT VOOR DE KARAKTERISTIEKE BOMEN

De beschermde ginkgo bilobaboom achter het Hotel Van Langenhove alsook de beschermde opgaande beuk (*fagus sylvatica*) bij woning Eeman naast de stadhuissite dienen te allen tijden bewaard te blijven. Daarnaast bevindt er zich ook in het Pupillenkwadrant een rijk bomenpatrimonium. Bij herontwikkeling vormt dit één van de elementen waarmee zorgvuldig omgesprongen dient te worden. De bomenwaarderingkaart vormt de basis voor een kwalitatieve herinrichting van de groene ruimte.

7.1.1.4 AANDACHT VOOR DE CONTEXT

De volumetrie van het bestaande patrimonium is maatgevend voor de herontwikkeling van de site. Hiermee wordt niet bedoeld dat een goedgekozen uitbreiding, een plaatselijke optopping of een architecturaal accent niet mogelijk zijn. Dit dient echter te gebeuren met respect voor de historische en erfgoedkundige waarde van de site. Hoogbouw met sterk

afwijkende gabarieten ten opzichte van het bestaande bebouwde weefsel is dus niet wenselijk. De ruimtelijke integratie met Utopia vormt hier zeker een aandachtspunt. Utopia mag niet in de schaduw gesteld worden van de Pupillensite, noch in letterlijke, noch in figuurlijke zin. Relaties met de stedenbouwkundige context moeten gelegd worden zodat een nieuwe dynamiek ontstaat in het hart van de stad. Nieuwe ingrepen zijn daarbij steeds kwalitatief hoogstaand en nieuwe ingrepen samen met erfgoedelementen versterken elkaar in functie en vormgeving.

7.1.2 LEVENDIG STADSHART

7.1.2.1 HEFBOOMPROJECT VOOR DE HELE WIJK

De nieuwe ontwikkeling wil het aanwezige horeca- en winkelaanbod in de nabije omgeving versterken en wil er dus niet mee in concurrentie treden. Een nieuwe kwaliteitsvolle invulling dient bij te dragen tot de attractiviteit en beeldkwaliteit van het stadshart. Een site van dergelijke omvang in het centrum van de stad dient te functioneren als hefboomproject voor het hele stadshart.

7.1.2.2 MINSTENS ÉÉN IMAGOBEPALLENDE FUNCTIE

Er wordt op zoek gegaan naar een duidelijke identiteit met minstens één trekker, één programma, één concept waarmee dit stadskernvernieuwingsproject zich kan onderscheiden en Aalst een nieuw gezicht geeft. De ambities zijn hoog, gezien dit één van de belangrijkste en grootste binnenstedelijke uitdaging is voor Aalst binnen de Wallenring.

7.1.2.3 DIVERSITEIT AAN FUNCTIES

Een site van dergelijke omvang in de kern van de binnenstad biedt tal van potenties waarbij alle kansen en opportuniteiten dienen te worden benut. Er wordt zowel voor de bebouwde als onbebouwde omgeving een diversiteit aan functies beoogd, gericht op de diverse doelgroepen. Publiek, semi-publiek en/of privaat, waarbij de interactie tussen deze allen zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde. Wonen zal slechts een deel van het programma uitmaken. Diverse bestemmingen versterken elkaar en zorgen

de dag rond voor levendigheid en leefbaarheid en een stedelijke dynamiek op de site.



1. PAKT Antwerpen; 2. Cirk! op Pupillen; 3. sfeerbeeld; 4. sfeerbeeld; 5. Ray Gent; 6. Pillows Grand Boutique Hotel Reylof Gent; 7. Cirk! Op Graanmarkt

7.1.3 EEN BINNENGEBIED OP MAAT VAN DE TRAGE WEGGEBRUIKER



7.1.3.1 VERMIJDEN VAN EEN STERK AUTOGEORIËNTEERDE ONTWIKKELING

De site is gelegen in het hart van de stad, het midden van het historische centrum, binnen de Wallenring en grenst aan een voetgangersgebied dan wel aan een woonerf. Een sterk autogeoriënteerde ontwikkeling dient vermeden te worden. We dienen optimaal in te zetten op de nabijheid van het trein- en busstation.

7.1.3.2 EEN NETWERK VAN TRAGE ROUTES DIE HAAR OMGEVING VERBINDT

Door op de site verschillende nieuwe doorsteken, nieuwe toegangen, te creëren ontstaan nieuwe verbindingssassen voor voetgangers, aangename wandelverbindingen. Zo wordt de Grote Markt via Utopia verbonden met het station, alsook de winkelstraten via de site en Graanmarkt verbonden met de Werf en eventuele connectie met de nieuwe ontwikkeling ter hoogte van Huis De Bolle. Barrières maken plaats voor connectie. Door in te zetten op de doorwaadbaarheid van de site worden nieuwe lussen gecreëerd welke ten goede komt aan het commerciële hart van de stad alsook zorgt voor de verankering van de nieuwe ontwikkeling in de buurt.

7.1.3.3 VERKEERSLUW VOETGANGERSGEBIED

Autoverkeer wordt beperkt tot louter toegang voor hulpdiensten en/of verhuisbewegingen. Bestemmingsverkeer (leveringen, ontsluiting ondergrondse parking, bewoners, werknemers,...) wordt zo veel als mogelijk aan de randen van de site opgevangen. De Zwarte Zustersstraat en

Graanmarkt zijn op heden reeds ingericht als een fietsstraat en zijn een vaak gebruikte voet- en fietsverbinding tussen het station en de Grote Markt. Deze fietsroute wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Er wordt ingezet op een omgeving die maximaal rekening houdt met voetgangers.

7.1.3.4 EEN DUURZAAM VERPLAATINGSGEDRAG

Op de site zal een publieke fietsparking voorzien worden. Daarnaast dient er maximaal gebruik gemaakt te worden van het openbaar vervoer, dan wel van de diverse publieke parking in de directe nabijheid van de site zoals parking De Burcht, parking Hopmarkt, parking Postsite, de pendelparking, de (vergrote) parking Esplanade en parking Ridderstraat. Indien een parking voor wagens op de site wordt voorzien, is deze uitsluitend bestemd voor de functies op de site. Deze dient in alle geval ondergronds voorzien te worden. De inrit van deze parking dient aan de rand van de site gelegen te zijn opdat de site maximaal verkeersvrij wordt gehouden. Maximale parkeerratio's zullen worden opgelegd teneinde een aanzuigefect van wagens te vermijden.

7.1.4 PLEK VAN ONTMOETING EN VERPOZING

7.1.4.1 GROENE OPEN RUIMTE

De Graanmarkt samen met het Esplanadeplein alsook het projectgebied zijn de grootste groenruimtes in de stadskern, en kunnen opnieuw zuurstof geven aan de stad. Er dient een juist evenwicht gezocht te worden tussen de open ruimte waar deze een publieke, semi-publieke, -dan mogelijks beperkt- een privaat karakter zal hebben alsook de spreiding van deze open ruimte in het gehele projectgebied. Vergroening van de site is wenselijk, niet enkel in functie van de beeldkwaliteit, maar ook in functie van het milderen van het stedelijke hitte-eilandeffect.

7.1.4.2 INTEGRATIE VAN DE OMLIGGENDE OPENBARE RUIMTE & RANDEN

De site grenst in het zuiden aan de Grote Markt welke op korte termijn zal heraangelegd worden. Ten oosten grenst het projectgebied aan de Graanmarkt. De ontwikkeling van de site en de relatie tot deze publiek ruimten dient steeds mee onderzocht te worden opdat deze op elkaar inspelen en een meerwaarde betekenen voor elkaar. Het samenspel welke mogelijk is met de vernieuwde Utopia site alsook het beter ontsluiten van de site richting Peperstraat creëert kansen die niet onbenut mogen worden. De achterkant van de Pupillen en de historische binnentuin grenst aan de Kattestraat, het opentrekken van de site hier, kan voor opportuniteiten zorgen zodat de huidige 'achterkanten' een nieuw gezicht kunnen geven aan de kwalitatievere open ruimte welke ontstaat. Bovendien bevordert dit de toegankelijkheid om wonen boven winkels mogelijk te maken. Wachtgevels worden kwalitatief afgewerkt opdat de beoogde beeldkwaliteit voor de gehele site en haar randen wordt gerespecteerd.



1. Guesthouse Cabosse Antwerpen, ontwerp Wirtz nv; 2. Open Oproep Pupillen, ontwerp Lieven Achtergael, zicht op mogelijke vernieuwde Graanmarkt; 3. Open Oproep Pupillen, ontwerp Mike Viktor Viktor, zicht op mogelijk vernieuwde achterkant Pupillen; 4. PAKT Antwerpen

7.1.5 BLIK OP DE TOEKOMST

7.1.5.1 KWALITATIEVE EN TOEKOMSTBESTENDIGE ONTWIKKELING

Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve en vernieuwende architectuur en herinrichting van de open ruimte welke een voorbeeld is voor hoogwaardige stadsontwikkeling. Verdichting is enkel mogelijk wanneer deze de beeldkwaliteit van de site versterkt en voldoende zuurstof genereert voor de site zelf en haar ruimere omgeving. Nieuwe ingrepen dienen het bestaande erfgoed steeds te versterken.

7.1.5.2 DUURZAME ONTWIKKELING

Aalst wenst in 2050 klimaatneutraal te zijn en haar CO₂-uitstoot drastisch te verminderen. Er wordt gestreefd naar het maximaal inzetten van hernieuwbare energie. De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met deze ambities voor zover dit verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden, gezien een groot deel van de gebouwen beschermd dan wel geïnventariseerd zijn. Er wordt eveneens maximaal ingezet om hemelwater op te vangen en te hergebruiken en enkel de overschotten infiltreren in de grond.



1. Groen Kwartier, Antwerpen, Beel – 360 Architecten – Collectief Noord; 2. Stadhuis Menen, Noa Architecten;
3. Texture Museum, Kortrijk, Noa Architecten; 4. Utopia, Aalst, Kaan Architecten

7.2 PUBLIEKE FUNCTIES

De site is jarenlang de uitvalsbasis geweest van het stadsbestuur van Aalst. De administratieve zetel van de stad is vandaag geherhuisvest op het Werfplein, maar ook in de toekomst moet het mogelijk blijven dat in het Stadhuiscomplex bepaalde ceremoniële functies kunnen plaatsvinden.

Volgende activiteiten en functies zullen in de toekomst nog steeds een plek krijgen:

1. huwelijken zullen op een stijlvolle manier voltrokken kunnen worden in het deel Stadhuis-Landhuis-Historische Gebouwen. Indien ervoor geopteerd wordt om de huidige feestzaal hiervoor te gebruiken, dan dient deze gebruikt te kunnen worden als een kwalitatieve, akoestische zaal voor concerten met een capaciteit van 152 zittende personen en maximaal 260 staande personen. Indien als trouwlocatie een andere dan de huidige feestzaal voorzien wordt, dient deze minstens dezelfde grandeur en traditie uit te stralen als de huidige én dient deze een minimumcapaciteit van 100 zittende personen te hebben.
2. plechtige ontvangsten door het stadsbestuur kunnen hier plaatsvinden.
3. de collectie burgemeesterportretten dient een prominente plaats te krijgen in de omgeving van de toekomstige trouwzaal.

Daarnaast heeft de Academie voor Podiumkunsten nood aan bijkomende infrastructuur. In de nabijheid van Utopia dient ruimte voorzien te worden voor een bijkomende danszaal en drie multifunctionele zalen.

Vandaag vervult de site eveneens een rol als publieke fietsparking voor het stadscentrum. Verder onderzoek op schaal van het stadscentrum zal uitwijzen of de site hiervoor in de toekomst nog zal worden ingezet.

8

GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP hebben een verordenend karakter wat betekent dat ze de juridische basis vormen bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Na inwerkingtreding van voorliggend RUP dient een vergunningsaanvraag binnen het plangebied in overeenstemming te zijn met de mogelijkheden die het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften bieden. Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in een apart document.

8.1 PRINCIPES VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Onderstaande paragrafen geven een kort overzicht van de stedenbouwkundige voorschriften ingedeeld per zone en hun inhoudelijke opzet. Dit overzicht vervangt geenszins de integrale voorschriften die in een afzonderlijk document zijn opgenomen.

8.1.1 ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

De algemene bepalingen voorzien onder meer een set aan overgangsbepalingen. Uitgangsprincipes die binnen de volledige plancontour van toepassing zijn zoals het beperken van verhardingen en het gebruik van waterdoorlatende of waterpasserende verharding worden hier beschreven. Het hele plangebied is gelegen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Aalst'. Wie werken wil uitvoeren binnen deze zone is sneller dan anders verplicht tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving.

8.1.2 ARTIKEL 1: ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET HOGE ERFGOEDWAARDE

Deze zone betreft de Pupillensite enerzijds en de beschermde zone van het Stadhuis, het Klooster van de Zwarte Zusters en het Hotel van Langenhove anderzijds. Gelet op de zeer centrale ligging in het stadshart van Aalst is de bestemming van deze zone zeer ruim opgevat teneinde de binnenstedelijke dynamiek te versterken en te kunnen inspelen op maatschappelijke trends en tendensen. Om effectief deel te kunnen uitmaken van het stedelijke weefsel, wordt een gemengde ontwikkeling nagestreefd en worden sterk autogeoriënteerde ontwikkelingen uitgesloten. Om complementair te blijven aan de bestaande handelskern zijn oppervlaktebepalingen opgelegd ten aanzien van detailhandel. Ook de verenigbaarheid met de omgeving vormt steeds een uitgangspunt waarover gewaakt dient te worden bij herinvulling van de site.

Ondanks de architecturale verscheidenheid heeft de zone een ensemblewaarde die ook de in de toekomst bewaard moet blijven. Om deze reden wordt gevraagd om een globale inrichtingsstudie vanaf een bepaalde schaalgrootte van geplande werken zodat erop toegezien kan worden dat de samenhang binnen de zone bewaard wordt. Dit betekent niet dat de zone in haar totaliteit herontwikkeld moet worden, maar wel dat partiële herontwikkeling gebeurt met een langetermijnperspectief voor de volledige site in het achterhoofd.

Het aanwezige waardevolle bomenpatrimonium vormt één van de troeven van de site. Dit hoogstammig groen geeft niet enkel een unieke sfeer aan de site, maar zorgt ook voor schaduw en verkoeling tijdens hittedagen en neemt

CO₂ op. De bomen vormen de hoekstenen van de groene infrastructuur en bij herontwikkeling dient dan ook maximaal rekening gehouden te worden met deze waardevolle groenelementen. Om deze reden wordt een boom-effectenanalyse, kortweg BEA, gesuggereerd door een hiertoe erkend deskundige en dit in een vroege fase van het project zodat nog eventuele bijsturingen in het ontwerp gemaakt kunnen worden. Een BEA is een gestandaardiseerde beoordeling van de mogelijke nadelige effecten van bouw of aanleg in de nabijheid van bomen. Een BEA geeft ook aan welke gepaste maatregelen genomen kunnen worden ter vrijwaring van het bomenpatrimonium.

Inzake mobiliteit wordt maximaal de kaart getrokken van duurzame verplaatsingen. De mobiliteitsstudie die naar aanleiding van de opmaak van het RUP is uitgevoerd, kan als basis gehanteerd worden om mobiliteitseffecten op projectniveau in te schatten en door te rekenen. Op het grafisch plan worden enkele verplicht te realiseren assen voor voetgangers aangegeven. Het betreft de as tussen de Grote Markt en Utopia via de respectievelijke binnenpleinen en een as tussen Graanmarkt en het Pupillenkwaadrant. Er wordt hier bewust gekozen om enkel assen voor voetgangers juridisch te verankeren. Fietsverbindingen interfereren mogelijk te sterk met het verblijfskarakter van de omgeving. Om deze reden worden ze niet verordenend vastgelegd. Naast de assen aangeduid op het grafisch plan, kunnen er uiteraard nog bijkomende assen gerealiseerd worden indien er zich opportuniteiten voordoen.

8.1.2.1 DEELZONE PUPILLEN

De erfgoedkenmerken van de Pupillensite worden beschreven in de studie 'Vooronderzoek en waardebeoordeling Stadhuis- en Pupillensite'. Voor elk van de vleugels wordt zowel voor het interieur als het exterieur beschreven welke onderdelen een hoge en positieve erfgoedwaarde kennen. Bij elke aanvraag die betrekking heeft op deze deelzone zullen de erfgoedwaarden afgetoetst worden. De nota bij de vergunningsaanvraag moet voldoende informatie bevatten over de wijze waarop met de erfgoedwaarden en -kenmerken is omgegaan opdat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen. De afweging zal telkens gemaakt worden of de wijziging van de

bestaande toestand opportuun is ten opzichte van het behoud ervan. Dit principe wordt toegepast op drie verschillende ruimtelijke schaalniveaus, namelijk op het gebouwengeheel, op de individuele gebouwen met hoge of positieve erfgoedwaarde en op de gevels met hoge of positieve erfgoedwaarde.

De Pupillensite betreft een vierkantig gebouwencomplex rondom een centraal binnenplein met hoogstammig groen en een toegangspoort aan de Graanmarkt. Het behoud van dit beeldbepalende complex in zijn totaliteit, met intiem en besloten karakter, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bestendigd.

In de erfgoedstudie zijn ook de erfgoedkenmerken en -waarden van alle gebouwen afzonderlijk in beeld gebracht. Qua exterieur zijn het voornamelijk de oorspronkelijke gevelgeleding (vensteropeningen en muurmassieven) die een hoge en positieve erfgoedwaarde kennen. Herontwikkeling van de site dient steeds met respect voor deze erfgoedwaarden te gebeuren. Ook hier wordt de wijziging van de bestaande toestand dus telkens onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Sloop van (delen) van gebouwen kan slechts overwogen worden onder strikte voorwaarden. Erfgoedbehoud en -waardering van de totaliteit van de site vormen telkens het uitgangspunt.

Uitbreiding van bestaande gebouwen of het optrekken van nieuwe gebouwen en constructies is onder voorwaarden toegestaan binnen deze zone. Dit dient wel steeds met respect voor het bestaande patrimonium te gebeuren. Dit kan ofwel door er positief mee te contrasteren ofwel door er in harmonie mee te zijn. De volumetrie van het bestaande patrimonium is maatgevend voor de herontwikkeling van de site. Hiermee wordt niet bedoeld dat een goedgekozen uitbreiding, een plaatselijke optopping of een architecturaal accent niet mogelijk zijn. Dit dient echter te gebeuren met respect voor de erfgoedkundige waarde van de site. Hoogbouw met sterk afwijkende gabarieten ten opzichte van het bestaande bebouwde weefsel is dus niet wenselijk. De ruimtelijke integratie met Utopia vormt hier zeker een aandachtspunt. Utopia mag niet in de schaduw gesteld worden van de Pupillensite, noch in letterlijke, noch in figuurlijke zin. Ook het oprichten van

grootschalige losstaande gebouwen en bovengrondse constructies op het binnenplein van de Pupillensite wordt expliciet verboden.

8.1.2.2 DEELZONE STADHUIS EN HISTORISCHE GEBOUWEN

De combinatie van beschermingsstatuten (als monument, stadsgezicht, cultuurhistorisch landschap) in de zuidelijke deelzone maakt dat er vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed bij elke aanvraag gewaakt zal worden over de instandhouding en valorisatie van de aanwezige erfgoedwaarden en bijgevolg over de ruimtelijke kwaliteit. Op concrete aanvragen kan telkens een zeer gericht advies worden verleend waardoor het vastleggen van algemene inrichtingsprincipes weinig relevant is. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.4.6 biedt bovendien de mogelijkheid om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften, mits de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Er zijn dus geen gebiedspecifieke inrichtingsvoorschriften aan de zuidelijke deelzone gekoppeld. De algemene bepalingen (artikel 0) en de algemene bestemmingsvoorschriften van artikel 1 blijven uiteraard wel van toepassing.

De ruimtelijke afbakening van de beschermingen op het grafisch plan zijn overgenomen van de door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal ter beschikking gestelde contouren. Indien twijfel of inconsistentie moet men zich baseren op de originele beschermingsafbakeningen.

Specifiek wordt nog eens de aandacht gevestigd op de ligging binnen de bufferzone van het Belfort, aangeduid als UNESCO-werelderfgoed. Voor aanvragen die betrekking hebben op percelen gelegen in de bufferzone op minder dan 100 m van het werelderfgoed, dient het Agentschap Onroerend Erfgoed om advies gevraagd te worden. Voor aanvragen die betrekking hebben op percelen gelegen in de bufferzone op meer dan 100 m van het werelderfgoed, dient advies gevraagd te worden indien het gaat om een constructie die meer dan 15 m hoog is of zou worden.

8.1.3 ARTIKEL 2: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES

De zone voor centrumfuncties bestendigt het resterende stedelijk weefsel binnen het bouwblok van de Stadhuis- en Pupillensite. Om de aantrekkelijkheid en levendigheid van de zone te bewaken, zijn woningen op de gelijkvloerse verdieping ter hoogte van de Kattestraat, Grote Markt en Molenstraat verboden. Toegangen naar eventuele woongelegenheden op de bovenliggende verdiepingen zijn wel toegestaan. Ook in deze zone zijn enkele erfgoedbeschermingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

8.1.4 ARTIKEL 3: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSFUNCTIES

Dit artikel bestendigt Utopia. Gezien deze zone zeer recent is heringevuld zijn gedetailleerde inrichtingsvoorschriften niet aan de orde.

8.1.5 ARTIKEL 4: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

Deze zone vormt een bevestiging van het openbaar domein dat het bouwblok van Stadhuis- en Pupillensite omhult.

9

WATERTOETS

9.1 INLEIDING

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (BS 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Artikel 8 § 5 van het decreet integraal waterbeleid stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen onderworpen dienen te worden aan de watertoets.

9.2 ONDERZOEK

9.2.1 REFERENTIESITUATIE

- Het plangebied bevindt zich in het Denderbekken.
- Er bevinden zich geen waterlopen binnen het plangebied.
- Het grootste deel van het plangebied is vandaag verhard.
- Onderstaande tabel vat de hydrologische toestand binnen het plangebied samen:

THEMA	PLANGEBIED
Waterlopen	/
Overstromingsgevoeligheid (2017)	Niet overstromingsgevoelig
Fluviaal/pluviaal overstromingsgevaar (deze kaarten vervangen de overstromingskaart uit 2017)	Geen overstroming gemodelleerd m.u.v. enkele omliggende straten waar een kleine kans op pluviale overstromingen bestaat.
Infiltratiegevoeligheid	Niet infiltratiegevoelig
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Matig gevoelig (type 2)
Erosiegevoeligheid	Zeer beperkt erosiegevoelig
Hellingen	< 5%
Winterbed	Neen
Watergevoelig openruimtegebied	Neen
Zoneringsplan VMM	Centraal gebied

9.2.1.1 GRONDWATER

- Het plangebied is niet infiltratiegevoelig.
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Binnen het plangebied komen er geen grondwaterwinningen voor.
- Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied.

9.2.1.2 OPPERVLAKTEWATER

- In of in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterlopen.
- Het plangebied is niet overstromingsgevoelig (volgens de kaarten van 2017)/is niet aangeduid op de fluviale/pluviale overstromingsgevaarkaarten m.u.v. enkele straatsegmenten rondom het bouwblok en kent geen overstromingsproblematiek.
- Het plangebied is niet infiltratiegevoelig.

9.2.1.3 AFVALWATER

Volgens het zoneringsplan maakt het plangebied integraal deel uit van het centraal gebied. Dit impliceert dat aansluiting via riolering op een bestaande waterzuiveringsinstallatie mogelijk is.

9.2.2 MOGELIJKE EFFECTEN

9.2.2.1 GRONDWATER

Kwantiteit/verharding

De verhardingsgraad binnen het plangebied is vandaag zeer hoog wat infiltratie van hemelwater in de bodem beperkt. Er wordt gestreefd naar een maximale ingroening van de site wat een positief effect kan hebben op de infiltratiemogelijkheden. De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont echter aan dat het plangebied niet infiltratiegevoelig is. Dit wil zeggen dat de bodem het hemelwater niet goed laat indringen. De aanduiding als 'niet infiltratiegevoelig' betekent echter niet dat infiltratie niet mogelijk is. Dit dient steeds proefondervindelijk getest te worden; enkel de resultaten van infiltratietesten en/of grondwatermetingen kunnen gebruikt worden om een afwijking op de infiltratieplicht te bekomen.

Bij het verlenen van een vergunning dient minstens voldaan te zijn aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van het afval en hemelwater. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bijkomend dient ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en afvalwater gerespecteerd te worden.

Kwaliteit

In de visie voor het plangebied zijn geen activiteiten voorzien die de kwaliteit van het grondwater negatief zouden beïnvloeden. Bestaande Vlarem/Vlarema/Vlarebo-regelgeving dient nageleefd te worden.

Grondwaterstroming

Het plan voorziet mogelijk ondergrondse constructies die een impact kunnen hebben op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan immers beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies. Het plangebied is gelegen in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Voor dit type geldt dat ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m tot nadelige effecten kunnen leiden. Gelet het aanwezige, in stand te houden patrimonium, kan verwacht worden dat dergelijke grootschalige ondergrondse constructies niet gerealiseerd zullen worden.

9.2.2.2 OPPERVLAKTEWATER

Kwantiteit/verharding/overstroming

De verhardingsgraad binnen het plangebied is vandaag zeer hoog wat infiltratie van hemelwater in de bodem beperkt. Er wordt gestreefd naar een maximale ingroening van de site wat een positief effect kan hebben op de infiltratiemogelijkheden. De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont

echter aan dat het plangebied niet infiltratiegevoelig is. Dit wil zeggen dat de bodem het hemelwater niet goed laat indringen. De aanduiding als 'niet infiltratiegevoelig' betekent echter niet dat infiltratie niet mogelijk is. Dit dient steeds proefondervindelijk getest te worden; enkel de resultaten van infiltratietesten en/of grondwatermetingen kunnen gebruikt worden om een afwijking op de infiltratieplicht te bekomen. Bij het verlenen van een vergunning dient minstens voldaan te zijn aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van het afval en hemelwater. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van hemelwater (bijvoorbeeld sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bijkomend dient ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en afvalwater gerespecteerd te worden.

Kwaliteit

In de visie voor het plangebied zijn geen activiteiten voorzien die de kwaliteit van het grondwater negatief zouden beïnvloeden. Bestaande Vlarem/Vlarema/Vlarebo-regelgeving dient nageleefd te worden.

9.2.2.3 AFVALWATER

Het plan genereert geen effecten ten aanzien van het aspect afvalwater gezien aangesloten kan worden op een RWZI.

9.2.3 NULALTERNATIEF

In het nulalternatief wordt de bestaande bestemming behouden. De effecten binnen het nulalternatief zijn op het vlak van de discipline water sterk gelijkaardig aan deze die door het planinitiatief gegenereerd kunnen worden.

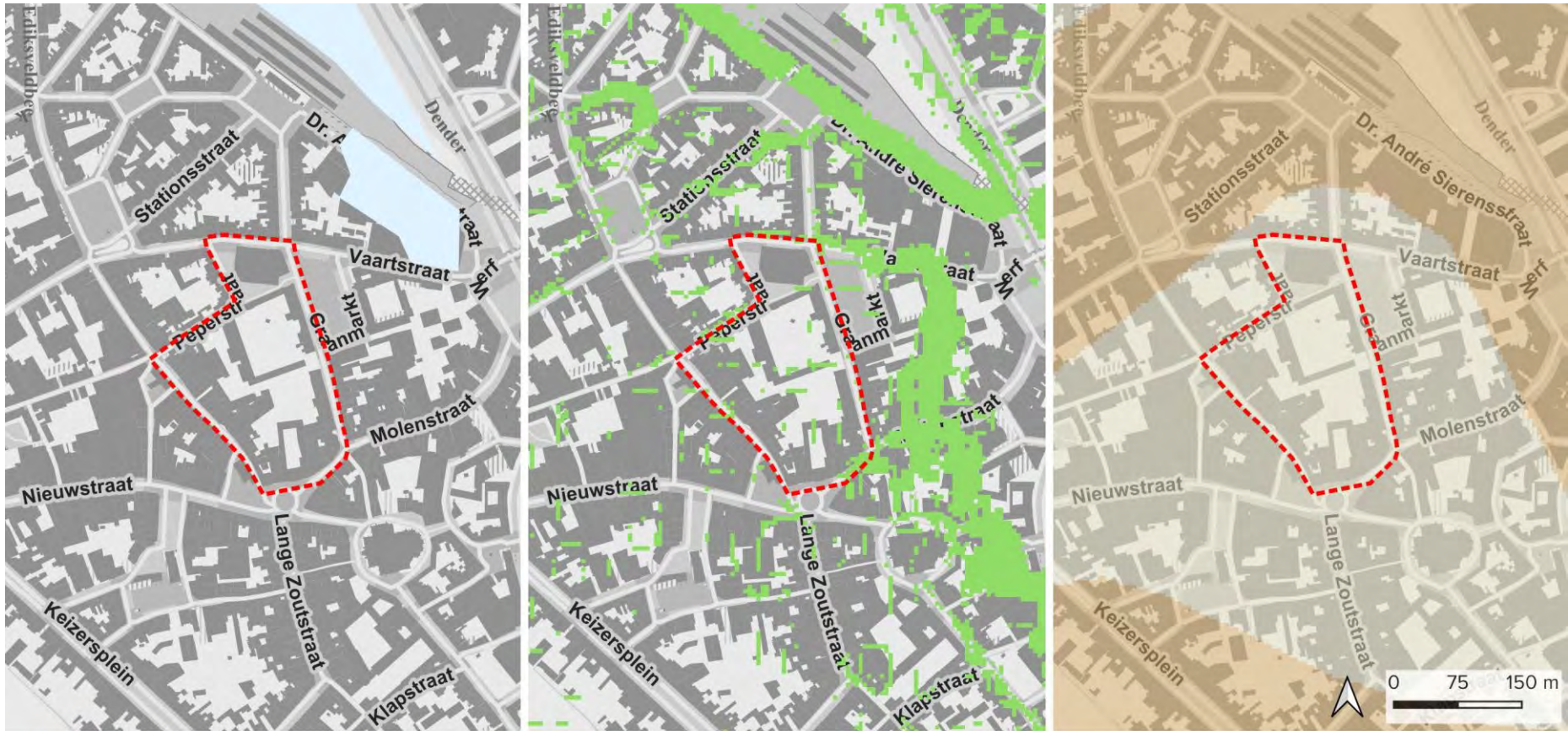
9.3 CONCLUSIE

Rekening houdend met de aard van het plan, het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied, niet ter hoogte van een beschermingszone voor

drinkwaterwinning, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot grondwater zullen optreden.

Rekening houdend met de aard van het plan, het gegeven dat er in het plan geen waterlopen zijn gelegen en er geen overstromingsgevoelige gebieden in of in de nabijheid het plangebied zijn aangeduid (overstromingskaarten 2017) en dat er geen overstromingen gemodelleerd zijn op de pluviale en fluviale overstromingsgevaarkaarten met uitzondering van een kleine overstromingskans in de omliggende straten rondom het bouwblok, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater zullen optreden.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot afvalwater zullen optreden.



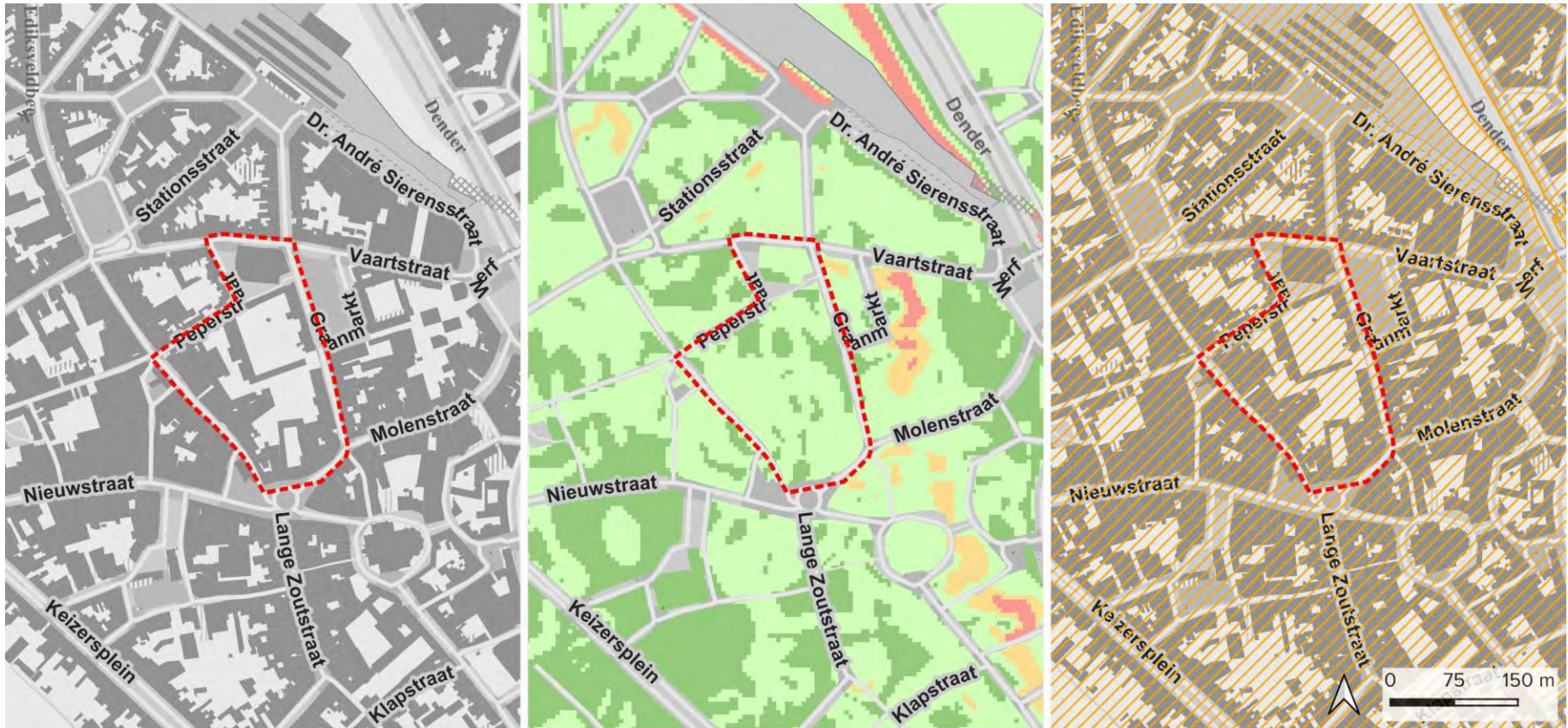
LEGENDE

- grens plangebied
- OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID
- niet overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig

- EROSIEGEVOELIGHEID
- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

- GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID
- matig gevoelig
- zeer gevoelig

Kaart 12 Hydrologische toestand (1/3)



LEGENDE

- grens plangebied
- INFILTRATIEGEVOELIGHEID
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

HELLINGEN

- < 0.5%
- 0.5 - 5%
- 5 - 10%
- > 10%

ZONERINGSPLAN AFVALWATER

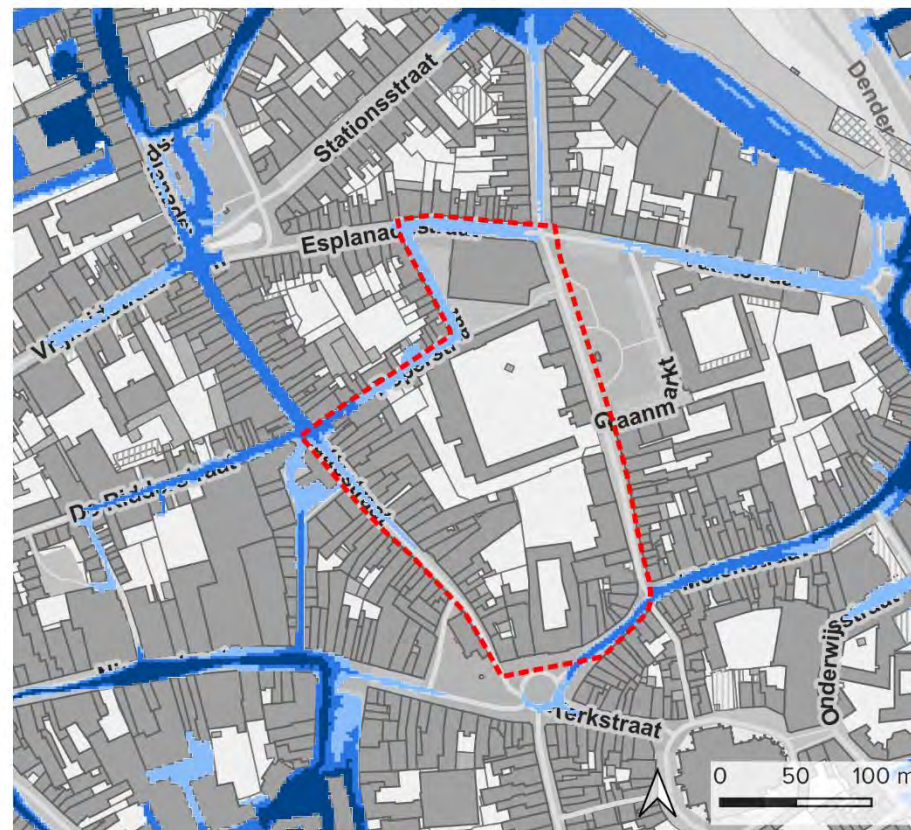
- centraal gebied

Kaart 13 Hydrologische toestand (2/3)

FLUVIAAL



PLUVIAAL



LEGENDE OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

-  grens plangebied
- KANS OP OVERSTROMING
-  middelgrote kans op overstromingen
-  kleine kans op overstromingen
-  kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

Kaart 14 Hydrologische toestand (3/3)

10 MILIEUEFFECTENSCHERMING

10.1 INLEIDING

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen. Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer (in casu de stad Aalst) een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) volgen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota of verzoek tot raadpleging op waarin wordt nagegaan of een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

10.2 ONDERZOEK TOT SCREENINGSPLICHT

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een RUP voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;

- een kader vormen voor projecten die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4,03 hectare. Dit is slechts 0,05% van de totale oppervlakte van het grondgebied van de stad Aalst. Gezien de doelstelling van het RUP, namelijk een stadsvernieuwingsproject, wordt het RUP op lokaal niveau opgemaakt.

Tabel 2 bevat een overzicht van de verschillende planonderdelen die onderscheiden kunnen worden, hun respectievelijke oppervlaktes en wat de doelstelling binnen het RUP is voor elk van de planonderdelen. Hieruit blijkt dat de zone waarvoor een effectieve bestemmingswijziging voorzien wordt, namelijk onderdeel 2 Pupillensite, slechts een oppervlakte van ongeveer 1,05 ha heeft. Het gaat hier om de verruiming van bestaande bestemmingsvoorschriften. Zowel de huidige als de toekomstige bestemmingscategorie kunnen als 'harde' bestemming beschouwd worden. Bovendien gaat het voornamelijk over de herinvulling van bestaand patrimonium. Op basis van een vergelijking van de huidige mogelijkheden op de site en deze die door het RUP gecreëerd zullen worden, kunnen redelijkerwijze gelijkaardige milieueffecten verwacht worden.

Voor het overige deel van het plangebied, ongeveer 3 ha, betreft het voornamelijk een verfijning van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften op vlak van inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat het RUP het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau regelt waardoor niet voldaan is aan alle bovenvermelde voorwaarden. Bovendien betreft het voor het grootstel deel van het plangebied een zogenaamde 'kleine wijziging' gezien het gaat over het verfijnen van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften.

10.3 PLANONDERDELEN

In het plangebied kunnen op basis van de huidige en de geplande planologische bestemming, vier planonderdelen onderscheiden worden.

Tabel 2 Planonderdelen

NR	NAAM	OPPERVLAKTE	HUIDIGE BESTEMMING	DOELSTELLING VAN HET RUP	EFFECTIEVE BESTEMMINGSWIJZIGING?
1	Stadhuissite (incl. Historische Gebouwen)	ca. 5845 m ²	Woongebied met cultureel, historisch en/of esthetische waarde	Ruimtelijke randvoorwaarden (inrichtingsprincipes) juridisch verankeren indien opportuun	Neen
2	Pupillensite	ca. 10.549 m ²	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	Zone waar een gemengde stedelijke ontwikkeling mogelijk is conform de krachtlijnen uit onderdeel 7.1	Ja
3	Utopia	ca. 4005 m ²	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	Ruimtelijke randvoorwaarden (inrichtingsprincipes) juridisch verankeren indien opportuun	Neen
4	Stedelijk weefsel (incl. huidig openbaar domein)	ca. 19.913 m ²	Woongebied (al dan niet met cultureel, historisch en/of esthetische waarde)	Ruimtelijke randvoorwaarden (inrichtingsprincipes) juridisch verankeren indien opportuun	Neen

Ook de herbestemming van de Pupillensite kan beschouwd worden als een kleine wijziging gezien redelijkerwijze gelijkaardige milieueffecten tussen de bestemmingen verwacht kunnen worden.

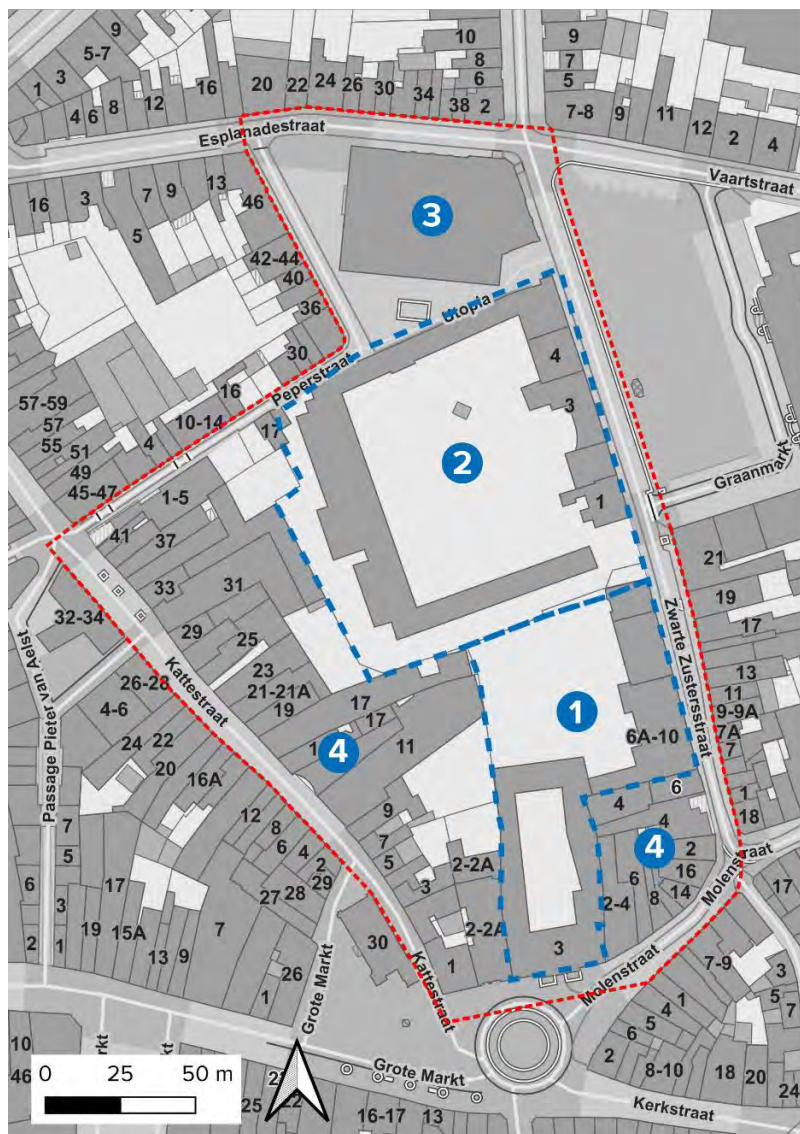
Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

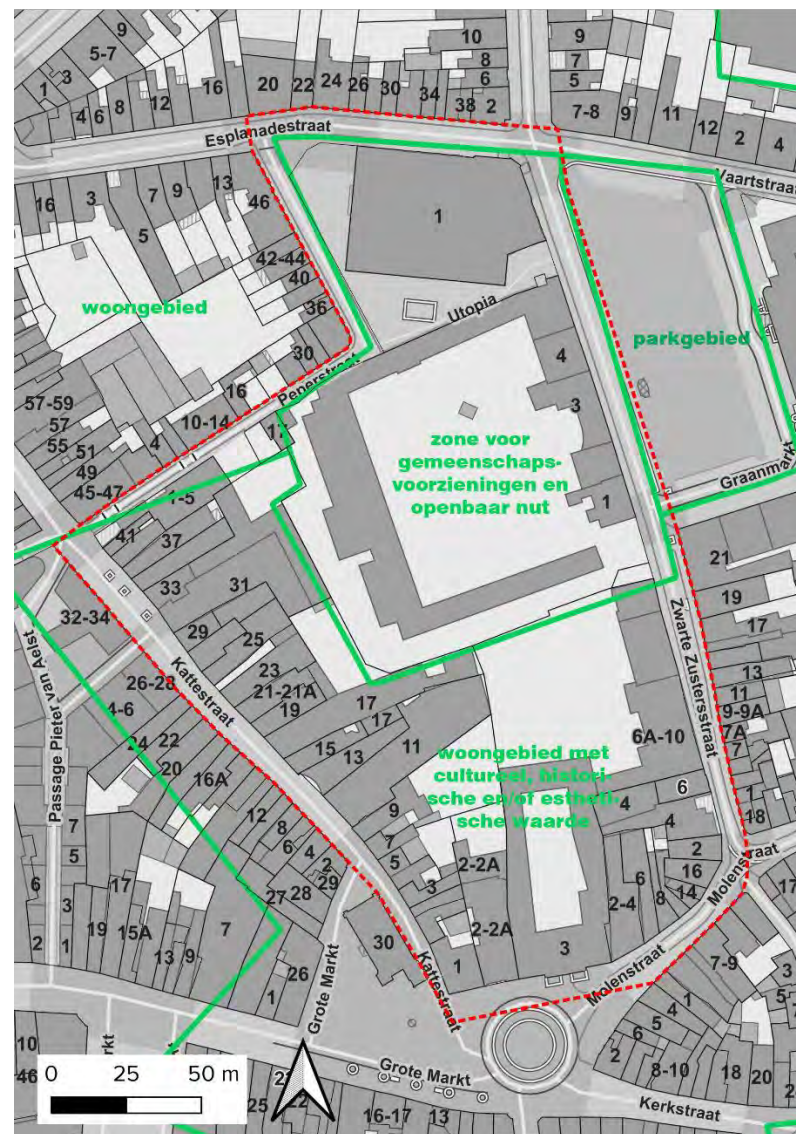
- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone (SBZ).
- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de SBZ niet worden uitgesloten.

- Het gaat niet om een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging.

De meest nabije SBZ bevindt zich op meer dan een kilometer in vogelvlucht ten zuiden het plangebied. Het betreft een onderdeel van het habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en Zuidvlaamse bossen' (BE2300007). Gelet op de aard van het RUP en de afstand tot de SBZ, zal het RUP geen directe noch indirecte impact hebben op dit gebied. Het RUP regelt bovendien een klein gebied op lokaal niveau zoals hierboven gemotiveerd. Geconcludeerd wordt dat er geen passende beoordeling vereist is.



Kaart 15 Planonderdelen



Kaart 16 Huidige bestemming

10.3.1 CONCLUSIE

Het onderzoek tot screeningsplicht heeft uitgewezen dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is. Het RUP vormt weliswaar mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004, maar het RUP regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en kan beschouwd worden als een kleine wijziging. Het RUP is bijgevolg screeningsgerechtigd.

10.4 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

De screening inzake milieueffecten is in de startnota van dit planproces uitvoerig gebeurd. Geconcludeerd werd dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn ten gevolge van het RUP. De adviezen en opmerkingen die tijdens de eerste raadpleging ontvangen werden, zijn verwerkt in de scopingnota. De adviezen of opmerkingen waren niet van die aard dat de eerdere conclusie dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, bijgesteld diende te worden. Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat de voorgestelde planopties van het RUP op geen enkel vlak significant negatieve milieueffecten genereren. Het RUP valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17 april 2007. Bijgevolg is een ontheffing van de opmaak van een plan-MER gevraagd. Op 8 september 2023 besliste het Team Mer dat geen plan-MER opgemaakt moet worden. Een afschrift van deze beslissing is terug te vinden in de bijlagen.

11

OVERIGE DECRETALE BEPALINGEN

11.1 RVR-TOETS

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds.

In het kader van dit RUP werd een ruimtelijke veiligheidstoets uitgevoerd op 5 april 2022, met ref. RVR-AV-1619. De conclusie hieruit is dat het RUP niet verder voorgelegd dient te worden aan het team Externe Veiligheid en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt. Een afschrift van dit besluit is terug te vinden in de bijlagen.

11.2 (GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

- GRAFISCH REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

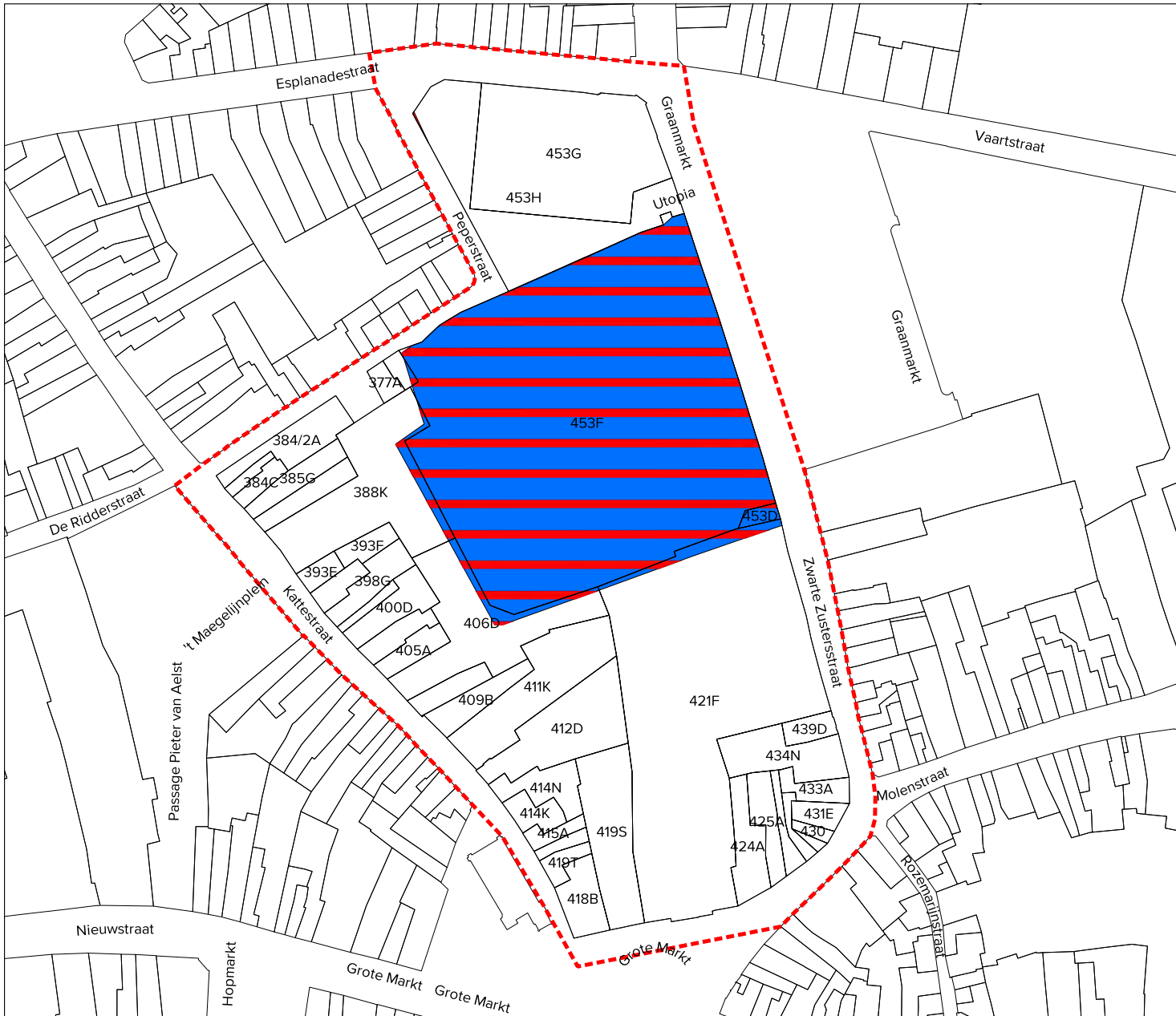
Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging. Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis.

Overeenkomstig artikel 2.2.5. §1 van de VCRO moet een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een register, al dan niet grafisch,

bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, digitaal te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden voorzien. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register dient met dat voorbehoud geraadpleegd te worden.





RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE


GRAFISCH REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

LEGENDE


REFERENTIE

-  grens plangebied
-  kadastrale percelen

PLANBATEN

-  van openbaar nut naar wonen

PLANSCHADE

-  van wonen naar openbaar nut

DISCLAIMER

De voorgestelde kaart is het register zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1 van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan, daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dit voorbehoud geraadpleegd worden.

0 20 40 60 m



Schaal: 1/2000



Bron onderlegger: GRB Vlaanderen, AIV (december 2021)

Opmerking: de afmetingen in dit plan zijn slechts een benadering. Dit plan is geen topografische opmeting.

OPDRACHTGEVER



Stad Aalst

Stadsbestuur Aalst
Werf 9
9300 AALST

OPDRACHTHOUDER



SOLVA
Gentsteststeenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

11.3 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van voorliggend RUP vervangen bij inwerkingtreding de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van voorliggend RUP vallen.

Het betreft de volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen):

- Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- Woongebied;
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- Parkgebied (fragmentarisch).

11.4 RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het RSV betreft een herbestemming van 48.839m² woonuitbreidingsgebied naar gemengd openruimtegebied (gebiedscategorie overig groen).

Tabel 3 Ruimtebalans (m²)

BESTEMMING GEWESTPLAN	GEBIEDSCATEGORIE RUP	BENADERDE OPPERVLAKTE (M ²)
Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	Wonen	11.175
	Lijninfrastructuur	3978
Woongebied	Wonen	6101
	Lijninfrastructuur	2014
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	4
Gebied voor gemeenschapsvoorziening en en openbaar nut	Wonen	10.962
	Gemeenschaps en nutsvoorzieningen	4011
	Lijninfrastructuur	1792
Parkgebied	Lijninfrastructuur	279
TOTAAL		40.316



BIJLAGEN

- Vooronderzoek en waardebeoordeling Stadhuis- en Pupillensite (ARAT architecten, 2021)
- Onderzoek groenstructuren (Ars Horti, 2022)
- Mobiliteitsstudie Stadhuis- en Pupillensite (SOLVA, 2022)
+ addendum n.a.v. wijziging circulatie Vaartstraat (SOLVA, 2023)
- RVR-toets
- Ontheffing plan-MER-plicht