



**STAD AALST**  
**PROCESNOTA**

# **RUP STADHUIS- EN PUPILLENSITE**



**DOSSIERSAMENSTELLING**

Startnota  
Scopingnota  
Voorontwerp RUP  
Procesnota

**VERSIES**

1.0	20/05/2022
2.0	31/03/2023
3.0	25/04/2023
4.0	10/11/2023

**OPDRACHTGEVER**

Stadsbestuur Aalst  
Contactpersoon: Elien Muylaert, Jelle Moens  
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

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1	ALGEMEEN .....	1
<b>2</b>	<b>PLANTEAM.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>LIJST VAN ACTOREN .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PROCESVERLOOP.....</b>	<b>4</b>
4.1	FASES .....	4
<b>5</b>	<b>COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE .....</b>	<b>5</b>
5.1	INFORMATIEVE KANALEN .....	5
5.2	INSPRAAK- EN RAADPLEEGMOMENTEN .....	5
5.3	EERSTE RAADPLEGING OVER DE STARTNOTA EN PARTICIPATIEMOMENT.....	5
5.4	SCHRIFTELIJKE ADVIESVRAAG ADVIESINSTANTIES OVER HET VOORONTWERP RUP .....	6
5.5	OPENBAAR ONDERZOEK.....	10

# LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Samenstelling planteam.....	2
Tabel 2	Lijst van actoren.....	3
Tabel 3	Procesverloop met bijhorende beslissingen, documenten en timing .....	4
Tabel 4	Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota .....	5
Tabel 4	Organisatie van een openbaar onderzoek over het ontwerp RUP.....	10



# 1 INLEIDING

## 1.1 ALGEMEEN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) '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 erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 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 decreet waardoor de planmilieu-effectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op vrijdag 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort.

Het **geïntegreerde planningsproces** voorziet in de opmaak van een **procesnota**. De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. Het is dus een evolutief document: in de startfase zal dit nog zeer beperkt zijn, maar het document groeit aan naarmate het proces vordert.

De procesnota is een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is. Het document is 'inert' voor aanvechting, aangezien het enkel een feitelijk relaas is van de te doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota is voor het publiek als het ware een 'leeswijzer' van de te doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen.

De **procesnota** omvat:

- De samenstelling van het planteam;
- de lijst van de betrokken en te betrekken actoren;
- de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen);
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en van participatie;
- hoe zal worden omgegaan met de resultaten van de participatie;
- het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.

De procesnota en de aangevulde procesnota worden op dezelfde wijze gepubliceerd.

## 2 PLANTEAM

Artikel 2.2.18 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat:

*Het college van burgemeester en schepenen is belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen voor **de samenstelling van het planteam** en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces, vermeld in artikel 2.2.1.*

Volgens artikel 2.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het ontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door een planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijke planner. Het planteam staat in voor:

- Het voeren van het geïntegreerde planningsproces;
- de begeleiding van de verschillende onderzoeken;
- de integratie van de tussentijdse resultaten in het planningsproces;
- en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Tabel 1 bevat een overzicht van de leden van het planteam van het RUP.

**Tabel 1 Samenstelling planteam**

INSTANTIE	FUNCTIE	NAAM
Stad Aalst	Lid managementteam – thema Ruimte	Elien Muylaert
Stad Aalst	Projectleider ruimte en expert onroerend erfgoed	Jelle Moens
Stad Aalst	Gemeentelijke omgevingsambtenaar	Iris De Smet
Stad Aalst	Projectleider mobiliteit	Kurt Van Impe
Stad Aalst	Projectleider natuur en duurzaamheid	Antonia Geerts
SOLVA	Ruimtelijk planner	Alexander De Wit

# 3 LIJST VAN ACTOREN

Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan komt niet enkel het planteam aan bod, maar is er ook plaats voor andere participanten. Het gaat om stakeholders, adviesinstanties en eventuele deskundigen. In Tabel 2 worden deze opgelijst voor voorliggend RUP.

Artikel 2.2.18 § 2 en 2.2.20 VCRO, samen met artikel 7 en bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering<sup>1</sup> dd. 17 februari 2017, stellen dat het college van burgemeester en schepenen advies vraagt over de startnota en het voorontwerp RUP aan (minstens):

- Het departement;
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO);
- de deputatie van de provincie in kwestie;
- de door de Vlaamse Regering aangewezen diensten (zie bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering);
- als het plan grenst aan een andere gemeente, andere provincie, ander gewest of land of aanzienlijke effecten kan hebben op mens of milieu in een andere gemeente, een andere provincie, een ander gewest of land, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of het land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of aanzienlijke effecten kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een gemeente, een provincie, een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie, verzoekt om de startnota te bezorgen, wordt ook het advies gevraagd.

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

**Tabel 2** Lijst van actoren

<b>STAKEHOLDERS</b>
Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst
<b>ADVIESINSTANTIES</b>
Departement Omgeving
Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)
Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen
Agentschap Onroerend Erfgoed
Agentschap Natuur en Bos
Agentschap Innoveren en Ondernemen
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Vlaamse Waterweg
Vlaamse Milieumaatschappij
Agentschap Wegen en Verkeer
De Lijn
Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Sport Vlaanderen
Toerisme Vlaanderen
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media
<b>DESKUNDIGEN</b>
Betrokken diensten lokaal bestuur
Opdrachthouders beeldkwaliteitsplan

# 4 PROCESVERLOOP

## 4.1 FASES

Het procesverloop is gebaseerd op de procedure zoals die in het decreet werd uitgetekend. Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten:

- Fase startnota;
- Fase scopingnota;
- Fase voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase definitief ruimtelijk uitvoeringsplan.

Zowel tijdens de fase van de startnota als de fase van het ontwerp RUP kunnen burgers, adviesinstanties, betrokkenen en geïnteresseerden reacties indienen over de respectievelijke documenten.

**Tabel 3** Procesverloop met bijhorende beslissingen, documenten en timing

VOORBEREIDING	
Planteam	18/02/2022
Stuurgroep 1	25/02/2022
Planteam	15/03/2022
Toelichting CBS	01/04/2022
Overleg met MOW	27/04/2022
Stuurgroep 2	27/04/2022
Gemeenteraadscommissie RO	19/05/2022
FASE STARTNOTA	
Versie 1.2	05/05/2022
EERSTE RAADPLEGING	
Periode van de eerste raadpleging (60 dagen)	01/06/2022-30/07/2022

### PARTICIPATIEMOMENT

Datum, uur en plaats van het participatiemoment	08/06/2022 tussen 18 en 21u in de trouwzaal van het stadhuis Aalst, Grote Markt 3 te 9300 Aalst.
---	--

### FASE SCOPINGNOTA

Planteam	14/09/2022
Stuurgroep	05/10/2022
Versie 1	31/03/2023

### FASE VOORONTWERP RUP

Planteam	07/12/2022
Planteam	21/12/2022
Stuurgroep	21/12/2022
Planteam	13/01/2023
Planteam	20/01/2023
Versie 1.0	25/01/2023
Planteam	16/02/2023
Versie 1.1	16/02/2023
Versie 1.2	21/02/2023
Planteam	10/03/2023
Versie 1.3	10/03/2023
Planteam	22/03/2023
Versie 1.4	22/03/2023
Stuurgroep	22/03/2023
Stuurgroep	30/03/2023
Versie 1.5	03/04/2023
Adviesverlening op het voorontwerp RUP	27/04/2023-25/05/2023

### FASE ONTWERP RUP

Planteam	07/06/2023
Versie 2.0	09/08/2023
Planteam	06/09/2023
Stuurgroep	26/10/2023
Versie 2.1	10/11/2023
Voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad	dd/mm/jjjj

### OPENBAAR ONDERZOEK

Periode openbaar onderzoek van het ontwerp RUP (60 dagen)	Van dd/mm/jjjj t.e.m.dd/mm/jjjj
---	---------------------------------



## FASE DEFINITIEVE VASTSTELLING RUP

Definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad

dd/mm/jjjj

De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft. De procesnota vormt geen fase als dusdanig, maar is een evolutief document dat aangroeit naarmate het proces vordert.

# 5 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

## 5.1 INFORMATIEVE KANALEN

Voor vragen met betrekking tot de opmaak van voorliggend RUP kan u terecht bij:

Stadsbestuur Aalst  
t.a.v. mevrouw Jelle Moens - Team Planning en stadsvernieuwing  
Werf 9  
9300 AALST  
Tel: 053/77 9300

## 5.2 INSpraak- EN RAADPLEEGMOMENTEN

Tijdens de opmaak van het RUP zijn volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien:

- Een eerste raadpleging van alle betrokken actoren over de startnota gedurende 60 dagen en een adviesverlening van de betrokken adviesinstanties;
- Een participatiemoment voor alle betrokken actoren georganiseerd tijdens de eerste raadpleging;
- een adviesverlening van de betrokken adviesinstanties over het voorontwerp RUP (eventueel plenaire vergadering);

- een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen voor alle betrokken actoren over het ontwerp RUP.

## 5.3 EERSTE RAADPLEGING OVER DE STARTNOTA EN PARTICIPATIEMOMENT

Tabel 4 Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota

EERSTE RAADPLEGING - PARTICIPATIEMOMENT	
<b>Wijze van de aankondiging</b>	➤ Een aanplakking in de gemeente; ➤ Een bericht in het Belgisch Staatsblad; ➤ Een bericht in 3 dagbladen die op het grondgebied worden verspreid; ➤ Een bericht op de website van het bestuur.
<b>Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn</b>	Website: <a href="http://www.aalst.be">www.aalst.be</a>  Ter inzage op het adres vermeld in 5.1 aan de balie 'Bouwen en wonen'. Maak hiervoor een afspraak via 053/77 9300
<b>Periode van de eerste raadpleging (60 dagen)</b>	01/06/2022-30/07/2022
<b>Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment</b>	08/06/2022 tussen 18 en 21u in de trouwzaal van het stadhuis Aalst, Grote Markt 3 te 9300 Aalst.
<b>Hoe kunt u reageren?</b>	➤ Per post op het adres vermeld in 5.1; ➤ Afgeven tegen ontvangstbewijs op het adres vermeld in 5.1 aan de balie 'Bouwen en wonen'. Maak hiervoor een afspraak via 053/77 9300.
<b>Vorm van het participatiemoment</b>	Het participatiemoment zal georganiseerd worden in de vorm van een infomarkt.

### 5.3.1 RESULTAAT VAN DE EERSTE RAADPLEGING EN HET PARTICIPATIEMOMENT

Het resultaat van de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment en de adviesronde is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase ook nog geen antwoorden geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. De wijze waarop met

deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota en het voorontwerp RUP.

## 5.4            **SCHRIFTELIJKE ADVIESVRAAG ADVIESINSTANTIES OVER HET VOORONTWERP RUP**

Op 25 april 2023 werd een schriftelijke adviesvraag uitgestuurd via DSI gericht aan de betrokken adviesinstanties over het voorontwerp RUP. Aan de betrokken adviesinstanties werd tot 25 mei 2023 de tijd geboden om een advies uit te brengen. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de aangeschreven adviesinstanties en de aard van de reactie, indien het planteam deze mocht ontvangen.

INSTANTIE	REACTIE	AARD REACTIE
Agentschap Innoveren en Ondernemen	/	
Agentschap Natuur en Bos	/	
Agentschap Onroerend Erfgoed	Ja	Gunstig met opmerkingen
Agentschap Wegen en Verkeer	/	
Agentschap Wonen-Vlaanderen	/	
De Lijn	/	
Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media	/	
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	/	
Departement Omgeving	Ja	Gunstig met opmerkingen
Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen	Ja	Gunstig met opmerkingen
Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)	Ja	
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	Ja	Geen bijkomend advies op het vorige advies n.a.v. eerste raadpleging
Sport Vlaanderen	Ja	Positief
Toerisme Vlaanderen	Ja	Gunstig
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap	/	
Vlaamse Waterweg	/	
Vlaamse Milieumaatschappij	/	

### 5.4.1            **VERWERKING ADVIEZEN SCHRIFTELIJKE ADVIESVRAAG**

#### 5.4.1.1            **AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED**

Om te vermijden dat de link (bijv. zonnepanelen en juridische gevolgen van vastgestelde archeologische zone) in de toekomst niet meer bestaat is het eerder aangewezen om te verwijzen naar de vigerende wetgeving en/of richtlijnen.

**Reactie planteam:** dit zal aangepast worden.

Discipline landschappen: stedenbouwkundige voorschriften: het realiseren van ondergronds parkeren binnen de zone met hoge erfgoedwaarden kan een belangrijke impact hebben op de beleving van de site én op de bomen. Het is dan ook wenselijk om reeds een zoekzone op de site aan te duiden waarbij de delen die binnen een bescherming liggen kunnen uitgesloten worden.

**Reactie planteam:** het realiseren van een ondergrondse parking op de site is geen evidentie. Het is echter een bewuste beleidskeuze om dit niet op voorhand uit te sluiten. In de stedenbouwkundige voorschriften is als randvoorwaarde ingeschreven dat tijdens de werffase van de ondergrondse parkings geen uitvoeringstechnieken (bv. bemaling, ...) op dusdanige wijze gebruikt mogen worden dat ze mogelijk schade berokkenen aan de waardevolle, al dan niet beschermde erfgoedelementen of aan de aanwezige waardevolle bomen die behouden worden.

Discipline landschappen: stedenbouwkundige voorschriften: § 4.2.: onder de kroonprojectie van de Ginkgo biloba en de opgaande beuk bij woning Eeman is verharding uitgesloten.

**Reactie planteam:** dit zal aangevuld worden.

Discipline landschappen: grafisch plan: gelieve ook de Ginkgo biloba aan te duiden.

**Reactie planteam:** op het grafisch plan zijn de contouren overgenomen van de beschermingsbesluiten zoals beschikbaar gesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed teneinde eventuele verwarring te voorkomen. De opgaande beuk bij woning Eeman betreft een afzonderlijk beschermingsbesluit met bijhorende contour. De Ginkgo biloba maakt onderdeel uit van het beschermingsbesluit van Hotel van Langenhove met Omgeving en is om deze reden niet als afzonderlijk item aangeduid op het grafisch plan.

#### 5.4.1.2 DEPARTEMENT OMGEVING

Er wordt gevraagd om een actualisatie door te voeren van de stand van zaken van het planproces van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen.

**Reactie planteam:** deze update zal uitgevoerd worden.

De contouren van de beschermingsbesluiten worden overgenomen op het grafisch plan. Dit is geen meerwaarde gezien vigerende sectorale wetgeving steeds van toepassing blijft. Indien de contouren van het beschermingsbesluit gewijzigd worden, is het grafisch plan achterhaald. Voorgesteld wordt enkel in de toelichting te verwijzen naar de beschermingsbesluiten.

**Reactie planteam:** het overnemen van vigerende wetgeving in de verordenende delen van een ruimtelijk uitvoeringsplan is inderdaad niet wenselijk om eventuele tegenstrijdigheden te voorkomen. In dit geval werd echter expliciet gekozen om de contouren van de beschermingsbesluiten wel weer te geven op het grafisch plan, maar hier geen bijkomende stedenbouwkundige voorschriften aan te koppelen. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de zones onderworpen zijn aan heel wat randvoorwaarden vanuit erfgoeddoelpunt. Het is bovendien weinig waarschijnlijk dat de contour van

beschermingsbesluiten zomaar zou gewijzigd worden. In het extreme geval van calamiteiten bijvoorbeeld zou het steeds kunnen dat (een deel van) de beschermingscontour zonder voorwerp wordt, maar dan zijn er in het ruimtelijk uitvoeringsplan geen stedenbouwkundige voorschriften vervat die belemmerend werken. Opvallend is dat de Gecoro net adviseerde om ook de contouren van de vastgestelde inventarisitems ook op het grafisch plan aan te duiden (zie verwerking hiervan in onderdeel 5.4.1.4).

Aandacht voor de actualisatie van de watertoetskaarten.

**Reactie planteam:** de nota bevat reeds (vier) nieuwe watertoetskaarten. Een update zal doorgevoerd worden zodat enkel de (twee) samenvattende pluviale en fluviale overstromingskaarten resteren.

#### 5.4.1.3 DEPUTATIE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

Er wordt gevraagd om een actualisatie door te voeren van de stand van zaken van het planproces van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen.

**Reactie planteam:** deze update zal uitgevoerd worden.

#### 5.4.1.4 GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Toelichtingsnota-voorontwerp 7.1.2.2. (p. 51). Bij het overlopen van de elementen van advies van de Gecoro dd. 6/07/2022 in de scopingnota wordt inzake “7.1.2.2. MINSTENS ÉÉN KATALYSATOR” in de weerlegging van het advies wordt gesuggereerd om de term KATALYSATOR te vervangen door de term “imago-bepalende functie”. Dit werd nog niet aangepast in voorliggende toelichtingsnota – voorontwerp. De Gecoro adviseert om dit aan te passen.

**Reactie planteam:** dit zal aangepast worden.

Vereiste globale inrichtingsstudie. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 §2 vereisen dat bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning een inrichtingsstudie moet worden gevoegd die een totaalplan voor de gehele zone “Art. 1 zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling met hoge erfgoedwaarde” bevat. De Gecoro adviseert om in de tekst onderaan artikel 1 §2 “Elke volgende vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.” het woord “kan” te vervangen door “moet” dit om alle misverstanden te vermijden. Het woord “kan” roept immers geen verplichting op. De tekst zou er dan als volgt uitzien : “Elke volgende vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.”

**Reactie planteam:** dit zal aangepast worden.

Het oprichten van grootschalige losstaande gebouwen en bovengrondse constructies op de Pupillensite. Toelichtingsnota-voorontwerp en stedenbouwkundige voorschriften bevatten hieromtrent de volgende tegenstrijdigheden:

- Toelichtingsnota 7.1.1.2 “BEHOUD VAN DE KARAKTERISTIEKE BINNENPLEINEN” p. 50: Nieuwe losstaande grootschalige bovengrondse constructies in deze binnenruimten zijn niet wenselijk
- Toelichtingsnota 8.1.2.1 “DEELZONE PUPILLEN” p. 57 : Oprichten van grootschalige losstaande gebouwen en bovengrondse constructies wordt expliciet verboden
- Stedenbouwkundige voorschriften ART. 1.1. §2.1.DEELZONE PUPILLEN - BINNENKOER p.9 : Oprichten van grootschalige losstaande gebouwen en bovengrondse constructies op de binnenkoer van de Pupillensite die de bestaande (erfgoed)kwaliteit schaden, is verboden

De Gecoro adviseert hieromtrent éénduidigheid te creëren.

**Reactie planteam:** het is weldegelijk de bedoeling dat dergelijke constructies niet opgericht kunnen worden. Dit zal aangepast worden.

Artikel 4 Zone voor openbaar domein. Uit de scopingnota blijkt dat het advies van de gecoro dd. 6/07/2022 inzake het niet opnemen van de Grote Markt binnen de begrenzing van het RUP niet wordt bijgetreden. Er wordt verwezen naar de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Aalst op de linkeroever. Een beeldkwaliteitsplan zou een geschikter instrument vormen dan een RUP om ruimtelijke kwaliteiten en erfgoedwaarden te verankeren.

Zone voor openbaar domein (artikel 4) rond de zones artikelen 1, 2 en 3 wordt binnen de afbakening van het RUP opgenomen enkel en alleen om uitritten van eventuele ondergrondse garages en parkeergelegenheden mogelijk te maken. De Gecoro verbaast er zich over om dat rond om rond te doen, daar waar het op sommige plaatsen onmogelijk is of men het daar expliciet niet wil. De Gecoro ziet alleszins niet de mogelijkheid om toegang tot ondergrondse garages/parkeervoorzieningen te voorzien in de Peperstraat, Kattestraat, Grote Markt, Molenstraat, Zwarte Zusterstraat en Esplanadestraat. De Gecoro adviseert te specificeren en aan te duiden waar dat wel zou kunnen;- ze denkt dan specifiek aan de Graanmarkt – en adviseert alle overige straten weg te laten uit artikel 4 “Zone voor openbaar domein” en dus niet op te nemen binnen de afbakening van het RUP.

Het is bovendien niet aangewezen en verantwoord om slechts een beperkte strook van de Grote Markt op te nemen in de begrenzing van het RUP, terwijl het overgrote deel van de Grote Markt buiten de begrenzing van het RUP blijft.

**Reactie planteam:** de huidige contour omvat het bouwblok van de Stadhuis- en Pupillensite en het omliggende openbaar domein. Dit vormt een stedenbouwkundige eenheid in het stedelijk weefsel van Aalst. De wegbeheerder moet te allen tijde toestemming geven indien wijzigingen aan het openbaar domein doorgevoerd zouden worden. Enkel door de wegbeheerder wenselijk geachte aanpassingen aan het openbaar domein kunnen dan ook

doorgevoerd worden. Op plekken waar dergelijke ingegrepen niet mogelijk zijn, zal dit uiteraard niet gebeuren. Het RUP biedt immers louter de (expliciete) mogelijkheid en niet de verplichting om toegangen tot ondergrondse constructies alsook het aanleggen van ondergrondse constructies onder het openbaar domein te realiseren. Impliciet is dit ook reeds mogelijk binnen de gewestplanbestemming woongebied.

Erfgoedwaarden – vastgesteld bouwkundig erfgoed. Binnen het stedelijk weefsel van de zone voor centrumfuncties(art. 2) bevinden zich ook panden met erfgoedwaarden waarvan een overzicht terug te vinden is onder 6.1. op pagina 33 van de toelichtingsnota-voorontwerp. De Gecoro adviseert om naast de indicatieve aanduiding van de beschermde monumenten eveneens het vastgesteld bouwkundig erfgoed indicatief aan te duiden op het grafisch plan. Voor zone artikel 2 gaat het specifiek om Kattestraat 15 en Kattestraat 31-33.

**Reactie planteam:** Opvallend is dat het Departement Omgeving net adviseerde om de contouren van de erfgoeditems niet weer te geven op het grafisch plan (zie verwerking van hiervan in onderdeel 5.4.1.2). Dit advies conflicteert met het Gecoroadvies dat de bijkomende aanduiding van het vastgesteld bouwkundig erfgoed suggereert. Het grafisch plan bevat nu reeds zones waar er boven de bestemmingszones twee overdrukzones ingetekend zijn. Indien geopteerd zou worden om ook het vastgesteld bouwkundig erfgoed in de Kattestraat aan te duiden, dan lijkt het logisch om dit consequent te doen voor het gehele plangebied waardoor nagenoeg de hele zone van artikel 1 van bijkomende overdrukken voorzien wordt. Dit komt de leesbaarheid van het plan niet ten goede en heeft – zoals ook door het Departement terecht opgemerkt – eigenlijk geen meerwaarde. Er wordt dan ook geopteerd om enkel de contouren van de beschermde erfgoeditems op het plan te behouden.

Parkeernorm. De Gecoro wijst erop dat de toe te passen parkeerratio in het RUP onduidelijk en voor discussie vatbaar blijft.

**Reactie planteam:** parkeerratio's worden bij voorkeur bepaald op grotere ruimtelijke schaal om coherent parkeerbeleid op stadsniveau te kunnen voeren. Parkeerratio's zijn daarnaast dynamisch doorheen de tijd gezien ze gekoppeld zijn aan maatschappelijke tendensen. Om deze redenen is een parkeerverordening op (binnen)stedelijk niveau een beter aangewezen en dynamischer instrument om parkeerbeleid vorm te geven.

#### 5.4.1.5 SPORT VLAANDEREN

Er wordt gevraagd de mogelijkheid te voorzien om kleinschalige sportinfrastructuren te koppelen aan de doorwaadbaarheid van de site. Bvb. petanqueveldjes, outdoor fitnesstoestellen, multifunctioneel speel- of sportveldje.

**Reactie planteam:** dit is niet expliciet vermeld in de voorschriften, maar wordt ook niet uitgesloten en kan beschouwd worden als een onderdeel van kwalitatieve stedelijke publieke verblijfsruimte (§4.1 van artikel 1).

#### 5.4.1.6 TOERISME VLAANDEREN

Er wordt gevraagd om de term 'horeca' bij de toelichting te verduidelijken. Men vraagt om duidelijk te maken dat er naast een hotel ook andere kamergebonden toeristische logies (zoals gastenkamers, een pension, ...) ingericht kunnen worden. Men vermoedt dat we dit ook begrijpen onder de term 'horeca'. De logiesbenamingen zijn vooral belangrijk voor promotie. Een mogelijke toelichting zou kunnen zijn: horeca = (hotels of andere) kamergebonden logies, restaurants en cafés.

**Reactie planteam:** deze verduidelijking zal toelichtend aangevuld worden.

## 5.5 OPENBAAR ONDERZOEK

Tabel 5 Organisatie van een openbaar onderzoek over het ontwerp RUP

OPENBAAR ONDERZOEK ONTWERP RUP	
<b>Wijze van de aankondiging</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Een aanplakking in de gemeente;</li><li>➤ Een bericht in het Belgisch Staatsblad;</li><li>➤ Een bericht in 3 dagbladen die op het grondgebied worden verspreid;</li><li>➤ Een bericht op de website van het bestuur.</li></ul>
<b>Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn</b>	Website: <a href="http://www.aalst.be">www.aalst.be</a>  Ter inzage op het adres vermeld in 5.1 aan de balie 'Bouwen en wonen'. Maak hiervoor een afspraak via 053/77 9300
<b>Periode van de eerste raadpleging (60 dagen)</b>	Van dd/mm/jjjj t.e.m.dd/mm/jjjj
<b>Hoe kunt u reageren?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Per post op het adres vermeld in 5.1;</li><li>➤ Afgeven tegen ontvangstbewijs op het adres vermeld in 5.1 aan de balie 'Bouwen en wonen'. Maak hiervoor een afspraak via 053/77 9300.</li></ul>