



STAD AALST
STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN
ONTWERP

RUP STADHUIS-
EN PUPILLENSITE



DOSSIERSAMENSTELLING

Startnota

Scopingnota

Voorontwerp RUP

Ontwerp RUP

 Toelichtingsnota

 Stedenbouwkundige voorschriften

 Grafisch plan

Procesnota

VERSIES

1.0 25/01/2023

1.1 16/02/2023

1.2 21/02/2023

1.3 10/03/2023

1.4 22/03/2023

1.5 03/04/2023

2.0 09/08/2023

2.1 08/11/2023

PDRACHTGEVER

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-HOUTEM

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

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	1
ART. 1	ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET HOGE ERFGOEDWAARDE.....	3
ART. 2	ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES.....	11
ART. 3	ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN.....	13
ART. 4	ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN.....	13

ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichting	Verordenende voorschriften
<p><i>De algemene bepalingen zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</i></p> <p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, ondergrondse leidingen, rioleringen. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <p><i>Ondergrondse bouwlagen die niet overbouwd worden, worden voorzien van een substraatlaag van minstens 1,5 m</i></p>	<p>§1. VOORSCHRIFTEN Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>§2. SCHAAL EN MAATVOERING De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>§3. OVERGANGSBEPALINGEN Aan de bestaande vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.</p> <p>Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van een bestaand vergund of vergund geacht gebouw of constructie, moet de nieuwe bebouwing of constructie beantwoorden aan alle stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>§4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p> <p>§5. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES §5.1 Ondergrondse constructies die niet overbouwd worden, dienen voldoende diep te liggen zodat steeds een netto</p>

(exclusief eventuele drainagelaag, wortelwerende laag, etc.) om een kwalitatieve groenaanleg bovengrondse te garanderen.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om voetgangers- en/of fietsassen te realiseren, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In de zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling met hoge erfgoedwaarde (art. 1) primeert het verblijfskarakter. Een goede inpassing van een fietsverbinding garanderen doorheen de enfilade van soms relatief kleinschalige binnenkoeren is geen evidentie. Om deze reden schrijft §5.2 van artikel 1 enkel de verplichte realisatie van voetgangersassen voor.

Integrale toegankelijkheid betekent 'toegankelijkheid voor iedereen'. Zo kan iedereen zich zelfstandig, veilig en comfortabel in zijn of haar leefomgeving bewegen. De doelgroep is daarbij niet alleen personen met een beperking, maar ook oudere mensen, mensen met een tijdelijke beperking of ouders met een kinderwagen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft een beleidskader voor de plaatsing van constructies voor het opwekken van zonne-energie in een erfgoedcontext. Meer info kan bij het Agentschap Onroerend Erfgoed bekomen worden.

Er zijn een aantal rechtsgevolgen gekoppeld aan de aanduiding als archeologische zone waarmee rekening gehouden moet worden. Zo is men sneller dan anders verplicht tot archeologisch vooronderzoek, al dan niet gevolgd door een opgraving. Meer info kan bij het Agentschap Onroerend Erfgoed bekomen worden. Er is reeds een archeologische bureaustudie uitgevoerd (SOLVA, 2022) die een eerste inschatting van het aanwezige archeologisch potentieel geeft.

gronddekking van minstens 1,5 m wordt geboden onder het maaiveld en de continuïteit van bovenliggende grond- en waterstructuren wordt gegarandeerd.

§5.2 Het op het openbaar domein creëren van toegangen tot ondergrondse constructies alsook het aanleggen van ondergrondse constructies onder het openbaar domein is toegestaan mits akkoord van de wegbeheerder. Toegangen dienen optimaal geïntegreerd te worden in de algemene aanleg van het openbaar domein.

§6. TRAGE VERBINDINGEN

Nieuwe trage verbindingen kunnen doorheen alle zones worden aangelegd voor zover rekening wordt gehouden met een goede inpassing in de omgeving, de aanwezige groeninfrastructuur en de integrale toegankelijkheid.

§7. VERHARDINGEN

Verharde oppervlakken worden tot het strikt noodzakelijke beperkt en worden bij voorkeur in waterdoorlatende of waterpasserende materialen aangelegd. Indien gekozen wordt voor niet-waterdoorlatende of niet-waterpasserende verharding, dient deze maximaal af te hellen naar onverharde delen waar neerslag alsnog kan infiltreren.

§8. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen het plangebied worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

§9. VASTGESTELDE ARCHEOLOGISCHE ZONE

Het gehele plangebied is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Aalst'. De vigerende wetgeving is van toepassing.

§10. CRITERIA DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Elke omgevingsaanvraag moet naast het voldoen aan de onderhavige voorschriften ook een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn. Dit zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria voor zover relevant voor de aanvraag:

- ▶ zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- ▶ compact bouwen;
- ▶ zongericht bouwen;
- ▶ aandacht voor laag energieverbruik;
- ▶ geluidsluw ontwerpen;
- ▶ aandeel groene ten opzichte van verharde ruimte;
- ▶ harmonisch groenbeheer voor alle (semi)publieke en collectieve groene ruimtes;
- ▶ creatie van bijkomende groen- en natuurontwikkeling;
- ▶ vermijden van hemelgloed.



ART. 1 ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ONTWIKKELING MET HOGE ERFGOEDWAARDE

GEBIEDSCATEGORIE: WONEN

Toelichting

Onder gemeenschapsvoorzieningen worden onder andere een school of een zorginstelling verstaan. Socio-culturele en recreatieve voorzieningen zijn bijvoorbeeld een museum, theater of sportaccommodatie. Detailhandel op de site dient complementair te zijn aan het bestaande handelsapparaat in het centrum en mag er niet mee in concurrentie treden. Horeca omvat (hotels of andere) kamergebonden logies, restaurants en cafés. Met kantoren worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief en personeelsintensief bedoeld. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief): bank- en verzekeringskantoren, reclame- en uitzendbureaus. Onder diensten kunnen onder andere kapsalons, kinesistenpraktijken of kinderopvangen verstaan worden. Vrije beroepen zijn onder andere notarissen, psychologen, architecten. Onder stedelijke bedrijvigheid en maakactiviteiten wordt dat deel van de bedrijfsactiviteiten verstaan dat verweven kan worden in een stedelijk weefsel. De verweefbaarheid is onder andere afhankelijk van de schaal-grootte, aard en het mobiliteitsprofiel van de activiteiten en van technologische evoluties die eventuele hinderfactoren zoals geluid, geur, stof, ... (niet-limitatief) tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperken. Onder onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten wordt onder andere verstaan: onderzoekscentra, labo's en andere activiteiten gebaseerd op de kenniseconomie.

Verordenende voorschriften

BESTEMMING

§1. ALGEMEEN

Deze zone is bestemd voor een gemengde stedelijke ontwikkeling. De volgende activiteiten en voorzieningen toegestaan:

- ✔ Wonen;
- ✔ gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut;
- ✔ socio-culturele en recreatieve voorzieningen;
- ✔ detailhandel met uitzondering van grootschalige detailhandel waarbij een individuele distributie-eenheid groter dan 400 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt of waarbij een cluster van groot- en/of kleinschalige detailhandel wordt gecreëerd waarbij de totale bruto-vloeroppervlakte groter is dan 1000 m²;
- ✔ horeca;
- ✔ kantoren, dienstverlening en vrije beroepen;
- ✔ stedelijke bedrijvigheid en maakactiviteiten;
- ✔ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Bovenstaande activiteiten en voorzieningen en alle aanverwante inrichtingen zijn toegestaan voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met de onmiddellijke en de ruimere binnenstedelijke (woon)omgeving.

Sterk autogeoriënteerde activiteiten of voorzieningen zijn niet toegestaan.

Volgende functies zijn niet toegelaten:

- ✔ Milieubelastende bedrijvigheid;
- ✔ grootschalige logistieke bedrijvigheid.

<p><i>Artikel 2 §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bevat een opsomming van functies die als hoofdfunctie beschouwd worden.</i></p> <p><i>De bruto-vloeroppervlakte (BVO) is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond minstens 1,00m boven het maaiveld is voorzien, gemeenten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen. Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,40m, kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, metalen bruggen (of trappen en galerijen voor het onderhoud van het gebouw), al dan niet overdekte buitenruimtes, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte.</i></p>	<p>§2. GEMENGDE ONTWIKKELING</p> <p>Om effectief een gemengde stedelijke ontwikkeling te waarborgen, kan maximaal 60% van de bruto vloeroppervlakte binnen de zone ingericht worden met eenzelfde hoofdfunctie. Voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen geldt deze beperking niet.</p>
<p><i>Een beschrijving van de erfgoedwaarden is terug te vinden in het 'Vooronderzoek & waardebeoordeling Stadhuis- en Pupillensite Aalst' (Aalst, 2022). Dit document dient als vertrekbasis om de herontwikkeling van de site vorm te geven, maximaal rekening houdende met de aanwezige erfgoedwaarden.</i></p>	<p>INRICHTING</p> <p>§1. SAMENHANG</p> <p>De volledige zone moet als één geheel ontworpen worden, waarbij een zinvolle en kwalitatieve integratie van de erfgoedwaarden in het geheel vooropstaat.</p> <p>Werken, handelingen en/of wijzigingen die door hun schaal, dynamiek, ruimtelijke of structurele impact de aanwezige erfgoedwaarden schaden en de fysieke en/of intrinsieke draagkracht van deze panden overschrijden, zijn verboden.</p> <p>De nodige aandacht wordt geschonken aan de aansluiting en de relatie met het aanpalende stedelijke weefsel.</p>
	<p>§2. GLOBALE INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning voorziet in meer dan 1000 m² bruto vloeroppervlakte wordt bij het aanvraagdossier een inrichtingsstudie gevoegd die een totaalplan voor de gehele 'zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling met hoge erfgoedwaarde' bevat. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een omgevingsvergunning inzicht geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Het behoud en de integratie van de erfgoedwaarden; ➤ de relatie tussen de historische en de nieuwe architectuur; ➤ de functionele invulling van de site. In geval wonen voorzien wordt: de woondifferentiatie met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie; ➤ het statuut ((semi)publiek of (semi)privaat) en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte: ➤ de wijze waarop omgegaan wordt met het bestaande bomenpatrimonium;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ de voorziene groenstructuur: een beplantingsplan met bijhorende lijst van de aanplant en plantmaat; ➤ de voorziene verharde ruimten: aanduiding van de materialisatie en de bedoelde functie; ➤ de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater; ➤ de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site; ➤ de berekening van het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen aan de hand van het voorgestelde programma en de wijze waarop hieraan wordt voldaan; ➤ de relatie van de 'zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling met hoge erfgoedwaarde' en de omgeving; ➤ de verhouding van het voorgenomen project tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone; ➤ de organisatie van de verzameling van afval en de afvalophaling. <p>Elke volgende vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
	<p>§3. FASERING De ontwikkeling van de zone kan in verschillende fases worden gerealiseerd, maar moet gebeuren op basis van een totaalplan voor de volledige zone (zie §2).</p>
<p><i>In functie van onder meer ontmoetingsruimten, trage doorsteken of toegankelijkheid voor o.a. een ceremoniewagen of hulpdiensten kunnen verhardingen voorzien worden. Zoals in de algemene bepalingen gesteld, worden verhardingen bij voorkeur in waterdoorlatende of waterpasserende materialen aangelegd. Zie ook de algemene bepalingen inzake verhardingen onder artikel 0.</i></p> <p><i>Naast de beschermde bomen (de Japanse notenboom (Ginkgo biloba) bij Hotel van Langenhove en de opgaande beuk bij woning Eeman) bevat ook de binnenkoer van de Pupillensite een waardevol bomenpatrimonium. Naar aanleiding van het RUP is in 2022 een waardebepaling van het integrale bomenpatrimonium uitgevoerd. Dit overzicht is richtinggevend voor de herontwikkeling van de site. Een boomeffectenanalyse, kortweg 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 moeten worden ter vrijwaring van het bomenpatrimonium.</i></p>	<p>§4. NIET-BEBOUWDE RUIMTE</p> <p>§4.1 Er wordt gestreefd naar een samenhangende en maximaal groene invulling van de niet-bebouwde ruimte. Verhardingen worden derhalve beperkt, maar kunnen waar nodig voorzien worden in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ De inrichting van kwalitatieve stedelijke publieke verblijfsruimte; ➤ de inrichting van al dan niet publieke terrassen; ➤ een goede doorwaadbaarheid van de zone; ➤ de integrale toegankelijkheid van de zone. <p>§4.2 WAARDEVOLLE BOMEN</p> <p>Het behoud van de bestaande waardevolle bomen dient maximaal nagestreefd te worden.</p> <p>Tijdens werken in de omgeving (onder meer de aanlegfase) moeten gepaste maatregelen genomen worden om de bestaande waardevolle bomen te beschermen.</p> <p>Bebouwing binnen de zone van de kruinprojectie van de waardevolle bomen is niet toegelaten.</p> <p>Verharding binnen de zone van de kruinprojectie van de waardevolle bomen kan enkel indien geen redelijke alternatieven mogelijk zijn die de zone van de kruinprojectie van de waardevolle bomen vrijwaren. Verharding binnen de zone van de kruinprojectie van bomen die een beschermingsstatuut vanuit erfgoedpunt genieten, is niet toegestaan.</p>

Er wordt gekozen om enkel voetgangersassen verordnend op te leggen. Fietsverbindingen interfereren mogelijk te sterk met het verblijfskarakter van de omgeving.

De toegankelijkheid van deze voetgangersassen doorheen de dag hangt af van de aanwezige functies binnen de zone en dient in samenspraak met de vergunningverlenende overheid bepaald te worden.

Naar aanleiding van de opmaak van het RUP is een mobiliteitsstudie uitgevoerd. Op relevante plekken zijn verkeerstellingen uitgevoerd om het bestaande druktebeeld in kaart te brengen. Deze studie kan als basis gebruikt worden om de motivatienota inzake mobiliteit vorm te geven. Indien relevant, zal een update van de tellingen uitgevoerd moeten worden. Het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardsjabloon mobiliteitstoets kunnen als leidraad gehanteerd worden.

Inzake fietsnormeringen worden hier absolute minima voor woongelegenheden beschreven. Voor andere functies gelden de op het moment van de aanvraag gebruikelijke normeringen inzake fietsenstallingen.

Het creëren van een eigen ondergrondse parking op de site is niet verplicht, maar wordt niet uitgesloten. Indien een ondergrondse parking gecreëerd zou worden, dient maximaal rekening gehouden te worden met de aanwezige panden met erfgoedwaarden en het waardevolle bomenpatrimonium. Sterk autogeorieënteerde activiteiten of voorzieningen zijn sowieso niet toegelaten.

§5. MOBILITEIT

§5.1 STRATEGIE

Het maaienveld dient als een maximaal autovrij gebied met een hoge verblijfskwaliteit ingericht te worden. Er wordt maximaal gestreefd naar een duurzaam verplaatsingspatroon.

§5.2 DOORWAADBAARHEID

De inrichting van de zone is gericht op de creatie van kwalitatieve, veilige en directe voetgangersassen doorheen de zone.



Minstens worden de op het grafisch plan indicatief weergegeven voetgangersassen gecreëerd. Het betreft een voetgangersas van noord naar zuid doorheen de zone die het Utopiaplein (artikel 3) verbindt met de Grote Markt, via de binnenkoer van de Pupillensite en de binnenkoer van het Stadhuis. Ook tussen de Graanmarkt en de binnenkoer van de Pupillensite dient een kwalitatieve voetgangersas gecreëerd te worden.

§5.3 MOTIVATIENOTA INZAKE MOBILITEIT

Wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning voorziet in meer dan 1000 m² bruto vloeroppervlakte wordt bij het aanvraagdossier een motivatienota inzake mobiliteit gevoegd. Minstens wordt daarbij ingegaan op:

- ▣ De projectkenmerken;
- ▣ het bereikbaarheidsprofiel op meso- en microschaal;
- ▣ het mobiliteitsprofiel van het geplande programma;
- ▣ de confrontatie tussen het bereikbaarheidsprofiel en mobiliteitsprofiel.

§5.4 FIETSPARKEREN

Fietsenstallingen worden steeds inpandig voorzien, hetzij bovengronds, hetzij ondergronds.

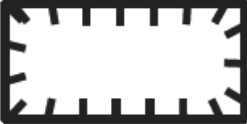
Voor aanvragen die betrekking hebben op de woonfunctie geldt dat het aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor de bewoners minstens het aantal slaapkamers + 1 bedraagt.

Voor de functies anders dan wonen wordt steeds uitgegaan van een duurzame fietsparkeernorm afgestemd op het voorziene programma.

§5.5 AUTOPARKEREN

Indien een behoefte inzake autoparkeren blijkt, kan deze op volgende wijzen opgevangen worden:

- ▣ Gebruik makend van het (over)aanbod aan parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving met uitzondering van parkeerplaatsen op openbaar domein;
 - ▣ binnen de zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling met hoge erfgoedwaarde;
- of een combinatie van beide.

<p><i>Een minimale binnenhoogte van de ondergrondse garages biedt meer kansen voor toekomstige nieuwe invullingen van de ondergrondse ruimtes wanneer de parkeerbehoefte in de toekomst zou komen te vervallen.</i></p>	<p>Indien een parking voor auto's voorzien wordt binnen de zone, dient deze verplicht ondergronds voorzien te worden en enkel in dienst te staan van de aanwezige functies binnen de zone. De in- en uitrit(ten) van deze parking dien(t)(en) aan de rand geconcipeerd te worden opdat de zone maximaal autovrij gehouden wordt.</p> <p>Tijdens de werffase van de ondergrondse parkings mogen geen uitvoeringstechnieken (bv. bemaling, ...) op dusdanige wijze gebruikt worden dat ze mogelijk schade berokkenen aan de waardevolle, al dan niet beschermde erfgoedelementen of aan de aanwezige waardevolle bomen die behouden worden.</p> <p>De vrije hoogte van de ondergrondse parkeerruimte dient minimaal 3 m te bedragen.</p> <p>De inrit naar de ondergrondse parking mag niet via de Peperstraat gerealiseerd worden.</p>
<p><i>De deelzone Stadhuis en historische gebouwen kent een integraal beschermd statuut door de cumulatieve aanwezigheid van beschermde monumenten, het beschermd stadsgezicht en het beschermd cultuurhistorisch landschap. Deze beschermingen maken dat er vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed bij elke aanvraag gewaakt zal worden over de instandhouding en valorisatie van de aanwezige erfgoedwaarden. 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. De Pupillensite kent dit beschermde statuut niet. Van daar de relevantie om het behoud van de erfgoedwaarden in de deelzone Pupillen wel expliciet te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften. Ongeacht deze voorschriften zal de vergunningverlenende overheid bij elke aanvraag in haar beslissing nog steeds duidelijk moeten motiveren hoe ze met de erfgoedwaarden rekening heeft gehouden bij het nemen van haar beslissing.</i></p>	<p>§6. DEELZONES</p>  <p>In de zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling met hoge erfgoedwaarde worden twee deelzones onderscheiden, aangeduid op het grafisch plan, waarbinnen specifieke inrichtingsvoorschriften gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▴ Deelzone Pupillen; ▾ deelzone Stadhuis en historische gebouwen.

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. Het behoud van het huidige intieme en besloten karakter van het pupillenkwadrant in zijn totaliteit wordt met dit stedenbouwkundig voorschrift bestendigd. Qua exterieur zijn het voornamelijk de algehele structuur van het complex en de oorspronkelijke gevelgeleding (vensteropeningen en muurmassieven) die een hoge en positieve erfgoedwaarde kennen. Behoud hiervan staat voorop. De studie biedt daarnaast ook een overzicht van de elementen met indifferente erfgoedwaarde waarvoor vervanging mogelijk is, alsook de beeldverstorende elementen die bij voorkeur verwijderd worden. Deze beeldverstorende elementen zijn steeds een ondergeschikt of beperkt deel van de totaliteit van het totale gebouwencomplex.

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.

ART. 1.1. DEELZONE PUPILLEN

§1 BESTAAND PATRIMONIUM

Het bestaande patrimonium in deze deelzone heeft een grote historische, stedenbouwkundige en architecturale waarde. De wijziging van de bestaande toestand wordt steeds onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit principe wordt toegepast op drie verschillende schaalniveaus, met name op:

- (I) De totaliteit van het gebouwengeheel, als gesloten gebouwencomplex rondom een centraal binnenplein;
- (II) de individuele gebouwen met hoge of positieve erfgoedwaarde;
- (III) de gevels met hoge of positieve erfgoedwaarde.

§1.1 GEBOUWENGEHEEL

Het behoud van het gebouwengeheel in zijn totaliteit, als gesloten gebouwencomplex rondom een centraal binnenplein, alsook zijn erfgoedkenmerken, moet maximaal nagestreefd worden.

§1.2 GEBOUWEN

Onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing van de gebouwen dienen met respect voor de erfgoedwaarden te gebeuren. Vervanging van de oorspronkelijke of historische structurele elementen is enkel mogelijk wanneer een grondig onderbouwde motivering de vervanging rechtvaardigt.

Sloop van (delen van) gebouwen kan slechts gerechtvaardigd worden indien voldaan is aan alle volgende strikt te interpreteren voorwaarden:





- De sloop moet gebaseerd zijn op een historisch, stedenbouwkundig en architecturaal kwaliteitsonderzoek;
- de omvang van het te slopen deel betreft een ondergeschikt of beperkt deel van de totaliteit van het gebouwencomplex;
- de algehele structuur van een gesloten gebouwencomplex rondom een centraal binnenplein wordt behouden;
- eventuele uitbreidingen van bestaande gebouwen of nieuwe gebouwen en constructies die ter vervanging van het gesloopte deel gerealiseerd worden, dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in §2 van dit artikel.

§1.3 GEVELS

Het behoud van gevels met hoge of positieve erfgoedwaarde moet maximaal nagestreefd worden. Voor deze gevels gelden de volgende bepalingen:

- De oorspronkelijke of historisch correcte gevelgeleding, kroonlijsthoogte, gevelafwerking, vormgeving en materialen dienen zoveel als mogelijk gerespecteerd of hersteld te worden.
- Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische gevelbekleding. Het vervangen van de oorspronkelijke of historische gevelbekleding is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Het vervangen of heraanbrengen van gevelbekledingen gebeurt:
 - Naar bestaand model (inclusief details), indien de oorspronkelijke of historische gevelbekleding ter plaatse of in het gevelensemble nog aanwezig is

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Naar historisch of hierop afgestemd model, indien de oorspronkelijke of historische gevelbekleding niet meer aanwezig is. ➤ Het is niet toegelaten om een gevel langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en -elementen verloren zouden gaan.
<p><i>Constructies omvatten, naast gebouwen, ook bouwwerken, vaste inrichtingen, verhardingen, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds. Het voorzien van uitpandige terrassen aan een bestaand gebouw kan als een uitbreiding van dit gebouw beschouwd worden. Dit is enkel mogelijk indien voldaan wordt aan de in §2 opgesomde voorwaarden. 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. Onder optopping wordt het verhogen van een bestaand gebouw met één of meerdere bouwlagen verstaan. Een specifiek aandachtspunt bij eventuele optopping is de schaduwwerking op het Utopiaplein gezien dit plein zich langs de noordzijde van de Pupillensite situeert. Bezonnig van het plein wordt sterk beïnvloed door de noordelijke vleugel van het Pupillencomplex. Het vierkantig complex rondom een centraal binnenplein met hoogstammig groen en toegangspoort aan de Graanmarkt is beeldbepalend. De sfeer die hier gecreëerd is, dient behouden te worden. Eventuele uitbreidingen van de bestaande gebouwen mogen de gecreëerde sfeer niet negatief beïnvloeden. Om diezelfde reden wordt het oprichten van grootschalige losstaande</i></p>	<p>§2 UITBREIDING VAN BESTAANDE GEBOUWEN, NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES</p> <p>De uitbreiding van bestaande gebouwen en het optrekken van nieuwe gebouwen en constructies in deze deelzone kunnen slechts aanvaard worden voor zover deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Positief contrasteren met de bestaande (delen van) gebouwen of er een harmonisch geheel vormen mee vormen. Met ‘een harmonisch geheel vormen’ wordt bedoeld dat er een klaarblijkelijk verband bestaat tussen de nieuwe gebouwen/constructies en de bestaande (delen van) gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en/of materialen; ➤ de erfgoedkenmerken van de gebouwen respecteren, ondersteunen en er een meerwaarde voor betekenen; ➤ ondergeschikt zijn aan de volumetrie van de bestaande (delen van) gebouwen die maatgevend is. <p>Optoppingen zijn bovendien enkel toegelaten op voorwaarde dat geen overmatige schaduwwerking wordt gegenereerd.</p> <p>§2.1 BINNENKOER</p> <p>Het oprichten van grootschalige losstaande gebouwen en bovengrondse constructies op de binnenkoer van de Pupillensite die de bestaande (erfgoed)kwaliteit schaden, is verboden.</p>

<p>gebouwen en bovengrondse constructies expliciet verboden.</p>	
<p>Het beschermde Stadhuiscomplex omvat naast het gebouw met adres Grote Markt 3 ook het Klooster van de Zwarte Zusters in de gelijknamige Zwarte Zustersstraat.</p>	<p>ART. 1.2. DEELZONE STADHUIS EN HISTORISCHE GEBOUWEN</p> <p>§1 BESCHERMDE MONUMENTEN</p>  <p>De met deze overdruk indicatief aangeduide panden zijn beschermd als monument. Het gaat om het 'Stadhuiscomplex van Aalst' en het 'Hotel van Langenhove'. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
	<p>§2 BESCHERMD STADSGEZICHT</p>  <p>De met deze overdruk aangeduide zone omvat het 'Stadhuis van Aalst' dat beschermd is als stadsgezicht. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
	<p>§3 BESCHERMD CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP</p>  <p>De met deze overdruk aangeduide zone is beschermd als cultuurhistorisch landschap en omvat het Hotel van Langenhove met de koetspoort, het binnenhof, de stallingen, de orangerie en de Japanse notenboom (Ginkgo biloba). De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
<p>In deze zone geldt in bepaalde gevallen een verplichte adviesvraag aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.</p>	<p>§4 UNESCO WERELDERFGOED BUFFERZONE</p>  <p>De met deze overdruk aangeduide zone betreft een bufferzone ten aanzien van het Schepenhuis en Belfort van Aalst dat als UNESCO werelderfgoed aangeduid is. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>



ART. 2 ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES

GEBIEDSCATEGORIE: WONEN

Toelichting

Deze zone bestaat uit historisch gegroeid stedelijk weefsel in het stadshart van Aalst. De bestemming wordt opgevat als de globale bestemming 'woongebied' zoals op het gewestplan. Naast het wonen zijn ook 'aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen' toegelaten.

Woningen op de gelijkvloerse laag leveren geen dynamiek in de winkelstraten en zijn bijgevolg niet toegelaten. Er wordt gestreefd naar een ononderbroken dynamische plint die beleving brengt voor de passant. Voor panden in de Peperstraat geldt het verbod op het creëren van woningen op de gelijkvloerse bouwlaag aan de straatzijde niet.

De culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag.

Verordenende voorschriften

BESTEMMING

§1. ALGEMEEN

De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan:

- ▣ socio-culturele en recreatieve voorzieningen;
- ▣ detailhandel;
- ▣ horeca;
- ▣ kantoren, dienstverlening en vrije beroepen;
- ▣ stedelijke bedrijvigheid en maakactiviteiten;
- ▣ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Bovenstaande activiteiten en voorzieningen en alle aanverwante inrichtingen zijn toegestaan voor zover ze door hun aard, verkeersgeneratie, schaal en/of (milieu)hinder verweefbaar zijn en blijven met de onmiddellijke en de ruimere binnenstedelijke (woon)omgeving.

Sterk autogeoriënteerde activiteiten of voorzieningen zijn niet toegestaan.

Volgende functies zijn niet toegelaten:




- ▣ Milieubelastende bedrijvigheid;
- ▣ grootschalige logistieke bedrijvigheid.

Op de gelijkvloerse bouwlaag van panden gelegen aan de Kattestraat, de Grote Markt en de Molenstraat is de functie wonen aan de straatzijde verboden. Toegangen naar eventuele woongelegenheden op de bovenliggende verdieping(en) zijn wel toegestaan.

INRICHTING

§1. CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE

Dit betreft een zone met culturele, historische en/of esthetische waarde. De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud.

	De toepassing van andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden.
<p><i>Alle uiterlijke kenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.</i></p> <p><i>Aanvragen worden steeds beoordeeld vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.</i></p>	<p>§2. HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD</p> <p>De bebouwingwijze, inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm wordt afgestemd op de bestaande invulling van desbetreffend gebouwenblok en de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Indien bestaande gebouwen of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel: het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.</p> <p>Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.</p>
<p><i>De 'Herberg Graaf van Egmont' heeft als adres Grote Markt 1. De Kapel van het Klooster der Zwarte Zusters heeft als adres Zwarte Zustersstraat 6.</i></p>	<p>§3 BESCHERMDE MONUMENTEN</p>  <p>De met deze overdruk indicatief aangeduide panden zijn beschermd als monument. Het gaat om de 'Herberg Graaf van Egmont' en de Kapel van het Klooster der Zwarte Zusters. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
<p><i>De stam van deze boom bevindt zich in de tuinzone van het pand met als adres Kattestraat 9, de zogenaamde 'woning Eeman'. De kruinprojectie is symbolisch weergegeven op het grafisch plan van het RUP.</i></p>	<p>§4 BESCHERMD CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP</p>  <p>Het met deze overdruk symbolisch aangeduide puntrelict betreft de 'opgaande beuk bij woning Eeman' die beschermd is als cultuurhistorisch landschap. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
<p><i>In deze zone geldt in bepaalde gevallen een verplichte adviesvraag aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.</i></p>	<p>§5 UNESCO WERELDERFGOED BUFFERZONE</p>  <p>De met deze overdruk aangeduide zone betreft een bufferzone ten aanzien van het Schepenhuis en Belfort van Aalst dat als UNESCO werelderfgoed aangeduid is. De vigerende wetgeving is van toepassing.</p>



ART. 3 ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

GEBIEDSCATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting

Deze zone omvat Utopia, de hoofdbibliotheek van de stad Aalst en de academie voor Podiumkunsten. Deze functie wordt hier bestemd.

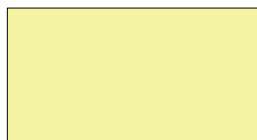
Verordenende voorschriften

BESTEMMING

§1. De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

INRICHTING

§1. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.



ART. 4 ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

GEBIEDSCATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR

Toelichting

Het betreft de bestemming van het bestaande openbaar domein.

Verordenende voorschriften

BESTEMMING

§1. De zone is bestemd voor openbaar domein, publieke wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

INRICHTING

§1. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor het aanleggen, het functioneren of het aanpassen van kwalitatief openbaar domein, de publieke wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

§2 UNESCO WERELDERFGOED BUFFERZONE



In deze zone geldt in bepaalde gevallen een verplichte adviesvraag aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De met deze overdruk aangeduide zone betreft een bufferzone ten aanzien van het Schepenhuis en Belfort van Aalst dat als UNESCO werelderfgoed aangeduid is. De vigerende wetgeving is van toepassing.
