

# GEMEENTE AALTER

RUP "Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan  
Sint-Maria-Aalter"

**Ontwerp - Definitieve vaststelling - 12 mei 2014**  
Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften  
Inclusief mer-screening (SCRPL13013)



Gemeente Aalter  
Europalaan 22  
9880 Aalter

Grontmij Belgium  
Gent, 12 mei 2014

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 16 december 2013</p> <p>Op bevel, De secretaris</p> <p>Luc Jolie</p> <p>De voorzitter</p> <p>Dirk De Smul</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Sil Goossens</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 13 januari 2014 tot en met 13 maart 2014</p> <p>Op bevel, De secretaris</p> <p>Luc Jolie</p> <p>De burgemeester wnd.</p> <p>Patrick Hoste</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 12 mei 2014</p> <p>Op bevel, De secretaris</p> <p>Luc Jolie</p> <p>De voorzitter</p> <p>Dirk De Smul</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op</p>

# Verantwoording

**Titel** : GEMEENTE AALTER

**Subtitel** : RUP "Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter"

**Projectnummer** : 315536

**Referentienummer** : 315536\_10

**Revisie** : \_010

**Datum** : 12 mei 2014

**Auteur(s)** : Sil Goossens

**E-mail adres** : sil.goossens@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : GVW

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : GVW

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Grontmij Belgium NV  
Meersstraat 138A  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@grontmij.be  
www.grontmij.be

# Inhoudsopgave

Kaartenlijst.....	6
TOELICHTINGSNOTA.....	7
1 Opdracht.....	8
2 Probleemstelling.....	9
2.1 Inleiding .....	9
2.2 Deelgebied 1: Opgenomen fasering voor de ontwikkeling van de binnengebieden. ....	9
2.3 Deelgebied 2: Ontsluiting projectgebied 6.....	9
2.4 Deelgebied 3: Uitbreidingsplannen Taborschool in de Wingestraat .....	10
2.5 Mogelijkheden voor lokale diensten .....	10
3 Situering.....	12
3.1 Situering van het plangebied .....	12
3.2 Fotoreportage .....	13
4 Planningscontext.....	15
4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen.....	15
4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter.....	15
4.2.1 Bindend gedeelte: .....	15
4.2.2 Richtinggevend gedeelte: .....	16
5 Juridische context.....	18
5.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	18
5.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen .....	18
5.3 Wegen en water .....	18
5.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten .....	19
5.5 Natuurbeschermingsgebieden .....	19
6 Motivatie tot herziening.....	20
6.1 Deelgebied 1: Opgenomen fasering voor de ontwikkeling van de binnengebieden: motivatie afwijking richtinggevend deel GRS.....	20
6.2 Deelgebied 2: Herbestemming zone langs de Sparhoekdreef .....	21
6.3 Deelgebied 3: Uitbreidingsplannen Taborschool in de Wingestraat .....	22
6.4 Mogelijkheden voor lokale diensten op niveau van de woonkern.....	23
7 Visie en conceptvorming .....	24
7.1 Deelgebied 1: herziening van de fasering voor de drie binnengebieden. ....	24
7.2 Deelgebied 2: Bestemmingswijziging naar zone voor wonen in open bebouwing ....	24
7.3 Deelgebied 3: Uitbreidingsplannen Taborschool in de Wingestraat .....	25
7.4 Overdrukzone voor lokale diensten op niveau van de woonkern .....	27
8 Decretale bepalingen .....	29
8.1 Op te heffen voorschriften .....	29
8.1.1 RUP Rooilijn- en gabarieten-plan Sint- Maria-Aalter.....	29
8.2 Ruimtebalans .....	29

8.3	Planbaten/planschade/compensatie .....	30
8.4	Watertoets.....	30
8.5	Zoneringskaart .....	32
8.6	Ontheffingsbeslissing Mer-screening .....	33
8.7	Dienst veiligheidsrapportering.....	35
ONDERZOEK TOT m.e.r. ....		37
1	Inleiding .....	38
1.1	Inleiding .....	38
1.2	Alternatieven .....	38
1.3	Grensoverschrijdende effecten .....	39
1.4	Lijst adviesinstanties voor SCRPL 13013.....	39
2	Aftoetsing plan-MER-plicht van rechtswege .....	40
2.1	DABM van toepassing .....	40
2.2	Plan-MER plicht .....	40
2.3	Noodzaak tot passende beoordeling .....	40
2.4	Conclusie aftoetsing plan-MER plicht.....	41
3	Scoping milieu-effecten .....	42
3.1	Aard van het plan .....	42
3.2	Voorkomen van bijzonder beschermde gebieden.....	42
3.3	Kwetsbaarheid plangebied .....	43
3.4	Scoping milieueffecten .....	44
3.4.1	Bodem .....	44
3.4.2	Oppervlakte- en grondwater .....	45
3.4.3	Fauna en flora .....	46
3.4.4	Landschap- en erfgoedwaarde .....	47
3.4.5	Mens socio-organisatorische aspecten .....	48
3.4.6	Mens mobiliteit .....	48
3.4.7	Geluid en trillingen.....	50
3.4.8	Luchtkwaliteit .....	50
3.5	Conclusie scoping milieueffecten.....	50
4	Eindconclusie.....	51
5	Verleende adviezen in kader van raadpleging adviesinstanties.....	52
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....		53
1	Algemene stedenbouwkundige voorschriften .....	54
1.1	(Gedeeltelijk) op te heffen voorschriften.....	54
1.2	Algemene bepalingen.....	55
1.3	Specifieke voorschriften mbt de categorie “wonen”, subcategorie “woongebied” .....	58
1.3.1	Artikel 05: Zone voor wonen in open bebouwing .....	58
1.3.2	Artikel 06: Projectzone 1.....	61
1.3.3	Artikel 07: Projectzone 2.....	67
1.4	Specifieke voorschriften mbt de categorie “gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”, subcategorie “gemeenschapsvoorzieningen” en mbt de categorie “wonen”, subcategorie “woongebied” .....	74
1.4.1	Artikel 15: Projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of wonen .....	74
KAARTEN.....		77
BIJLAGEN .....		78
1	Adviezen n.a.v. de mer-screening.....	79

## Kaartenlijst

<i>Kaart 1: Situering op topografische kaart.....</i>	12
<i>Kaart 2: Situering op luchtfoto .....</i>	12
<i>Kaart 3: Situering op cadmap .....</i>	12
<i>Kaart 4: Stratenplan .....</i>	12
<i>Kaart 5: Gewestplan.....</i>	18
<i>Kaart 6: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen .....</i>	18
<i>Kaart 7: Buurtwegen .....</i>	19
<i>Kaart 8: Overstromingsgevoelige gebieden en waterlopen .....</i>	19
<i>Kaart 9: Landschapsatlas.....</i>	19
<i>Kaart 10: Bouwkundig erfgoed .....</i>	19
<i>Kaart 11: VEN-gebieden .....</i>	19
<i>Kaart 12: Bodemkaart .....</i>	44
<i>Kaart 13: Infiltratiegebieden.....</i>	45
<i>Kaart 14: Grondwaterstromingsgebieden.....</i>	45
<i>Kaart 15: Hellingenkaart.....</i>	45
<i>Kaart 16: Erosiegevoelig .....</i>	45
<i>Kaart 17: Oppervlaktewaterwingebieden .....</i>	45
<i>Kaart 18: Zoneringskaart.....</i>	46
<i>Kaart 19: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten .....</i>	46
<i>Kaart 20: Biologische waarderingskaart.....</i>	47
<i>Kaart 21: CAI .....</i>	47
<i>Kaart 22: Landbouwtyperingskaart .....</i>	48
<i>Kaart 23: Herbevestigde agrarische gebieden .....</i>	48
<i>Kaart 24: Gewenste agrarische structuur.....</i>	48
<i>Kaart 25: Trajecten en haltes van de lijn.....</i>	48
<i>Kaart 26: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.....</i>	48
<i>Kaart 27: Luchtkwaliteit .....</i>	50

# TOELICHTINGSNOTA

# 1 Opdracht

De opdracht bestaat uit het herzien van een gedeelte van dit RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het agentschap RO-Vlaanderen verstrekte richtlijnen, rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

Artikel 2.2.2 van de codex ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusie van:
  - a) het planmilieueffectenrapport;
  - b) de passende beoordeling;
  - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
  - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Aalter is op 19 december 2003 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. De herziening van het RUP in de vorm van een nieuw RUP dient te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van GRS, het RSV en het PRS.



## 2 Probleemstelling

### 2.1 Inleiding

De opdracht betreft een herziening van een bestaand, goedgekeurd, niet-vervallen Ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Rooilijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter. Enkele nieuwe belangrijke inzichten op het plangebied zorgen ervoor dat een herziening van het geldende RUP gewenst is. Hieronder wordt kort de probleemstelling beschreven die zich voordoet in de huidige situatie.

### 2.2 Deelgebied 1: Opgenomen fasering voor de ontwikkeling van de binnengebieden.

In het huidige RUP is een fasering opgenomen voor het aansnijden van de verschillende projectzones. Zo werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de projectzone voor wonen in halfopen bebouwing (zone 6) slechts kan worden aangesneden:

- na realisatie van minimum 70% van elk van de andere twee projectzones voor wonen in open bebouwing (zone 7) opgenomen in het RUP, dus gekoppeld aan een vastgelegde, welbepaalde volgorde.
- op basis van een aantoonbare woonbehoefte.

Bovendien kan het binnengebied aan het Poststraatje – Leegweg volgens de stedenbouwkundige voorschriften ook pas worden aangesneden na 2007, op basis van een aantoonbare woonbehoefte.

Deze bepalingen werd opgenomen, omdat **het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Aalter** stelt dat de binnengebieden in Sint-Maria-Aalter 'gefaseerd' moeten worden aangesneden.

In de planperiode (tot 2007) kan volgens het GRS slechts één derde van de oppervlakte aangesneden worden (2,2ha).

Nu blijkt uit de praktijk dat er momenteel geen interesse wordt getoond voor het aansnijden van zone 7, maar dat er wel voor **zone 6 een concreet voorstel is uitgewerkt** voor het aansnijden van het binnengebied.

Omdat volgens het RUP zone 6 pas mag worden aangesneden nadat zone 7 is ontwikkeld, wordt de ontwikkeling van dit gebied sterk verhinderd. Ruimtelijk maakt het voor de kern van Sint-Maria-Aalter echter weinig uit of nu eerst zone 6 of eerst zone 7 zou worden aangesneden.

### 2.3 Deelgebied 2: Ontsluiting projectgebied 6

In het huidige RUP wordt de meest noordelijk gelegen projectzone zo ingetekend dat er 3 ontsluitingsmogelijkheden zijn. Nochtans zijn er voor dergelijk binnengebied geen drie ontsluitingsmogelijkheden nodig. Bovendien bepaald het huidige RUP dat voor elke aansnijding van de projectzone een globaal inrichtingsplan dient opgemaakt te worden. Indien duidelijk één van de drie ontsluitingsmogelijkheden niet gewenst is, is dit op deze percelen een overbodige bepaling. Het is dan ook niet gewenst om de drie mogelijkheden tot ontsluiting te behouden.

Gezien het deel langs de Sparhoekdreef op zich geen deel uitmaakt van het binnengebied, lijkt het ruimtelijk gezien een minder goede oplossing deze nog verder te behouden als mogelijke ontsluiting.

Een aanpassing van het RUP dringt zich op.

#### **2.4 Deelgebied 3: Uitbreidingsplannen Taborschool in de Wingenestraat**

De Taborschool – afdeling Sint-Maria-Aalter bestaat uit twee sites: de kleuterschool situeert zich in de Wingenestraat en de basisschool in de Aalterstraat. De school wenst de gronden in hun eigendom ter hoogte van de site in de Wingenestraat als gemengde projectzone voor wonen én schoolfaciliteiten in te richten.

#### **2.5 Mogelijkheden voor lokale diensten**

In de meeste bestemmingszones van het oorspronkelijke RUP Roolijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter worden in hoofdbestemming geen diensten op lokaal niveau op niveau van de woonkern toegelaten. Deze functies zijn wel gewenst in Sint-Maria-Aalter.

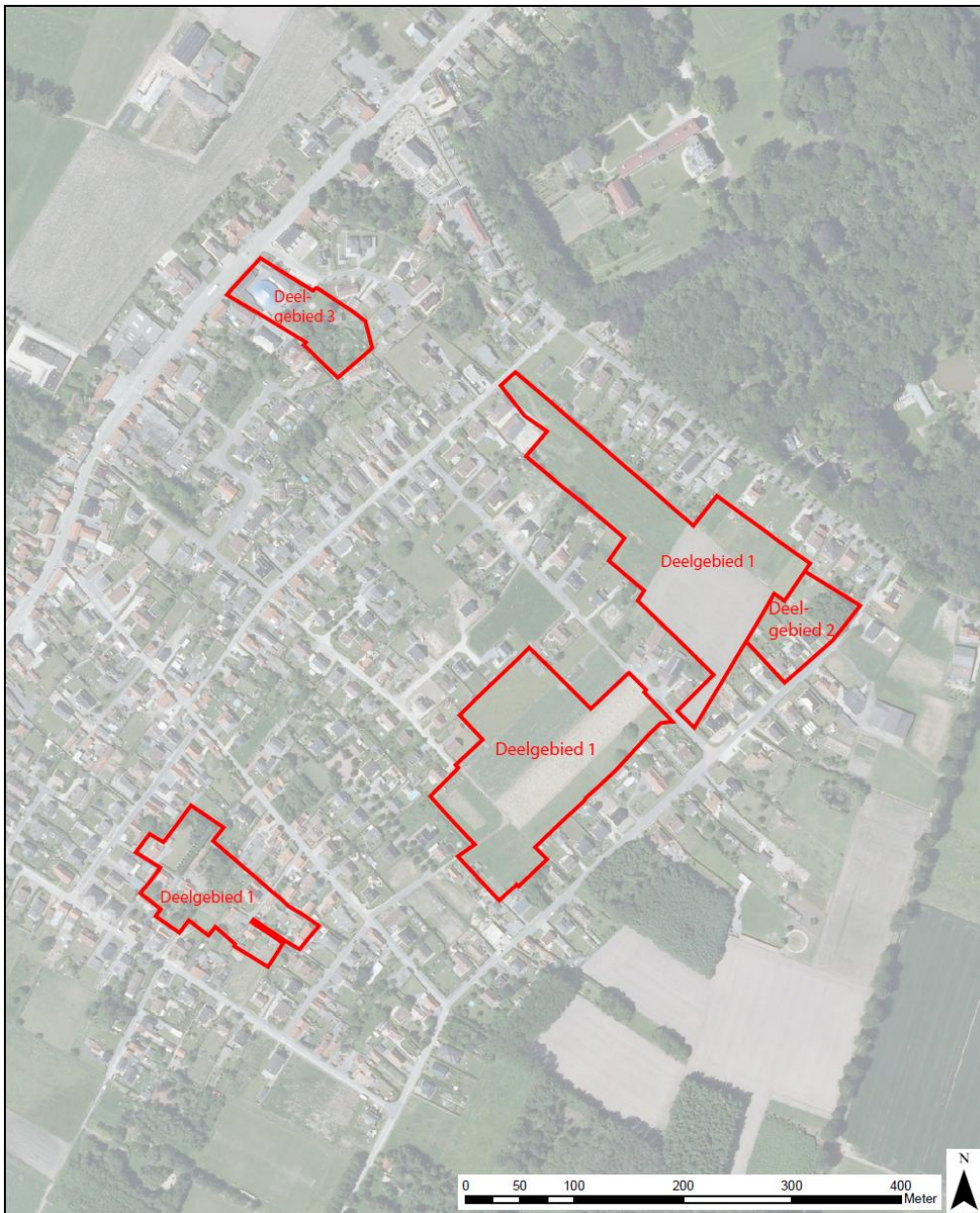


Fig.: Situering van de verschillende te herbekijken deelgebieden.

## 3 Situering

### 3.1 Situering van het plangebied

*Zie bijlage voor kaarten:*

*Kaart 1: Situering op topografische kaart*

*Kaart 2: Situering op luchtfoto*

*Kaart 3: Situering op cadmap*

*Kaart 4: Stratenplan*

Het plangebied bevindt zich in Sint-Maria-Aalter, gelegen in het westen van het grondgebied van de gemeente Aalter. Sint-Maria-Aalter betreft een kleine compacte kern van ongeveer 2000 inwoners en wordt omgeven door uitgestrekte bossen.

Sint-Maria-Aalter is verbonden met Aalter-Centrum door de Aalterstraat. Aan de kerk van Sint-Maria-Aalter komt de Aalterstraat uit op de Wingenestraat – Blekkervijverstraat. Dit is de lokale verbindingsweg naar Wingene in het zuiden en naar Knesselare in het noorden. Waar de Blekkervijverstraat de spoorweg kruist, bevindt zich een treinhalte voor de lokale treinen op de lijn Brugge – Gent. Net ten noorden van de kern bevindt zich de E40.

Een eerste deelgebied omvat 3 binnengebieden in Sint-Maria-Aalter, opgenomen als projectgebied in het oorspronkelijk RUP:

- een eerste binnengebied tussen de Egypteveldstraat, Lantaarnstraatje, Lattenklieverstraat en Molendreef.
- een tweede tussen de Poststraatje, Pieter Claeystraat en de Leegweg
- en ten slotte een binnengebied aan de Nieuwe Dreef en de Leegweg.

Een tweede deelgebied is volledig gelegen langs de Sparkhoekdreef en omvat een deel van het meest noordelijk gelegen binnengebied uit het oorspronkelijke RUP, aangevuld met enkele woningen met diepere tuinen.

Het derde deelgebied omvat de site van de Taborschool (twee gebouwen + speelplaats), met achterliggende tuinrichting, opgenomen als zone voor gemeenschapsvoorzieningen enerzijds en zone voor open woningbouw anderzijds.

- deze site situeert zich op de hoek van de Wingenestraat met de Trimardstraat.

Het volledige plangebied van het oorspronkelijke RUP, waarvan dit een herziening is, wordt mee opgenomen binnen het plangebied in functie van een overdruk.

### 3.2 Fotoreportage

#### Zone 1:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

#### Zone 2:



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

**Zone 3:**



Foto 12



Foto 13



Foto 14

**Taborschool Wingenestraat:**

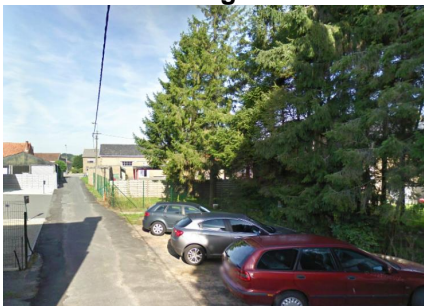


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

Het **ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** (1997) selecteert Aalter als een economisch knooppunt in het buitengebied. Voor het buitengebied staan onder meer de volgende doelstellingen voorop:

- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Het Houtland en de oude veldgebieden worden aangeduid als gave landschappen. De autosnelweg E40, gelegen net ten noorden van Sint-Maria-Aalter, wordt geselecteerd als een hoofdweg (verbinden op internationaal en op Vlaams niveau).

Het **provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen** (2004) selecteert Sint-Maria-Aalter als woonkern. Een woonkern staat in voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat. In een woonkern kan echter geen nieuw lokaal bedrijventerrein ontwikkeld worden.

In verband met de open ruimte wordt gestreefd naar het versterken van de verschillen in het gedifferentieerde open-ruimtelandschap. Voor de oude veldgebieden van Aalter staan het behoud en de accentuering van de landschapswaarden voorop (reliëfgradiënten, kavelpatronen, relictzones, perceelsrandbegroeiing, dreven, enz.). Het dambordvormig landschappelijk patroon van bossen en landbouwland moet behouden blijven, met bijzondere aandacht voor het behoud van de dreven. De oude veldgebieden (Hoogveld, Blekkerbos) worden geselecteerd als landschappelijke relictzones. Hoogveld wordt eveneens aangeduid als ankerplaats. Voor de bossen van Sint-Maria-Aalter wordt gestreefd naar bosuitbreiding. Ze behoren tot de gewenste landschappelijke structuur op provinciaal niveau en ze worden aangeduid als natuuraandachtszones.

### 4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter

#### 4.2.1 *Bindend gedeelte:*

In het **bindende gedeelte** van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalter wordt de opmaak vooropgesteld van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de rooilijnen en de gabarieten van het centrumgebied van Sint-Maria-Aalter.

Daarnaast wordt ook de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld voor de wooninbreiding van Sint-Maria-Aalter en wordt de definiëring van het ruimtelijk karakter en het behoud van de orthogonale structuur aangeduid als een strategisch project.

*Dit document betreft de herziening van het RUP, dat ter uitvoering van deze bindende bepaling werd opgemaakt.*

#### 4.2.2 Richtinggevend gedeelte:

##### Gewenste nederzettingsstructuur:

In het richtinggevende gedeelte wordt, in de gewenste nederzettingsstructuur, Sint-Maria-Aalter geselecteerd als een **woonkern van niveau I**. Dit is een volwaardige woonkern, die weliswaar functioneert op een lager niveau dan Aalter-Centrum. De woonkern van niveau I wordt uitgebouwd tot een autonoom dorp, waarbij de verschillende basisbehoeften voorzien worden op lokaal niveau. In de kernen wordt vooral gewerkt met open en halfopen bebouwing. In het centrumgebied wordt aaneengesloten bebouwing en appartementsbouw toegelaten van twee bouwlagen.

Binnen elke kern worden de diverse voorzieningen geconcentreerd binnen een **centrumgebied**, dat functioneert op het niveau van de kern. Hier komt de dichtste bebouwing van de kern voor (aaneengesloten bebouwing of appartementsbouw). Het centrumgebied wordt ondersteund door een attractieve inrichting van het openbaar domein en door de toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Het centrumgebied van Sint-Maria-Aalter strekt zich uit langs de Wingestraat, tussen het kerkplein en de Egypteveldstraat.

##### Te realiseren woonaanbod:

Binnen een planperiode tot 2007 wenst Aalter de bijkomende huisvesting prioritair te realiseren binnen de onbebouwde percelen in woongebied, de bestaande verkavelingen en wooninbreidingsgebieden. Er wordt gestreefd naar een realisatiegraad van 70% voor onbebouwde percelen in verkavelingen, 50% voor onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en van 30% voor onbebouwde binnengebieden.

De gemeente ontwikkelt de instrumenten om percelen vervroegd op de markt te krijgen.

Voor Sint-Maria-Aalter wordt binnen de planperiode (tot 2007) een **bijkomend woningaanbod** voorzien van 118 woningen, waarvan het grootste deel in bestaande verkavelingen (76 wooneenheden). Het bestaande aanbod in binnengebieden (ca. 6,7 ha) wordt gefaseerd aangesneden. Tijdens de planperiode wordt hiervan één derde aangesneden (ca. 2,2 ha of 33 wooneenheden, gerekend aan een dichtheid van 15 woningen per hectare). Om een goede woonstructuur tot stand te brengen, worden binnen de planperiode een inrichtingsconcept opgesteld, dat in hoofdzaak de dambordvormige ontsluiting van het gebied moet vormgeven.

In de gewenste open-ruimtestructuur wordt een **open-ruimtecorridor** geselecteerd aan de noordoostelijke zijde van het kerkplein van Sint-Maria-Aalter. Eventueel moet hiervoor een herbestemming doorgevoerd worden.

*Binnen dit RUP zal worden afgeweken van de huidige formulering van gefaseerde aansnijding van enkele binnengebieden in Sint-Maria-Aalter. Deze afwijking van het richtinggevend deel wordt gemotiveerd in HTK 6: Motivatie tot herziening.*

##### Gewenste lijninfrastructuur:

In de **gewenste lijninfrastructuur** worden de volgende wegen van de woonkern Sint-Maria-Aalter geselecteerd:

- lokale weg I (lokale verbindingsweg):
  - Wingestraat – Blekkervijverstraat;
- lokale weg II (gebiedsontsluitingsweg):
  - Aalterstraat;
  - Zouter.

Tevens wordt een herinrichting vooropgesteld van het centrumgebied. Daarbij wordt een kwalitatieve vormgeving beoogd met aandacht voor het verblijfskarakter en de specifieke kenmerken van de kern.



Deelruimte van de bossen rond Sint-Maria-Aalter:

Binnen de **deelruimte van de bossen rond Sint-Maria-Aalter** moet Sint-Maria-Aalter zich typeren als een attractieve woonkern omgeven door bossen. De dambordstructuur, herkenbaar in de wegenis en de dreven, verbindt de woonkern met de open ruimte en structureert het geheel. Deze structuur kent een historische verankering en werkt identiteitsversterkend. De dambordstructuur wordt binnen de woonkern sterker tot uiting gebracht in de wegenis en de verkavelingsconcepten. Het woongebied wordt verder afgewerkt met een diversiteit van woningtypes (open, halfopen en gesloten bebouwing). Langs of aansluitend op de Wingestraat worden woningtypes met een hogere dichtheid voorzien. Belangrijk voor de goede ruimtelijke structuur van het woongebied is het structureren van de wegenis, met behoud van de dichte woonstructuur aan de Wingestraat.

Tussen de woonkern van Sint-Maria-Aalter en Schuurlo wordt het open landbouwgebied behouden. De open-ruimtecorridor aan het kerkplein wordt gevrijwaard van verdere lintbebouwing, zodat het centrum van Sint-Maria-Aalter intens met de omringende open ruimte verbonden kan blijven.

## 5 Juridische context

### 5.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestplan	het plangebied is volledig binnen woongebied gelegen op het gewestplan Aalter-Eeklo, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 maart 1977.	
algemeen plan van aanleg	geen	geen
bijzonder plan van aanleg	geen	geen
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	RUP Roolijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter	RUP Roolijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter

*Kaart 5: Gewestplan*

*Kaart 6: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen*

### 5.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
verkavelingsvergunningen	Zie plan juridische toestand	nvt
ruilverkavelingen	geen	nvt

### 5.3 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestwegen	geen	geen
provinciewegen	geen	geen
rooilijnplannen	geen	nvt
buurtwegen	zie plan, belangrijkste nr. 11	nvt.
voetwegen	zie plan	nvt
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Er is een heel beperkt gedeelte van het plangebied dat mogelijk overstromingsgevoelig is, maar dit deel maakt enkel deel uit van de overdrukzone.	nvt.

Kaart 7: Buurtwegen

Kaart 8: Overstromingsgevoelige gebieden en waterlopen

#### 5.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	geen	geen
inventaris bouwkundig erfgoed	Er zijn enkele gebouwen langs de Wingestraat opgenomen als bouwkundig erfgoed. Het gaat hier om gebieden die enkel deel uitmaken van de overdrukzone in dit RUP.	Er zijn enkele gebouwen langs de Wingestraat opgenomen als bouwkundig erfgoed..
ankerplaatsen	Er is een heel beperkt gedeelte van het plangebied dat deel uitmaakt van de ankerplaats 'Hoogveld', maar dit deel maakt enkel deel uit van de overdrukzone.	Ankerplaats 'Hoogveld' loopt aangrenzend aan het plangebied voort.

Kaart 9: Landschapsatlas

Kaart 10: Bouwkundig erfgoed

#### 5.5 Natuurbeschermingsgebieden

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
vogelrichtlijngebieden	geen	geen
habitatrichtlijngebieden	geen	geen, wel op ca. 1500m van het plangebied ten Z en ten W, nl. bossen, heiden en valleigebieden van Zandig Vlaanderen, westelijk deel.
Ramsargebieden	geen	geen
gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk – 1 <sup>o</sup> fase	geen	geen, wel op ca. 500m van het plangebied ten Z (De Vorte Bossen en Vallei van de Wantebeek) en 750m ten W (De valleien, bossen en heidelicten van de Oostelijke Brugse Veldzone) van het plangebied

Kaart 11: VEN-gebieden

## 6 Motivatie tot herziening

### 6.1 Deelgebied 1: Opgenomen fasering voor de ontwikkeling van de binnengebieden: motivatie afwijking richtinggevend deel GRS

De bepaling rond de fasering van het binnengebied wordt niet opgenomen in het bindend deel, maar in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan. De wetgeving biedt dus de mogelijkheid af te wijken van dit richtinggevend gedeelte, mits grondige motivatie:

- De binnengebieden liggen allemaal in **woongebied volgens het gewestplan**: zonder de opmaak van het huidig geldende RUP zouden de binnengebieden zonder problemen aansnijdbaar zijn.
- Aalter wenste in zijn GRS binnen de planperiode (tot 2007) de bijkomende huisvesting prioritair te realiseren binnen de onbebouwde percelen in woongebied, de bestaande verkavelingen en wooninbreidingsprojecten. Er wordt een realisatiegraad van 30% aangenomen voor onbebouwde percelen in binnengebieden.

Binnen Sint-Maria-Aalter wordt een aanbod van 118 woningen in woongebied geteld, waarvan 33 wooneenheden in binnengebieden. Dit aansnijden dient volgens de gewenste structuur van het GRS sterk gefaseerd in tijd te gebeuren.

*De ervaring leert ons het koppelen van het aansnijden van de binnengebieden aan een bepaalde datum niet tot nauwelijks kon/kan worden opgevolgd. Ondanks dat er in het GRS werd gesteld dat binnen de planperiode (tot 2007) een eerste plangebied zou worden aangesneden, kon inmiddels (2013, 6 jaar later) nog geen enkel plangebied worden aangesneden.*

- Bovendien wordt in het huidig geldende RUP een specifieke volgorde gekoppeld aan de fasering voor het aansnijden van de verschillende binnengebieden. Een fasering in een RUP koppelen aan een gebiedsgerichte volgorde, is in praktijk een moeilijke opgave. De praktijk wijst namelijk uit dat het aansnijden van binnengebieden voor een groot deel afhangt van **opportuïteiten**, die de gemeente vaak niet in de hand heeft.

*Er is binnen het bestaande RUP een opportuïteit bestaande voor dat binnengebied, dat in de opgelegde fasering als laatst aan te snijden gebied werd opgenomen. Dat terwijl voor het gebied dat volgens huidig RUP eerst dient te worden aangesneden, momenteel geen zicht is op enig engagement. De gemeente wenst de nieuwe opportuïteit ten volle te benutten, maar loopt zich vast in de huidige bestemmingsplannen.*

- De in het huidig bestemmingsplan gebruikte fasering voor drie verschillende inbreidingsgebieden onderling kan bovendien leiden tot rechtsonzekerheid. Het is namelijk niet correct dat de ontwikkeling van een gebied afhankelijk wordt gemaakt van een andere eigenaar (via een volgorde van aansnijden).
- Binnen het huidige RUP wordt de mogelijkheid tot aansnijden van de binnengebieden gekoppeld aan een woonbehoefte

*De herziening van het RUP zorgt echter voor geen enkele verschuiving in de ruimtebalans. De vernieuwing van de woonbehoefstestudie is hier dus niet aan de orde. De voorgestelde fasering in het GRS kan niet tot gevolg hebben dat er een woonbehoefte moet worden aangetoond, gezien de binnengebieden als aanbod werden beschouwd bij de woonbehoefstestudie. De opgelegde fasering binnen planperiode is bovendien ruimschoots gerespecteerd (integendeel, zelfs nog niet gehaald).*

## 6.2 Deelgebied 2: Herbestemming zone langs de Sparhoekdreef

Op onderstaande figuur tonen we projectzone 6, waarvan sprake, en zijn omgeving gelegen binnen het bestaande RUP. We zien dat het gaat om een langwerpige vorm met drie verschillende ontsluitingsmogelijkheden.

Planologisch is op het bestemmingsplan van het RUP duidelijk te zien dat de ontsluitingen langs de Leegweg en de Nieuwe Dreef strategisch de voorkeur genieten:

- beide mogelijkheden geven rechtstreeks toegang op het binnengebied (zonder bochten e.d.)

Op de tweede figuur, met het kadastraal uittreksel, is bovendien duidelijk te zien dat in functie van de eigendomsstructuur de ontsluiting langs de Sparhoekdreef het minst gewenst en minst evident is.

- De ontsluiting langs de Nieuwe Dreef maakt deel uit van eenzelfde perceel als een deel van het binnengebied.
- De ontsluiting langs de Leegweg is gelegen op grond van eenzelfde eigenaar als een groot deel van achterliggend binnengebied.
- De ontsluiting langs de Sparhoekdreef gaat doorheen verschillende eigendommen, waaronder iets diepere tuinen van de woningen gelegen langs de Aalterstraat.

Bovendien biedt dit laatste gebied ook de grootste mogelijkheid om te ontwikkelen los van het projectgebied. Het huidige RUP vraagt aan de eventuele aanvrager hierbij de uitwerking van een visie voor het gehele binnengebied, hetgeen bij een dergelijke aanvraag niet relevant en gewenst is.

Het ligt dan ook voor de hand dat deze percelen niet langer tot de projectzone behoren.

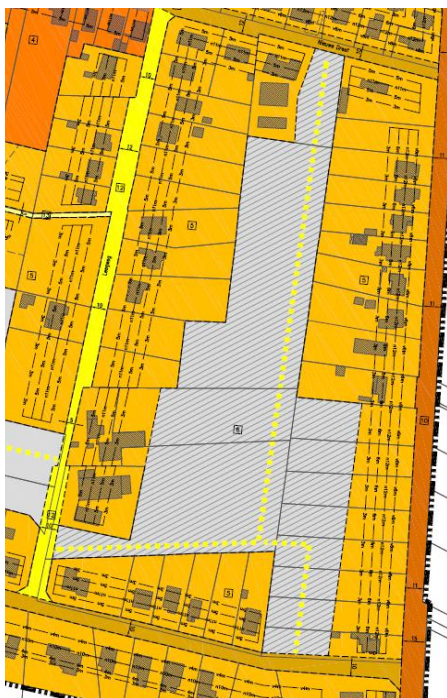


Fig. links: Deel van het grafisch plan RUP Rooilijn- en gabarietenplan Maria Aalter

Fig. rechts: Uittreksel kadasterplan



Gezien de ruimtelijke context van deze percelen, is het aangewezen om ze op te nemen bij de aangrenzende zones voor open bebouwing en moeten de toegelaten gabarieten en voorbouwlijnen worden bekeken over de gehele Sparhoekstraat ter hoogte van het betreffende bouwblok.

In het oorspronkelijke RUP werd in de straat gekozen voor een lager gabariet en een voorbouwlijn op vijf meter van de rooilijn, omwille van de kleine tuinen. Dit gebied (en zijn directe buurpercelen) hebben echter diepere tuinen.

Bovendien liggen deze percelen op de overgang tussen de Sparhoekdreef en de Aalterstraat, waarbij deze laatste een hoger gabariet en dieper liggende voorbouwlijn toelaat.

We kiezen er dan ook voor om ook naastliggende percelen mee op te nemen in de herziening, zodoende voor het geheel een beperkt aangepaste inrichting voor te schrijven.

### 6.3 Deelgebied 3: Uitbreidingsplannen Taborschool in de Wingenestraat

Bij de opmaak van het RUP in 2006 werd het grafisch plan ter hoogte van de hoek van de Wingenestraat met de Trimardstraat ingetekend rekening houdend met de huidige situatie van de Taborschool. De school is bestemd als een zone voor openbaar nut met vaste rooilijnen en gabarieten.

Deze bestemmingswijze wordt voor de school om volgende redenen herzien:

- De huidige inrichting van de school voldoet niet meer. Er is nood aan een kleine uitbreiding/ reorganisatie.
- Deze bestemmingswijze (met vaste rooilijn en gabariet) laat niet veel variatie of reorganisatie toe, nochtans is de huidige inrichting van de school niet optimaal:



1. Het zijstraatje van de Wingenestraat ten westen van de school heeft een zeer smal profiel, terwijl ze wel toegang verleent tot een kleine parking en ca. 5 woningen. Dit is grotendeels door de inrichting van de huidige schoolgebouwen t.o.v. het straatje.

2. De inrichting van de schoolgebouwen tot op de straatgrens volgt wel de rooilijn van de omgevende bebouwing in de straat, maar zorgt er ook voor dat het onthaal van de ouders en kinderen aan de toegang tot de school de andere verkeersstromen (fietsers en voetgangers) danig verstoort.

3. De huidige inplanting van de gebouwen heeft veel restruimte tot gevolg. De ingetekende rooilijnen zorgen ervoor dat deze restruimte er ook na een reorganisatie zal blijven. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Fig.: Deel van het grafisch plan RUP Rooilijn- en gabarietenplan Maria Aalter

#### Deel van het grafisch plan RUP Rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter

- De school heeft intussen ook een optie verworven om de achterliggende zone voor wonen in het plangebied mee te nemen en mee te nemen als te optimaliseren gebied, dit gebied is tevens aan het zijstraatje van de Wingenestraat gelegen.

De school tracht met een ruimtelijke reorganisatie op deze twee gebieden enerzijds meer ruimte vrij te maken voor schoolinrichting en wooninrichting en tegelijkertijd een oplossing te bieden aan de huidige inrichtingsproblemen t.o.v. de omgeving.  
Dit tracht de school te doen met de inrichting van een gemengd project van gemeenschapsvoorzieningen en wonen.

#### **6.4 Mogelijkheden voor lokale diensten op niveau van de woonkern**

In de meeste bestemmingen van het oorspronkelijke RUP Roolijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter worden in hoofdbestemming geen diensten op niveau van de woonkern toegelaten.

Nochtans is deze functie in een dergelijke specifieke omgeving wel zeker gewenst. Sint-Maria-Aalter is namelijk een duidelijk afgebakende kern in een bosrijke omgeving, is geïsoleerd gelegen van de rest van Aalter en heeft hierdoor een bepaalde zelfstandigheid nodig als dorp, ook op voorzieningenniveau. Bovendien steeg het aantal inwoners de laatste jaren fors tot meer dan 2000 inwoners.

## 7 Visie en conceptvorming

### 7.1 Deelgebied 1: herziening van de fasering voor de drie binnengebieden.

Binnen dit deelgebied zal de herziening vooral tot gevolg hebben dat de opgelegde fasering op een andere manier zal worden gedefinieerd. Zo zal de vastgelegde tijdspanne en opgelegde volgorde van aansnijden plaats maken voor een willekeurige opeenvolging, waarbij niet wordt vastgelegd welk gebied eerst kan worden aangesneden, met dien verstande dat niet alle gebieden op dezelfde moment kunnen worden aangesneden, maar wel achtereenvolgens, losgekoppeld van een specifieke datum.

De huidige bestemming (met enerzijds overwegend open bebouwing en anderzijds overwegen halfopen/gesloten bebouwing) zal blijven behouden, maar in functie van eventuele misvattingen zullen de projectgebieden worden benoemd als projectgebied 1 en projectgebied 2.

Zo zullen ook de voorschriften, zoals aanwezig in het huidige RUP, grotendeels behouden blijven. Ze zullen wel getoetst worden aan nieuwe evoluties omtrent het opmaken van voorschriften.

### 7.2 Deelgebied 2: Bestemmingswijziging naar zone voor wonen in open bebouwing

Een deel van de projectzone 6 wordt herbestemd als een zone voor wonen in open bebouwing net zoals de omgevende zones op het huidige RUP. Gezien de aangepaste context worden de gabarieten en voorbouwlijnen voor dit deel van de Sparhoekdreef herbekeken. Zo worden volgende keuzes gemaakt:

- Gabariet 3 uit het huidig bestaand RUP wordt mogelijk gemaakt ipv. gabariet 4, net zoals momenteel ook is ingetekend langs de Aalterstraat. Dit wil zeggen:
  - Kroonlijsthoogte 6m ipv. 5m
  - Nokhoogte 12m ipv. 11m
- Er wordt afgeweken van huidig geldende voorbouwlijn van 5 tot 10m afstand van de rooi-lijn.

Deze aanpassingen worden gemotiveerd vanuit het feit dat:

- de percelen een grotere perceelsdiepte hebben
- als overgang naar de zone langs de Aalterstraat.
- in functie van de bestaande bebouwing.

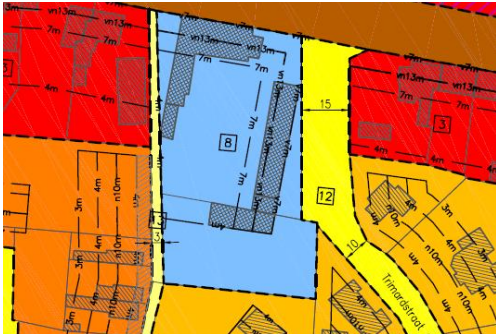




Specifiek naar de toelaatbare hoogten, worden volgende ruimtelijke overweging getroffen:

### **t.h.v. Wingenestraat**

De huidige bebouwing van de school heeft ten opzichte van zijn omgeving een laag gabariet. In het huidig geldende RUP wordt een gabariet van 7m kroonlijsthoogte en 13m nokhoogte toegelaten, voldoende om 2 verdiepen in te richten tot de kroonlijsthoogte en 1 – 2 verdiepen tot de nok.



De Wingenestraat is een bredere straat met tweerichtingsverkeer + voetpaden. De nieuwe bebouwing ten noordoosten van het projectgebied heeft twee bouwlagen + dak. Gezien de projectzone ter hoogte van de Wingenestraat niet onmiddellijk aansluit bij andere bebouwing, maar langs beide zijden afgesloten wordt met wegenis, kunnen we stellen dat de schoolsite langs de Wingenestraat een iets hoger bebouwingsprofiel aankan dan is toegelaten in het huidige RUP.

In functie van het voorzien van voldoende mogelijkheden enerzijds en het vermijden van het gebruik van een dakverdiep als woonlaag (gezien dit op deze locatie geen kwalitatief wonen is), is het wenselijk op deze locatie maximaal 3 bouwlagen in te richten + dak, waarbij het dak geen woonlaag mag bevatten.



### **T.h.v. Trimardstraat**

Langs de Trimardstraat bestaat de bebouwing van de school momenteel uit 1 bouwlaag en een dak. De andere bebouwing in de Trimardstraat bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing met 1 bouwlaag tot de kroonlijst, 1 bouwlaag boven de kroonlijst en eventueel een klein onbruikbaar dak.



Een hoogte van 3 bouwlagen + dak is hier duidelijk ruimtelijk niet verantwoord. Binnen het plangebied kan echter wel 2 bouwlagen + dak worden toegelaten, indien niet op de rooilijn wordt bebouwd, maar de huidige voorbouwlijn wordt gerespecteerd. Op deze manier worden zichten en lichten gerespecteerd.

### T.h.v. zijstraatje van de Wingestraat

Het kleine zijstraatje ten zuidwesten van het projectgebied heeft een specifiek karakter door zijn zeer beperkte breedte. Recente bebouwing is dan ook meer naar achter gebouwd. In functie hiervan is het wenselijk minimum de 45° regel te laten gelden tot andere private percelen.

Gezien de geringe breedte en gezien de andere bebouwing in dit straatje (die beperkt is tot 2 bouwlagen + dak) is het gewenst zeker niet hoger te gaan dan 2 bouwlagen + dak.



### We vertalen dit naar de voorschriften tot:

Toegelaten bouwhoogte:

- Maximaal 3 bouwlagen + dak, uitgezonderd:
  - Langs de Trimardstraat zijn slechts 2 bouwlagen + dak toegelaten
  - Langs de zijstraat van de Wingestraat ten ZW van het projectgebied zijn 2 bouwlagen + dak toegelaten en geldt de 45° regel t.o.v. andere private percelen.
- In het dak zijn geen woonlagen toegestaan.

## 7.4 Overdrukzone voor lokale diensten op niveau van de woonkern

Er wordt een overdrukzone ingetekend op het grafisch plan, die het volledige plangebied van het huidig geldende RUP rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter omvat.

Binnen de voorschriften zal de hoofdbestemming van onderliggende bestemmingszone worden aangevuld met de bestemming lokale diensten op niveau van de woonkern.

Onder 'lokale diensten op niveau van de woonkern' wordt verstaan: een dokterskabinet, tandarts-kabinet, mutualiteitskantoor, postkantoor, politiebureau, enz. . Dergelijke diensten zijn op zich

niet hinderend voor hun omgeving, ook niet indien ze de volledige oppervlakte van een gebouw gebruiken.

Om te voldoen aan de parkeernormen voor een dergelijke functie zal, in de zones waar dit momenteel niet mogelijk is, een hoger percentage verharding worden toegelaten. Concreet wil dit zeggen dat, daar waar momenteel minimaal 70% van de niet bebouwde zone als tuin moet worden ingericht, dit zal verlaagd worden tot 60% voor lokale diensten op niveau van de woonkern in hoofdbestemming.

## 8 Decretale bepalingen

### 8.1 Op te heffen voorschriften

#### 8.1.1 RUP Rooilijn- en gabarieten-plan Sint- Maria-Aalter

Alle onderliggende bestemmingen binnen de grenzen van het plangebied die gelegen zijn in RUP Rooilijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter zullen worden opgeheven.

### 8.2 Ruimtebalans

	BESTEMMINGSZONE	OPPER- VLAKTE (HA)
<b>RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN</b>		
	Volledige plangrens	57
<b>CATEGORIE 1: WONEN</b>		
5.	Zone voor wonen in open bebouwing	0,63
6.	Projectzone voor wonen in halfopen bebouwing	2,71
7.	Projectzone voor wonen in open bebouwing	3,54
<b>CATEGORIE 9 : GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>		
8.	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	0,39
<b>TOTAAL</b>		7,27 (57 incl.)
<b>HERZIENING RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN</b>		
	Overdrukzone voor lokale diensten op niveau van de woonkern	57
<b>CATEGORIE 1: WONEN</b>		
5.	Zone voor wonen in open bebouwing	0,63
6.	Projectzone voor wonen in halfopen bebouwing	2,47
7.	Projectzone voor wonen in open bebouwing	3,54
<b>CATEGORIE 1 + 9 : WONEN EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>		
8.	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	0,63
<b>TOTAAL</b>		7,27 (57 incl.)

Tabel 2. Ruimtebalans

### 8.3 Planbaten/planschade/compensatie

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/compensatie wordt grafisch voorgesteld (zie plannenbundel). Dit plan is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

#### Planbaten/planschade/compensatie

De projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of wonen is bestemd voor een project met eengezinswoningen en diensten. In de voorschriften wordt een verhouding van maximaal 40% wonen aangegeven, zodat de ruimtebalans in evenwicht blijft t.o.v. het huidig RUP, er zal dus geen enkel deel van het plangebied mogelijks aanleiding geven tot planbaten, planschade en/of compensatie.

### 8.4 Watertoets

*Kaart 8: Overstromingsgevoelige gebieden en waterlopen*

*Kaart 13: Infiltratiegebieden*

*Kaart 14: Grondwaterstromingsgebieden*

*Kaart 15: Hellingenkaart*

*Kaart 16: Erosiegevoelig*

*Kaart 17: Oppervlaktewaterwingebieden*

Er zijn geen bevaarbare of onbevaarbare waterlopen binnen het RUP en er komt ook geen winterbedding van een waterloop voor.

Om te weten welke gebieden gevoelig zijn voor overstromingen en welke milderende maatregelen er kunnen opgelegd worden bovenop de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, worden de bovenstaande kaarten bekeken.

Overstromingsgevoeligheid:

- Het volledige studiegebied is gelegen in het bekken van de Brugse Polders en voor het overgrote deel niet overstromingsgevoelig. Enkel de overdrukzone maakt deel uit van

een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De overdrukzone houdt echter slechts een zeer minimale aanpassing in aan het huidige voorschrift.

#### Grondwaterstromingsgevoeligheid en infiltratiegevoeligheid

- Het meest westelijke deel van de drie projectgebieden die deel uitmaken van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) en zijn niet infiltratiegevoelig. De overige delen van het plangebied zijn slechts matig gevoelig voor grondwaterstroming en zijn infiltratiegevoelig.
- De grondwaterkwetsbaarheid van de gehele omgeving is bovendien zeer kwetsbaar, gezien de watervoerende lagen zand betreffen en niet beschermd zijn door een dikke beschermende kleilaag. Dit wordt uitgedrukt met een index Ca1, wat wil zeggen dat op geringe diepte voor de omgeving belangrijke grondwaterstromingen aanwezig zijn.

#### Infiltratiegevoeligheid:

- vrijwel het volledige plangebied is infiltratiegevoelig, behalve langs de oevers van de aanwezige waterlopen.
- een beperking van de verharding en het voorzien van voldoende groenvoorzieningen zijn gewenst.

#### Hellingskaart:

- het gebied is voor het overgrote gedeelte vlak.

#### Erosiegevoeligheid:

- het grootste deel van het plangebied is niet erosiegevoelig.

#### Oppervlaktewaterwingebieden:

- Er zijn geen oppervlaktewaterwingebieden in of in de omgeving van het plangebied.

Bij zeer gevoelige gebieden met betrekking tot de grondwaterstroming kunnen beperkte al dan niet plaatselijke wijzigingen van het grondwaterpatroon zich voordoen indien ondergrondse constructies of tijdelijke bemaling worden uitgevoerd.

Gezien de bestemming van het gebied en de beperkte oppervlakte van het zeer gevoelig deel, kunnen we stellen dat er weinig kans is dat grote ondergrondse constructies met bijkomende bemaling zullen worden toegepast.

#### Milderende maatregelen:

- Aangezien in het RUP wordt opgenomen dat de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning getoetst moet worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.
- Gezien de kwetsbaarheid van het systeem dient extra aandacht te worden verleend voor bemaling (op zijn minst retourbemaling), maar gezien het gebied niet overstromingsgevoelig is, zal het effect op het grondwater nog gering zijn.
- Bovendien gezien de bestemming van het gebied en de beperkte oppervlakte van het zeer gevoelig deel, kunnen we stellen dat er weinig kans is dat grote ondergrondse constructies met bijkomende bemaling zullen worden toegepast.
- Indien toch tijdelijke effecten kunnen ontstaan door bemalingen in functie van eventuele bouwwerken moet op voorhand nagegaan worden en indien nodig moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, ...).
- Voor de infiltratievoorziening in de projectzones moet 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte.

- Indien aangetoond wordt dat infiltratie alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet gebufferd worden a rato van 250 m<sup>3</sup> /ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een debiet van 20 l/s ha.
- Gezien de projectzone in een infiltratiegevoelige zone ligt (bodemtextuur S (lemig zand): drainageklasse c (matig droog), is infiltratie van hemelwater technisch mogelijk. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel. De voorgestelde dimensionering is bepaald voor een zandige bodem met infiltratiecapaciteit van 1 m/dag en een terugkeerperiode van 20 jaar. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Hierbij mag geen overstort gebeuren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20 jaar.
- Een noodoverlaat moet op maaiveldhoogte worden aangesloten op de gracht
- In de voorschriften wordt voor de projectzones opgenomen:
  - Bovengrondse infiltratievoorzieningen(wadi's of grachten) en buffering hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen) omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn.
  - Indien de te verhardende oppervlakte van een te ontwikkelen zone (projectzones) meer dan 1 ha bedraagt, wordt gevraagd om een voorafgaand overleg te plegen met de waterloopbeheerder om de infiltratie- en buffereisen verder uit te werken.
  - Bij de ontwikkeling van de projectzones dienen de verharde oppervlakten maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmaterialen dat infiltratie mogelijk gemaakt moet worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden of er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook)of naar een infiltratievoorziening.

## 8.5 Zoneringskaart

### *Kaart 18: Zoneringskaart*

Het plangebied is op het zoneringsplan aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied, wat overeenkomt met een zone waar de aansluiting van het afvalwater nog zal moeten gerealiseerd worden.

Er is een collector aangelegd voor heel Maria-Aalter dorp. De RWZI waar deze collector op aangesloten wordt, zal operationeel zijn eind dit jaar.

Op planniveau is een globale afvoetsing aan de principes 'vasthouden, bergen en afvoeren' van de waterbeleidsnota en de gewestelijke Stedenbouwkundige verordening<sup>1</sup> van belang. Ter hoogte van de goed doorlatende duingronden betekent dit concreet dat enerzijds de infiltratie van hemelwater in de bodem dient gemaximaliseerd te worden. Anderzijds dient het hergebruik van het hemelwater gemaximaliseerd te worden. Als gevolg hiervan is het aangewezen om enerzijds afstromend hemelwater van wegenis maximaal in de bodem te laten infiltreren en anderzijds afstromend hemelwater van dakoppervlakken te verzamelen in hemelwaterputten welke aangewend worden voor sanitaire voorzieningen.

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (1 oktober 2004).



## 8.6 Ontheffingsbeslissing Mer-screening

Het RUP werd onthoofd van de plan-mer-plicht. De ontheffingsbeslissing wordt hierna meegenomen in de nota. We nemen hierbij ook de mer-screening volledig op in de bundel.



### AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen  
Europalaan 22  
9880 Aalter

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
**Dienst Milieueffectrapportagebeheer**  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel.: 02 - 553 80 79  
Fax: 02 - 553 80 75  
www.mervlaanderen.be

### uw bericht van

16 mei 2013

### uw kenmerk

### ons kenmerk

LNE/MER/SCRPL13013/  
2013/

### bijlagen

/

### vragen naar / e-mail

Veerle Timmermans  
veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

### telefoonnummer

02 553 80 07

### datum

14/06/2013

### **Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Herziening RUP Rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter in Aalter. beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 16 mei 2013 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13013 behandeld.

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Het is mogelijk niet uitgesloten dat het RUP het kader vormt voor een project opgesomd in de bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in, zoals geargumenteed wordt in het dossier, en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het RUP Rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter te herzien omdat enkele nieuwe belangrijke inzichten dit nodig maken.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben geen betrekking op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis.

*Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.*

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur  
Diensthoofd dienst Mer

## 8.7 Dienst veiligheidsrapportering

Er moet geen veiligheidsrapport opgemaakt worden. Het advies van de dienst veiligheidsrapportering.

Vlaamse overheid



**Gemeente Aalter**  
Europalaan 22  
9880 AALTER

Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25  
seveso@vlaanderen.be

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
		RUP 13-058	/
<b>vragen naar / e-mail</b>	<b>telefoonnr.</b>	<b>Datum</b>	
Stijn Van Noten Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be	02 553 74 86	25/03/2013	

**Betreft: Advies over HERZIENING gemeentelijk RUP rooilijn- en gabarietenplan te Sint-Maria-Aalter (versie maart 2013)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP op pagina 37 onder punt 3.4.5.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

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

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

www.lne.be

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB

# ONDERZOEK TOT m.e.r.

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 is er meer duidelijkheid geschapen omtrent de integratie van milieueffectenrapportage (m.e.r.) in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Vanaf 1 juni 2008 dient er bij de opmaak van RUP's formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen te wegbrengen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r.' dient uitgevoerd te worden.

De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in de RUP's gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Het document is opgebouwd uit volgende stappen:

- Aftoetsing m.e.r.-plicht van rechtswege;
- Scoping van milieueffecten;
- Verdere noodzakelijke uitdieping van bepaalde aspecten per cluster;
- Eindconclusie;

Aanpassingen die gebeurd zijn naar aanleiding van de opmerkingen van Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen, zijn aangeduid met een blauwe kleur.

## 1.2 Alternatieven

Een eerste deel van de herziening betreft enkele inhoudelijke aanpassingen bij de huidige zones voor projectzone. Enkel het nulalternatief is hier mogelijk.

Het 'nulalternatief' houdt in dat de fasering niet vervalt en dat de concrete plannen die er zijn voor de projectzone voor wonen in halfopen bebouwing (art.6) slechts kunnen worden uitgevoerd als 70% van beide andere projectzones zijn ingevuld met woningen. Deze alternatieve benadering geeft geen gevolg aan de huidige problematiek van invulling.

Een tweede deel van de herziening betreft het supprimeren van één van de drie toegangswegen tot het binnengebied. Het nulalternatief heeft tot gevolg dat nog steeds 3 toegangen worden voorbehouden, terwijl er maar 2 nodig zijn en dat het gebied waarvan sprake moeilijk kan worden ontwikkeld.

Als alternatief kan ook gekozen worden om één van de andere toegangen te supprimeren, in de toelichtingsnota (zie 6.2 in de toelichtingsnota – deel uitmakend van deze nota) wordt de keuze van de toegang langs de Sparhoekdreef duidelijk gemotiveerd.

Een derde deel van de herziening betreft de hoek van de Wingenestraat met de Trimardstraat. Het nulalternatief zou tot gevolg hebben dat de noodzakelijke uitbreiding/reorganisatie van de school niet mogelijk zou zijn. De huidige bestemmingswijze laat namelijk niet veel variatie toe.

### 1.3 Grensoverschrijdende effecten

Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het RUP zijn er geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

### 1.4 Lijst adviesinstanties voor SCRPL 13013

Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	3e Directie	Dienst 33 Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw	Gouvernementstraat 1, 9000 Gent
Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen			Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch, Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel

## 2 Aftoetsing plan-MER-plicht van rechtswege

### 2.1 DABM van toepassing

Het Ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen.

Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma en onder het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

### 2.2 Plan-MER plicht

Er dient te worden afgetoetst of het RUP het kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (B.S. 17/02/2005) en / of projecten bedoeld in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011

De activiteiten die binnen het planologische kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, zijn:

- Wonen
- School

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

Het is mogelijk niet uitgesloten dat het RUP een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat het hier een herziening betreft van een bestaand RUP, daterend uit 2005, waarbij slechts beperkte kleinere aanpassingen worden doorgevoerd. de bestemming en de mogelijke inrichting slechts beperkt worden gewijzigd. Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

### 2.3 Noodzaak tot passende beoordeling

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is van toepassing indien het plan betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones. Met speciale beschermingszones worden de habitatrichtlijnen en de vogelrichtlijngebieden bedoeld. Samen vormen zij het Natura2000 gebied. Voor deze gebieden gelden een aantal verplichtingen zoals het uitvoeren van beschermingsmaatregelen, de monitoring van effecten (ook van activiteiten buiten het gebied zelf, maar met invloed op het gebied) en het opstellen van een passende beoordeling.



De passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

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

Ten gevolge van de decreetswijziging van de plan-MER regelgeving van 8 mei 2009 heeft de initiatiefnemer van een plan ook in het geval dat voor een plan een passende beoordeling noodzakelijk is, de mogelijkheid via een onderzoek tot m.e.r. aan te tonen dat ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten mogelijk zijn indien het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft of een kleine wijziging inhoudt. Bij noodzaak van een passende beoordeling dient in het onderzoek tot m.e.r. dan ook aangetoond te worden dat het plan een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging betreft. Indien dit niet het geval is moet een plan-MER worden opgemaakt.

Het plangebied en zijn directe omgeving ligt;

- Niet in habitatrictlijngebied
- Niet in vogelrichtlijngebied

De ordening van het plangebied zal geen hinder veroorzaken en de aanwezige functies binnen dit plangebied zijn van een dermate kleine grootteorde dat ze geen aanzienlijke impact kunnen hebben op andere habitat- en vogelrichtlijngebieden (zie ook verder bij onderdeel landschap)

## 2.4 Conclusie aftoetsing plan-MER plicht

Het RUP valt onder de definitie van een plan of programma en onder het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM). Gezien bovenstaande blijkt dat er geen passende beoordeling noodzakelijk is en het plan niet het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. *Het is mogelijk niet uitgesloten dat het RUP een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat het hier een herziening betreft van een bestaand RUP, daterend uit 2005, waarbij slechts beperkte kleinere aanpassingen worden doorgevoerd. de bestemming en de mogelijke inrichting slechts beperkt worden gewijzigd. Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.*

## 3 Scoping milieu-effecten

### 3.1 Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de gemeente betreft een herziening van een bestaand RUP, daterend uit 2005. Het gaat slechts om enkele kleinere aanpassingen, waarvan de bestemming en de mogelijke inrichting slechts beperkt worden gewijzigd.

### 3.2 Voorkomen van bijzonder beschermde gebieden

Met de term 'bijzonder beschermde gebieden' worden de gebieden bedoeld zoals geformuleerd in het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan de milieueffectrapportage. De bijzondere bescherming duidt op een bijzondere waarde van het gebied en bijgevolg een bijzondere gevoeligheid ten aanzien van de ontwikkelingen in het gebied zelf (of de omgeving). Categorieën van bijzonder beschermde gebieden zijn:

- de speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone;
- een gebied aangeduid overeenkomstig de Conventie van Ramsar inzake watergebieden van internationale betekenis;
- waterwingebieden en bijhorende beschermingszones type I en II vastgesteld ter uitvoering van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer;
- beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied zoals aangegeven ter uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

Tabel 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van bijzonder kwetsbare gebieden:

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. deelplangebied
Habitatrichtlijngebied	Er zijn geen Habitatrichtlijngebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving, wel op ca. 1500m van het plangebied ten Z en ten W (Bossen, heiden en valleigebieden van Zandig Vlaanderen, westelijk deel).
Vogelrichtlijngebied	Er zijn geen Vogelrichtlijngebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving.
Ramsargebieden	Er zijn geen Ramsargebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving.
Vlaams Ecologisch Netwerk	Er zijn geen VEN-gebieden aanwezig binnen het plangebied, of in de onmiddellijke omgeving. Wel is er op ca. 500m van het plangebied ten Z (De Vorte Bossen en Vallei van de Wantebeek) en 750m ten W (De Valleien, bossen en heiderelicten van de Oostelijke Brugse Veldzone) van het plangebied.
Ecologische gebieden volgens bestemmingsplan	Nvt.
Onroerend erfgoed	Er komen geen beschermde monumenten landschappen, stads- en dorpsgezichten voor in de omgeving van het RUP.
Waterwingebieden	Nvt.

### 3.3 Kwetsbaarheid plangebied

De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is echter in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid wordt hier gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

Onder ‘**bijzonder kwetsbare gebieden**’ worden bijgevolg deze gebieden begrepen die gevoelig zijn voor ingrepen ter hoogte van het gebied en/of de nabije omgeving. We onderscheiden<sup>2</sup>:

- recent overstroomde gebieden
- (open) geklasseerde waterloop
- gebieden met een zeer slechte drainage (zeer natte gronden, drainageklasse f, g, h of i volgens de bodemkaart of poelgronden)
- gebieden zeer gevoelig voor grondwaterstroming volgens de watertoetskaarten
- effectief overstromingsgevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten
- waardevolle of zeer waardevolle gebieden volgens de Biologische Waarderingskaart en faunistisch voornamen gebieden
- relictzones en ankerplaatsen volgens de landschapsatlas
- woonconcentraties<sup>3</sup> volgens gewestplan, Situering op topografische kaart en Situering op luchtfoto

<sup>2</sup> De onderscheiden kwetsbare gebieden hebben een verschillende juridische status. De terminologie ‘kwetsbaar gebied’ in het kader van deze methodiek staat evenwel los van deze juridische status.

<sup>3</sup> Andere gebieden waar veel mensen aanwezig kunnen zijn – zoals scholen, ziekenhuizen, kantoren, ... - zijn niet mee opgenomen als kwetsbaar gebied. De reden hiervoor is dat de aanwezigheid van dergelijke activiteiten over het algemeen niet snel aan de hand van kaarten kan vastgesteld worden en dat de voorgestelde methodiek voor de scoping gebaseerd is op een eerste snelle screening aan de hand van kaarten. Om deze tekortkoming te ondervangen, zal bij de discipline mens de aanwezigheid van dergelijke activiteiten in de nabijheid van het projectgebied nagegaan worden.

- landbouwgronden met een hoge of zeer hoge waardering volgens de landbouwtyperingskaart

Tabel 2 Bijzonder kwetsbare gebieden in het deelplangebied:

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. deelplangebied
Recent overstroomde gebieden (Open) gerangschikte waterloop	Geen aanwezig in of in nabijheid plangebied Geen aanwezig in of in nabijheid plangebied
Gebieden zeer gevoelig voor grondwaterstroming (watertoetskaart)	Één van de drie projectgebieden is zeer gevoelig voor grondwater, de andere deelgebieden zijn matig gevoelig voor grondwater
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart)	Er is een heel beperkt gedeelte van het plangebied mogelijks overstromingsgevoelig, maar dit deel maakt enkel deel uit van de overdrukzone.
Waardevolle of zeer waardevolle gebieden (BWK) en faunistisch voorname gebied	Er is een heel beperkt gedeelte van het plangebied biologisch waardevol, maar dit deel maakt enkel deel uit van de overdrukzone.
Relictzones en ankerplaatsen	Het plangebied maakt deel uit van de relictzone Oude Veldgebieden: 'Hoogveld, Blekkerbos, Bulskampveld'.  Het plangebied behoort ook voor een heel beperkt gedeelte tot een ankerplaats 'Hoogveld' en is nabij een puntrelict gelegen. De waarde hiervan moet genuanceerd worden gezien het gaat om gebieden die deel uitmaken van de overdrukzone en niet de effectief herziene deelgebieden.  Het plangebied is niet nabij lijnrelicten gelegen.
Woonconcentraties	Het plangebied is gelegen in een woonkern
Landbouwgronden met een hoge of zeer hoge waardering (landbouwtyperingskaart) of aangeduid als herbevestigde agrarische gebieden	Er is een heel beperkt gedeelte van het plangebied ingetekend als landbouwgrond met een hoge waardering, maar dit deel maakt enkel deel uit van de overdrukzone.

### 3.4 Scoping milieueffecten

#### 3.4.1 Bodem

##### Kaart 12: Bodemkaart

Het studiegebied is gelegen in de zandstreek. Volgens de bodemkaart bestaat het uiterst noordelijke deel uit kunstmatige gronden, de rest van het plangebied uit matig droge lemige zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont.

Deze gronden zijn weinig tot niet geschikt voor bewerking (akkerbouw, fruitteelt,...) door ontbreken van de kwartaire mantel.

Er zijn geen gegevens beschikbaar met betrekking tot de grondwaterstand.

#### **Bodemverontreiniging**

De Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij verzamelt zoveel mogelijk gegevens over de ondergrond bij in het grondeninformatieregister om de bodemverontreiniging in Vlaanderen in kaart te brengen en de bodem systematisch te saneren. Over het plangebied zijn geen gegevens bekend.

### 3.4.2 Oppervlakte- en grondwater

#### **Overstromingsgebieden/infiltratiegevoelige gebieden/grondwaterstromingsgebieden**

*Kaart 8: Overstromingsgevoelige gebieden en waterlopen*

*Kaart 13: Infiltratiegebieden*

*Kaart 14: Grondwaterstromingsgebieden*

*Kaart 15: Hellingenkaart*

*Kaart 16: Erosiegevoelig*

*Kaart 17: Oppervlaktewaterwingebieden*

Er zijn geen bevaarbare of onbevaarbare waterlopen binnen het RUP en er komt ook geen winterbedding van een waterloop voor.

Om te weten welke gebieden gevoelig zijn voor overstromingen en welke milderende maatregelen er kunnen opgelegd worden bovenop de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, worden de bovenstaande kaarten bekeken.

Het volledige studiegebied is gelegen in het bekken van de Brugse Polders en voor het overgrote deel niet overstromingsgevoelig. Enkel de overdrukzone maakt deel uit van een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De overdrukzone houdt echter slechts een zeer minimale aanpassing in aan het huidige voorschrift.

Het meest westelijke deel van de drie projectgebieden die deel uitmaken van het plangebied is gelegen in van nature overstroombaar gebied. De overige delen van het plangebied zijn niet van nature overstroombaar.

Het grootste gedeelte van het plangebied is volledig niet erosiegevoelig.

Het meest westelijke deel van de drie projectgebieden die deel uitmaken van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) en zijn niet infiltratiegevoelig. De overige delen van het plangebied zijn slechts matig gevoelig voor grondwaterstroming en zijn infiltratiegevoelig.

Bij zeer gevoelige gebieden met betrekking tot de grondwaterstroming kunnen beperkte al dan niet plaatselijke wijzigingen van het grondwaterpatroon zich voordoen indien ondergrondse constructies of tijdelijke bemaling worden uitgevoerd.

Gezien de bestemming van het gebied en de beperkte oppervlakte van het zeer gevoelig deel, kunnen we stellen dat er weinig kans is dat grote ondergrondse constructies met bijkomende bemaling zullen worden toegepast.

Tijdelijke effecten kunnen ontstaan door bemalingen in functie van eventuele bouwwerken. De invloed van elke grondwaterverlaging op receptoren (in de omgeving, zoals vegetatie, mogelijk zettinggevoelige constructies) moet op voorhand nagegaan worden. Indien een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, ...).

Gezien het gehele gebied niet overstromingsgevoelig is, indien rekening wordt gehouden met de vigerende wetgeving en maximaal gestreefd wordt naar hergebruik van hemelwater en buffering met infiltratie, worden geen negatieve effecten verwacht.

Er zijn geen oppervlaktewaterwingebieden in of in de omgeving van het plangebied.

## **Grondwaterkwetsbaarheid**

Het gebied is matig gevoelig en voor een klein deel zéér gevoelig voor grondwaterstroming. De grondwaterkwetsbaarheid van de gehele omgeving is bovendien zeer kwetsbaar, gezien de watervoerende lagen zand betreffen en niet beschermd zijn door een dikke beschermende kleilaag. Dit wordt uitgedrukt met een index Ca1, wat wil zeggen dat op geringe diepte voor de omgeving belangrijke grondwaterstromingen aanwezig zijn.

Gezien de kwetsbaarheid van het systeem dient extra aandacht te worden verleend voor bemaling (op zijn minst retourbemaling)

Maar gezien het gebied niet overstromingsgevoelig is, zal het effect op het grondwater nog gering zijn.

## **Zoneringskaart**

### *Kaart 18: Zoneringskaart*

Het plangebied is op het zoneringsplan aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied, wat overeenkomt met een zone waar de aansluiting van het afvalwater nog zal moeten gerealiseerd worden.

Er is een collector aangelegd voor heel Sint-Maria-Aalter dorp. De RWZI waar deze collector op aangesloten wordt, zal operationeel zijn eind dit jaar

Op planniveau is een globale aftoetsing aan de principes 'vasthouden, bergen en afvoeren' van de waterbeleidsnota en de gewestelijke Stedenbouwkundige verordening<sup>4</sup> van belang. Ter hoogte van de goed doorlatende duingronden betekent dit concreet dat enerzijds de infiltratie van hemelwater in de bodem dient gemaximaliseerd te worden. Anderzijds dient het hergebruik van het hemelwater gemaximaliseerd te worden. Als gevolg hiervan is het aangewezen om enerzijds afstromend hemelwater van wegeis maximaal in de bodem te laten infiltreren en anderzijds afstromend hemelwater van dakoppervlakken te verzamelen in hemelwaterputten welke aangewend worden voor sanitaire voorzieningen.

### 3.4.3 *Fauna en flora*

## **VEN, GEN, GENO, Natura 2000**

### *Kaart 11: Ven-gebieden*

Het plangebied is niet gelegen binnen RAMSAR-gebied, noch vinden we dergelijke zones in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een VEN-gebied, wel is er een VEN-gebied gelegen op 500m van het plangebied. Gezien de duidelijk afgebakende nederzettingsstructuur waar het plangebied deel van uitmaakt en gezien de geringe mogelijkheden die het plangebied biedt, bovenop de huidig geldende bestemming, zal het RUP van geen invloed zijn op deze gebieden.

## **Ecosysteemkwetsbaarheid**

### *Kaart 19: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten*

De in het RUP opgenomen percelen zijn voor het overgrote deel niet tot weinig kwetsbaar. Het plangebied is niet kwetsbaar voor verzuring, weinig kwetsbaar voor ecotoopverlies, weinig tot

<sup>4</sup> Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (1 oktober 2004).

niet kwetsbaar voor eutrofiëring en niet kwetsbaar voor verdroging. Slechts beperkte gebieden aan de rand van het plangebied zijn als kwetsbaar opgetekend. Bij deze gebieden gaat bovendien het slechts om een overdruk voor een extra toe te laten hoofdbestemming (lokale diensten op niveau van de woonkern), waarbij geen extra effecten mogelijk zijn.

In de omgeving zijn een aantal gebieden wel ingekleurd als kwetsbaar tot zeer kwetsbaar. Het betreft hier grote boscomplexen (Schoonbergbos) tot kleinere bospercelen vooral ten oosten van het plangebied, onderling verbonden met bomenrijen; graslanden en akkerlanden ten noorden van het plangebied.

De aard van het plan toont aan dat het RUP geen invloed zal hebben op de kwetsbaarheid van het omgevende ecosysteem.

### **Biologische waarde en aanwezige fauna**

*Kaart 20: Biologische waarderingskaart*

Het gebied is niet gelegen in een faunistisch waardevol gebied.

Binnen de plangrens en in zijn onmiddellijke omgeving zijn grotendeels slechts minder biologisch waardevolle elementen aanwezig, slechts voor een zeer beperkt deel is er een intekening als biologisch waardevol gebied. Het gaat hier echter slechts om de in overdruk opgenomen zone. Er zullen dus geen aanzienlijke effecten mogelijk zijn op deze waardevolle gebieden.

#### **3.4.4      Landschap- en erfgoedwaarde**

*Kaart 9: Landschapsatlas*

Landschappelijk gezien is het plangebied gelegen in de kern van Sint-Maria-Aalter, omringd met verschillende bossen en oude veldgebieden, die samen aangeduid zijn als landschappelijke relictzone (R34005) (Hoogveld, Blekkerbos, ...).

Typend aan deze gebieden is, dat ze weinig geschikt zijn voor bewerking (landbouw, fruitteelt...). Archeologische vondsten geven aan dat er tijdens de late Bronstijd mensen verbleven in de omgeving van Aalter. Het dambordvormig perceleringspatroon is het resultaat van het aanplanten van dreven en systematische verkaveling en bebossing van de heidegebieden einde 18<sup>e</sup> begin 19<sup>e</sup> eeuw.

Hoogveld wordt ook beschouwd als ankerplaats. Het is slechts voor een heel klein gedeelte in de nabije omgeving van Sint-Maria-Aalter gelegen en strekt zich uit tot Ruiselede. Gezien het plangebied deel uit maakt van een duidelijk afgebakende nederzittingsstructuur en het RUP geen grote aanpassingen heeft t.o.v. de huidige geldende bestemming en huidige toestand, zullen de mogelijke effecten op deze ankerplaats dan ook tot een minimum beperkt blijven.

Het oorspronkelijke dorp Sint-Maria-Aalter werd teruggevonden op de ferrariskaart als een klein gehucht van 8 huisjes in veldgebied en werd opgenomen als puntrelict (P40818). De uitbreiding van het gehucht gebeurde vooral begin 19<sup>e</sup> Eeuw.

Er komen geen beschermde monumenten landschappen, stads- en dorpsgezichten voor in de omgeving van het plangebied

*Kaart 21: CAI*

Voorafgaand terreinonderzoek in functie van ongekend archeologisch erfgoed conform richtlijnen Agentschap RO, Onroerend erfgoed dient te worden voorzien. Wanneer archeologische sites bedreigd zijn, dient een preventieve archeologische opgraving te gebeuren om het bodemerfgoed te documenteren;

Bij effectieve vondsten biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader. Er dient rekening te worden gehouden met art. 8 van het decreet houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 betreffende de vondstmeldingsplicht.

#### 3.4.5 *Mens socio-organisatorische aspecten*

*Kaart 22: Landbouwtyperingskaart*

*Kaart 23: Herbevestigde agrarische gebieden*

*Kaart 24: Gewenste agrarische structuur*

Volgens de landbouwtyperingskaart heeft het overgrote deel van het plangebied een lage tot zeer lage waardering, het gebied behoort dan ook tot de bebouwde dorpskern. Een zeer beperkte zone krijgt een hoge waardering. Het betreft hier enkel de in zone die mee opgenomen is in overdruk.

Het plangebied bevindt zich bijgevolg ook niet in HAG-gebied. Het RUP zal geen effecten hebben op de landbouw en op de geschiktheid daartoe in het plangebied.

In de ruime omgeving (min tot een afstand van 2km) van het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven gelegen.

#### 3.4.6 *Mens mobiliteit*

*Kaart 25: Trajecten en haltes van de lijn*

*Kaart 26: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk*

Het plangebied omvat de kern van Sint-Maria-Aalter. Deze kern is gelegen tussen de Wingestraat in het noordwesten, de Aalterstraat in het noordoosten en enkele lokale wegen naar de open ruimte in het zuiden. De Aalterstraat en de Wingestraat zijn lokale verbindingswegen. De overige wegen van het orthogonale wegenpatroon hebben als belangrijkste functie het toegang verlenen tot de percelen. Door het sterk wisselende wegprofiel zorgen ze voor een veilige en leefbare verkeersafwikkeling.

De wegen vertonen ongeveer een functionele gelijkwaardigheid.

Sint-Maria-Aalter wordt tevens ontsloten via een belbus.

Aalterstraat (gelegen aan de rand van het plangebied) maakt ook deel uit van een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

#### Specifiek tot het plangebied met de taborschool:

Bij de opmaak van het RUP in 2006 werd het grafisch plan ter hoogte van de hoek van de Wingestraat met de Trimardstraat ingetekend rekening houdend met de huidige situatie van de Taborschool. De school is bestemd als een zone voor openbaar nut met vaste rooilijnen en gabarieten. Deze bestemmingswijze (met vaste rooilijn en gabariet) laat niet veel variatie of reorganisatie toe, nochtans is de huidige inrichting van de school niet optimaal, ook niet op mobiliteitsvlak:

- Het zijstraatje van de Wingestraat ten westen van de school heeft een zeer smal profiel, terwijl ze wel toegang verleent tot een kleine parking en ca. 5 woningen. Dit is grotendeels zo door de inrichting van de huidige schoolgebouwen t.o.v. het straatje.





- De inrichting van de schoolgebouwen tot op de straatgrens volgt wel de rooilijn van de omgevende bebouwing in de straat, maar zorgt er ook voor dat het onthaal van de ouders en kinderen aan de toegang tot de school de andere verkeersstromen (fietsers en voetgangers) danig verstoort.



In dit RUP wordt een oplossing geboden door een nieuwe projectzone toe te laten waar de randvoorwaarden relatief beperkt blijven, maar in functie van een nieuwe toekomstige invullingen een inrichtingsplan wordt gevraagd, waarin de inrichting aan volgende kwalitatieve criteria wordt getoetst:

Kwalitatieve criteria	Toelichtend
oriëntatie en bezonning	
privacyaspecten	inplanting van de speelplaats in relatie met wonen inplanting van de terrassen, tuinen
diversiteit van aanbod	woonaanbod in relatie met de omgeving. woonaanbod in relatie met de vraag
kwalitatieve aanleg open ruimte	toegang tot de school profiel zijstraatje Wingenestraat ten W van school veilige en kwalitatieve ontsluitingen vermijden van restgroen architecturale kwaliteit
duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik	
inpassing in de omgeving	woondichtheid in relatie tot de omgeving bebouwing in relatie tot omgeving inplanting in relatie tot omgeving kwalitatieve inrichting ten opzichte van de achterkanten van omliggende percelen

De huidige invulling binnen het plangebied vormt geen ideale mobiliteitsinrichting. Bovendien kunnen we stellen dat er goed kan toegezien worden, op welke manier de ontsluiting, het parkeren enz. binnen het plangebied zal worden voorzien. We kunnen stellen dat het RUP niet zal resulteren in significante bijkomende hinder op mobiliteitsvlak.

#### 3.4.7 Geluid en trillingen

Binnen de kern van Sint-Maria-Aalter zijn geen (potentiële) stiltegebieden gelegen. Daardoor kan worden besloten dat het RUP geen invloed zal hebben op ongeschonden gebieden betreffende geluid.

Bovendien is het nieuw in te vullen projectgebied in het RUP reeds bestemd als 'zone voor projectgebied' en aansluitend gelegen bij reeds ontwikkeld woongebied. De uitbreiding van de school is van die aard dat ze geen hinder zal veroorzaken. Het RUP zal niet resulteren in significante bijkomende geluidshinder.

#### 3.4.8 Luchtkwaliteit

##### *Kaart 27: Luchtkwaliteit*

Het aantal overschrijdingen van de norm PM10 daggemiddelde, zoals berekend door de Vlaamse Milieumaatschappij is lager dan 30 µg/m<sup>3</sup>, de luchtkwaliteit op deze locatie is goed. De ontwikkelingen die uit het RUP kunnen voortkomen, zullen niet van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

### 3.5 Conclusie scoping milieueffecten

Uit deze scoping van de milieueffecten kunnen we besluiten dat er binnen het grootste deel van het RUP **geen ecologisch** en **landschappelijk waardevolle gebieden** voorkomen.

Het plangebied heeft gezien zijn aard en afbakening geen effecten op de **relictzones** of **ankerplaatsen** en binnen het plangebied liggen geen **beschermde monumenten**. Het plan is van geen invloed op de bebouwing opgenomen in de **inventaris bouwkundig erfgoed**.

Het plangebied is slechts zeer beperkt gelegen in **overstromingsgevoelig gebied**. De aard van het RUP zal weinig veranderen aan de waterhuishouding van het gebied indien rekening wordt gehouden de vigerende wetgevingen.

Het plangebied is deels gelegen in zeer **grondwaterstromingsgevoelig** gebied, de aard van het RUP zal echter geen effecten hebben hierop.

De aard van het plan (ontwikkeling woongebied) toont aan dat het RUP geen invloed zal hebben op de **kwetsbaarheid** van het omgevende ecosysteem.

Ook ten aanzien van de aanwezige **fauna** worden geen verstoringen verwacht, gezien de ligging van het plangebied in de kern.

De **landbouwwaarde** van het plangebied wordt laag ingeschat, er worden geen effecten verwacht.

De **effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens** zijn nihil. Ook wat betreft het **ruimtelijke** aspect kunnen we quasi geen negatieve invloed verwachten.

Op vlak van mobiliteit worden geen significante negatieve effecten verwacht.

## 4 Eindconclusie

De herziening van het RUP 'Ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter' is er van rechtswege niet plan-MER plichtig.

Ook uit de scoping van de milieueffecten blijkt dat er geen significante effecten worden verwacht. Er dient bijgevolg geen plan-MER opgemaakt te worden.

Wel dienen een aantal aandachtspunten meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het RUP:

- Elke bodemingreep van welke aard ook dient voor advies voorgelegd te worden aan de bevoegde erfgoedbeheerder van Ruimte en Erfgoed en de gemeentelijke beheersarcheoloog. Indien de grondwerken mogen worden uitgevoerd, dienen deze archeologisch begeleid te worden en dient de aanvang van de werken tijdig aan de gemeentelijke beheersarcheoloog meegedeeld te worden.
- Er dient rekening te worden gehouden met de huidige vigerende wetgeving in functie van de lozings- en buffervoorwaarden.
- Extra aandacht voor bemaling (op zijn minst retourbemaling - VLAREM)  
Tijdelijke effecten kunnen ontstaan door bemalingen in functie van eventuele bouwwerken. De invloed van elke grondwaterverlaging op receptoren (in de omgeving, zoals vegetatie, mogelijk zettinggevoelige constructies) moet op voorhand nagegaan worden. Indien een betekenisvolle impact verwacht wordt, moet men de nodige maatregelen treffen om deze impact te neutraliseren (retourbemaling, onderwaterstorting, gesloten bouwkuip, ...).

## 5 Verleende adviezen in kader van raadpleging adviesinstanties

Het onderzoek tot m.e.r., met nr. SCRPL13013, werd voor raadpleging voorgelegd aan diverse adviesinstanties. Deze leidden ertoe dat het eerste document 'onderzoek tot m.e.r.' op een aantal punten werd aangepast/verder uitgewerkt.

Adviesinstantie	Opmerking / inhoudelijke bijsturing
Ruimte Vlaanderen – dienst Ruimtelijke Ordening	Gunstig, wel bemerking:  Er dienen enkele zaken bijkomend onderzocht worden tegen de plenaire vergadering omtrent de invulling van de binnengebieden t.o.v. de huidige woonbehoefte in Aalter.  <i>Deze zaken zijn in het kader van de plenaire vergadering uitgeklaard (cfr. Verslag plenaire vergadering).</i>
Provincie Oost-Vlaanderen	Geen opmerkingen
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Geen opmerkingen

De adviezen worden bijgevoegd in bijlage.

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

# 1 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

## 1.1 (Gedeeltelijk) op te heffen voorschriften


<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>Het bestaande goedgekeurde, niet-ervallen RUP, dat gedeeltelijk gelegen is binnen het plangebied van dit RUP, wordt deels opgeheven door middel van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het betreft: RUP Roolijn- en gabarieten-plan Sint-Maria-Aalter.</p> <p>Het betreft (delen van ) volgende zones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• art. 5: zone voor wonen in open bebouwing</li><li>• art. 6: projectzone voor wonen in half-open bebouwing</li><li>• art. 7: projectzone voor wonen in open bebouwing</li><li>• art. 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen</li></ul>	<p>Alles zones van het bestaande goedgekeurde RUP staan aangegeuid op het plan juridische toestand.</p> <p>Bij de andere zones betreft het slechts een overdruk en blijft de bestaande bestemming, zoals op het huidig geldende RUP aanwezig is, gelden. Dit RUP betreft in deze zones enkel een verfijning van de bestemmingsvoorschriften.</p>

## 1.2 Algemene bepalingen

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Bestaande situatie:</b>            Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Een uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
<p>De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
<p><b>Inplantingen van openbaar nut:</b>            Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>	
<p><b>Waterhuishouding en integraal waterbeheer:</b>            In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.</p>	<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgende van prioriteit) wordt aangewend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opvang voor hergebruik</li> <li>• infiltratie op eigen terrein</li> <li>• buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerwag voor hemelwater</li> <li>• lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat.</li> </ul> <p>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering.</p> <p>Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit. Oeververstevingen met harde materialen blijven echter steeds mogelijk.</p> <p>Bovengrondse infiltratievoorzieningen(wadi's of grachten) en buffering hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen).</p> <p>Bij de ontwikkeling van de projectzones dienen de verharde oppervlakten maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p>	<p>komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd</p> <p>In functie van o.a. de stabiliteit van de oevers, de beschikbare ruimte, de aard van de grond, de naastliggende gebouwen en/of wegenis ... Omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn; Bij een bovengrondse buffervoorziening wordt geadviseerd om ze waterdoorlatend aan te leggen zodat eventuele infiltratie van hemelwater niet onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p>Indien de te verharde oppervlakte van een te ontwikkelen zone (projectzones) meer dan 1 ha bedraagt, wordt gevraagd om een voorafgaand overleg te plegen met de waterloopbeheerder om de infiltratie- en buffereisen verder uit te werken.</p> <p>Verharde oppervlakken zoals o.a. voetpaden, parkings en inritten. Belangrijk hierbij is dat de waterdoorlatende materialen geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmaterialen dat infiltratie mogelijk gemaakt moet worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden of er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook)of naar een infiltratievoorziening.</p>



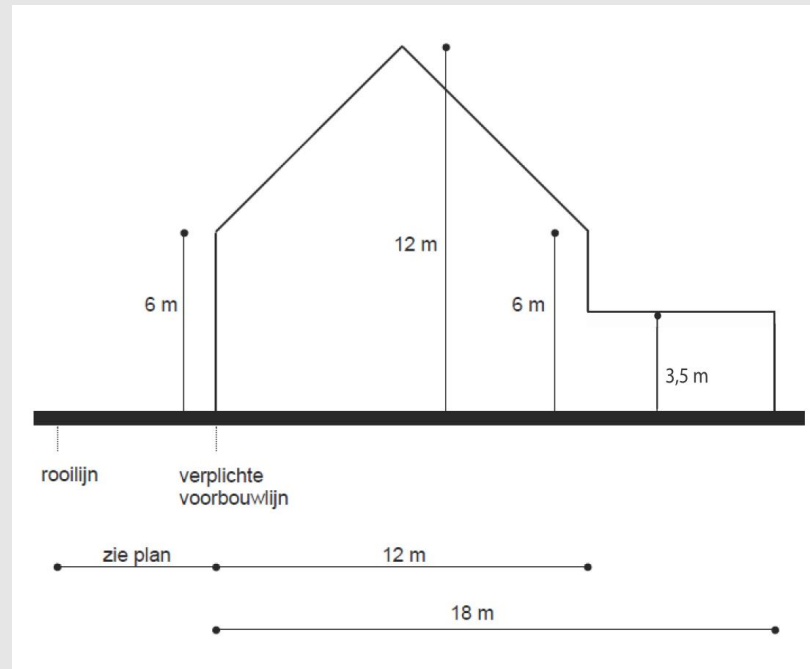
Verordenende voorschriften	Toelichting
	We wijzen erop dat er steeds moet voldaan worden aan de normen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.
<p><b>Overdrukzone lokale diensten op niveau van de woonkern:</b></p>  <p>Ter hoogte van deze overdrukzone, aangeduid op het grafisch plan, wordt de hoofdbestemmingszone van onderliggende bestemmingszones aangevuld met de bestemming lokale diensten op niveau van de woonkern.</p> <p>De inrichtingsvoorschriften van onderliggende bestemmingszones blijven geldig en worden aangevuld met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In functie van het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden wordt voor de hoofdbestemming 'lokale diensten' waterdoorlatende verharding tot max.40% van de niet-bebouwde oppervlakte toegelaten.</li> </ul>	<p>We werken met een overdruk om een aanvulling te doen bij de algemene bepalingen van het huidig geldende RUP, zonder hiervoor het gehele RUP te moeten herzien.</p> <p>Onder lokale diensten op niveau van de woonkern wordt o.a. verstaan: groepspraktijk, buitenschoolse kinderopvang ...</p>

### 1.3 Specifieke voorschriften mbt de categorie “wonen”, subcategorie “woongebied”

#### 1.3.1 Artikel 05: Zone voor wonen in open bebouwing

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Bestemmingsvoorschriften:</b></p> <p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen en lokale diensten op niveau van de woonkern in een open bebouwingpatroon.</li> </ul> <p><b>Nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De hoofdbestemming kan worden aangevuld met een ruimte voor andere functies, zoals handel, commerciële diensten en kantoren, voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen.</li> <li>De maximale oppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.</li> </ul>	<p>Onder lokale diensten op niveau van de woonkern wordt o.a. verstaan: groepspraktijk, buitenschoolse kinderopvang...</p>
<p><b>Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>Hoofdgebouw:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Volgend gabariet is van toepassing, elk bouwvolume dat hieraan voldoet is toegelaten:</li> </ul>	

## Verordenende voorschriften



- Van deze bouwhoogten kan gemotiveerd tot 0,5m worden afgeweken i.f.v. de geactualiseerde energie-eisen
- Plaatsing t.o.v. de rooilijn: 10 m
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: minimum 3m
- De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte en bouwdiepte gerespecteerd wordt.

## Toelichting

Het betreft 'gabariet 3' uit het oorspronkelijke RUP Rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter.

Als referentiepeil geldt steeds het oorspronkelijk maaiveld van ter plaatse. Met het oorspronkelijk maaiveld bedoelt men het maaiveld zoals op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP.

De voorbouwlijn is indicatief weergegeven op het grafisch plan

De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de burens. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen worden opgelegd voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Bijgebouw:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de zone waar hoofdgebouwen niet toegelaten zijn, kan per woning één bijgebouw opgericht worden.</li> <li>• Het bijgebouw wordt op minimum 5m afstand van het hoofdgebouw opgericht en bevindt zich steeds achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</li> <li>• Plaatsing t.o.v. de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens mits koppeling met bijgebouw van de aanpalende buur.</li> <li>• Maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup></li> <li>• Nokhoogte: maximum 4,5m</li> <li>• Kroonlijsthoogte: maximum 3,5m</li> </ul> <p><b>Bijzondere bepalingen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 60% van de oppervlakte van het niet bebouwde deel van het perceel wordt ingericht als tuin.</li> </ul>	<p>Bijgebouwen zijn mogelijk in functie van o.a. een autobergplaats, berging, tuinaccommodatie,...</p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Bestemmingsvoorschriften:</b></p> <p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze zone is bestemd voor een woonproject met eengezinswoningen in een open, halfopen of gesloten bebouwingspatroon met maximaal 5 aaneengeschakelde woningen</li> </ul> <p><b>Nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor andere functies, zoals diensten en kantoren, voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen.</li> <li>• De maximale oppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.</li> </ul>	<p>Het aantal percelen ingericht met een open bebouwingspatroon moet beperkt worden (zie verder bij inrichtingsvoorschriften)</p>
<p><b>Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>Algemeen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de aanleg van de zone wordt een woningdichtheid gehanteerd van 15 à 20 woningen per hectare.</li> <li>• Bij de aanleg van de zone moet minimaal 2/3 van het totale aantal woningen in de projectzone in een halfopen of gesloten bebouwingspatroon worden aangelegd.</li> <li>• Het woonproject creëert een aangename, rustige woonomgeving, die enkel bestemmingsverkeer aantrekt.</li> <li>• Elke woning beschikt over een private buitenruimte die minstens even groot is als de grondoppervlakte van het hoofdgebouw.</li> </ul>	<p>Deze projectzone zal een dichtere kern van woningen vormen in een residentieel gebied met hoofdzakelijk open bebouwing. Op deze manier wordt een differentiatie aangebracht in het nieuwe woningbestand van Sint-Maria-Aalter.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De inplanting van de woningen houdt rekening met de oriëntatie.</li> <li>• Per woning wordt minstens één autobergplaats voorzien.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de invulling van de projectzone wordt gebruik gemaakt van een hedendaagse architectuur, waarbij een hoge woonkwaliteit gerealiseerd wordt.</li> <li>• Ten opzichte van de zonegrens moeten de hoofdgebouwen het onderstaande gabariet respecteren.</li> </ul> <div data-bbox="286 885 768 1289" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>The diagram illustrates a 45-degree angle starting from a horizontal line labeled 'zonegrens' (zone boundary). A vertical line represents the building facade. The area between the boundary and the facade is shaded and labeled 'gebied waarin hoofdgebouwen toegelaten zijn' (area in which main buildings are permitted). A scale bar below the diagram indicates a length of 3 meters.</p> </div>	<p>Het betreft hier de oriëntatie van de percelen en bebouwing binnen de verkaveling t.o.v. de zon en t.o.v. de privacy naar andere private tuinen.</p> <p>De voorkeur gaat uit naar zuid-oriëntatie vanwege hoge zoninstraling in de winter en goede mogelijkheden om de zontoetreding te beheersen in verband met warmteoverlast in de zomer. Een verkaveling tussen zuidwest en zuidoost biedt hiervoor optimale mogelijkheden (gevel en dak oriëntatie). Naast de verkaveling zijn de gebouwopeningen bepalend voor de mogelijkheden van de zontoetreding.</p> <p>De historische, dichtere woonomgeving van Sint-Maria-Aalter kan hierbij dienen als inspiratie. Hierdoor kan een samenhang ontstaan binnen de totale woonkern.</p>

<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>Bebouwing:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoofdgebouwen hebben maximaal twee bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 m en de maximale nokhoogte 12,00 m.</li> <li>• Van deze bouwhoogten kan gemotiveerd tot 0,5m worden afgeweken i.f.v. de geactualiseerde energie-eisen</li> <li>• De afstand van de hoofdgebouwen tot de ene zijkavelgrens bedraagt 0 m en tot de andere zijkavelgrens minimum 3 m.</li> <li>• Bij aaneengesloten bebouwing bedraagt de afstand tot beide zijkavelgrenzen 0 m.</li> <li>• Bij open bebouwing bedraagt de afstand tot beide zijkavelgrenzen minimum 3 m.</li> <li>• De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte gerespecteerd wordt. Per ruimtelijk onderdeel van de projectzone moet eenzelfde dakvorm gebruikt worden.</li> <li>• Bij de aanleg van de zone kan per vergunningsaanvraag maximaal 50% van het deel van de projectzone, waarop de aanvraag betrekking heeft, worden ingericht met hoofdgebouwen.</li> </ul> <p><b>Wegenis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanzet tot ontsluiting van deze projectzones wordt aangegeven met een indicatieve ontsluitingspijl (zie verder)</li> <li>• Naast de ontsluitingswegen kunnen in de projectzone ook erfontsluitingen aangelegd worden voor bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Op erfwegen is enkel bestemmingsverkeer toegelaten voor de ontsluiting van de woningen en de erlangs gelegen percelen. De erfontsluitingen zijn steeds publiek toegankelijk, ook al zijn ze in private eigendom.</li> <li>◦ De breedte van het openbare domein bedraagt minstens 3 m.</li> <li>◦ Voor de aanleg van de verhardingen worden kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Gemeenschappelijke voorzieningen:</b></p>	<p>Als referentiepeil geldt steeds het oorspronkelijk maaiveld van ter plaatse. Met het oorspronkelijk maaiveld bedoelt men het maaiveld zoals op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP.</p> <p>Onder 'ruimtelijk onderdeel' wordt verstaan: door hun inplanting binnen het globaal plan vormen zij een duidelijke ruimtelijke aaneengesloten cluster van bebouwing. (bv. 2x 5 aaneengeschakelde gebouwen met eenzelfde grootte en eenzelfde oriëntatie)</p> <p>De specifieke inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het verlenen van voorrang van voetgangers en fietsers ten opzichte van het autoverkeer.</p> <p>De verhardingen moeten de ruimtelijke kwaliteit, die verwacht wordt van een woonerf, ondersteunen, daarom de beperking in materiaalkeuze</p>

<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buurtgroen en speelvoorzieningen maken integraal deel uit van het concept van de projectzone. Ze worden voorzien in de nabijheid van het openbare domein, op een goed zichtbare en tegelijkertijd veilige plaats.</li> </ul> <p><b>Inrichtingsplan:</b> De ontwikkeling van de projectzone gebeurt op basis van inrichtingsplan voor gans het gebied. Dit inrichtingsplan is een informatief document, dat voor de vergunningsverlenende overheid bij de vergunningsaanvraag gevoegd wordt met het oog op het beoordelen van de vergunningsvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het inrichtingsplan omvat minstens de volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een totaalconcept voor de zone, waarbij aangegeven wordt op welke manier de doelstelling en de uitgangspunten van de projectzone gerealiseerd zullen worden;</li> <li>• het te realiseren programma;</li> <li>• de gebruikte woningtypes en de inplanting van de gebouwen;</li> <li>• het tracé van de wegenis;</li> <li>• de inrichtingsprincipes van de onbebouwde ruimte;</li> <li>• de voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering</li> </ul> <p><b>Waterhuishouding</b></p> <p>Voor de projectzone dienen de algemene voorschriften inzake waterhuishouding gemeenschappelijk worden opgevolgd, dit wil zeggen dat er gemeenschappelijke buffer- en infiltratievoorzieningen moeten te worden aangelegd. Bovenop deze bepalingen moet ook worden voldaan aan volgende:</p> <p>Voor de infiltratievoorziening moet 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. Indien aangetoond wordt dat infiltratie alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet gebufferd worden a rato van 250 m<sup>3</sup> /ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer</p>	<p>Gezien de projectzone in een infiltratiegevoelige zone ligt (bodemtextuur S (lemig zand) en drainageklasse c (matig droog), is infiltratie van hemelwater technisch mogelijk.</p> <p>De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel; De voorgestelde dimensionering is bepaald voor een zandige bodem met infiltratiecapaciteit van 1 m/dag en een terugkeerperiode van 20 jaar. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Hierbij mag geen overstort gebeu-</p>



<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>met een debiet van 20 l/s ha.</p> <p>Een noodoverlaat moet op maaiveldhoogte worden aangesloten op de gracht</p> <p><b>Fasering</b></p> <p>Indien een verkavelingsvergunning wordt verleend voor meer dan 30% van één van de projectzones, moet minstens 30% van dat binnengebied gerealiseerd worden, vooraleer een verkavelingsvergunning voor meer dan 30% van een ander binnengebied verleend kan worden.</p>	<p>ren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20 jaar;</p> <p>Er moet steeds voldaan worden aan de normen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, we wijzen erop dat deze normen strikter kunnen zijn, dan deze die zijn opgenomen in de verordenende voorschriften.</p> <p>Deze fasering wordt ingeroepen om geen overaanbod op de markt te brengen. Daardoor kunnen niet alle gronden tegelijk op de markt komen.</p> <p>Onder 'gerealiseerd' moet hierin worden verstaan: 'bebouwing vergund'</p> <p>Er wordt niet vastgelegd welk binnengebied eerst moet worden aangesneden.</p>
<p><b>Indicatieve aanduiding ontsluiting:</b></p>  <p>Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt de aanzet gegeven tot de ontwikkeling van de interne ontsluiting voor plaatselijk verkeer naar de projectzones. Het exacte tracé wordt later vastgelegd in functie van het globale ruimtelijke concept voor de projectzone. De aansluiting op de bestaande weginfrastructuur, zoals aangeduid op het grafisch plan, kan maximaal 10m uit zijn as verschuiven</p> <p>Daarbij gelden volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De wegenis moet de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid garanderen.</li> </ul>	

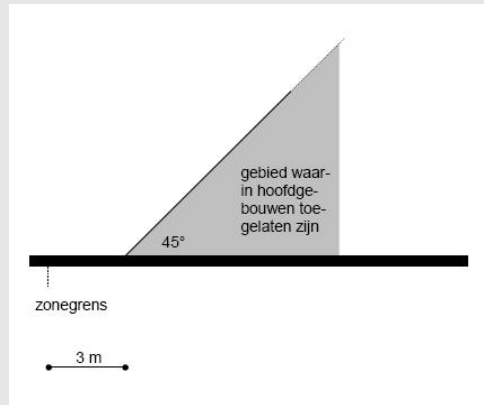
Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ontsluiting gebeurt via minstens twee toegangen tot het gebied (via de Nieuwe Dreef of via de Leegweg). De toegangen worden onderling met elkaar verbonden.</li> <li>• De wegenis respecteert de orthogonale structuur van het wegenpatroon van Sint-Maria-Aalter.</li> </ul> <p><b>Inrichting:</b> De ontsluitingswegen worden ingericht als woonstraten, waarbij de verblijfsfunctie primeert. De inrichting volgt de onderstaande principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• richtsnelheid maximaal 30 km per uur;</li> <li>• gemengd verkeer;</li> <li>• inrichting als verblijfsruimte.</li> </ul> <p>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten, voor zover de inplanting ervan rekening houdt met alle belangrijke verkeersaspecten</p>	<p>Onder alle belangrijke verkeersaspecten worden o.a. verstaan van verkeersveiligheid, representativiteit, hinder voor aanpalenden enz.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Bestemmingsvoorschriften:</b></p> <p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze zone is bestemd voor een woonproject met eengezinswoningen in een open bebouwingspatroon.</li> <li>• In functie van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en een kwalitatief concept kunnen tevens woningen in een halfopen bebouwingspatroon of kleinere woninggroepen van vier à vijf aaneengeschakelde woningen voorzien worden.</li> </ul> <p><b>Nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor andere functies, zoals diensten en kantoren, voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen.</li> <li>• De maximale oppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.</li> <li>• Deze aanvullende functies worden niet toegelaten indien het perceel ontsluit via een zone voor erfontsluiting.</li> </ul>	
<p><b>Inrichtingsvoorschriften:</b></p> <p><b>Inrichting:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de aanleg van de projectzone Poststraatje-Leegweg wordt een woningdichtheid gehanteerd van 15 à 20 woningen per hectare.</li> <li>• De woningdichtheid in de projectzone Poststraatje – Leegweg bedraagt 15 à 20 woningen per hectare.</li> <li>• In de projectzone Lattenklieverstraat – Lantaarnstraatje (aangeduid op het gra-</li> </ul>	<p>Deze projectzones vullen het residentiële gebied van Sint-Maria-Aalter verder aan in de overwegende open woningtypes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de projectzone aan het Poststraatje en de Leegweg wordt de typische verkavelingsstructuur van onder meer de Pieter Claeysstraat en het Poststraatje doorgetrokken in het</li> </ul>



## Verordenende voorschriften

## Toelichting



### Bebouwing:


- De hoofdgebouwen hebben maximaal twee bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4,00 m en de maximale nokhoogte 10,00 m.
- Van deze bouwhoogten kan gemotiveerd tot 0,5m worden afgeweken i.f.v. de geactualiseerde energie-eisen
- Plaatsing ten opzichte van de zij-kavelgrens: min. 3m
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de ene zij-kavelgrens bedraagt 0 m en tot de andere zij-kavelgrens minimum 3 m bij halfopen bebouwing
- Bij aaneengesloten bebouwing bedraagt de afstand tot beide zij-kavelgrenzen 0 m.
- Bij open bebouwing bedraagt de afstand tot beide zij-kavelgrenzen minimum 3 m.
- De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte gerespecteerd worden. Per ruimtelijk onderdeel van de projectzone moet eenzelfde dakvorm gebruikt

Als referentiepeil geldt steeds het oorspronkelijk maaiveld van ter plaatse. Met het oorspronkelijk maaiveld bedoelt men het maaiveld zoals op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP.

Onder 'ruimtelijk onderdeel' wordt verstaan: door hun inplanting binnen het globaal plan vormen zij een duidelijke ruimtelijke aaneenge-

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de aanleg van de zone kan per vergunningsaanvraag maximaal 35% van het deel van de projectzone, waarop de aanvraag betrekking heeft, worden ingericht met hoofdgebouwen.</li> </ul> <p><b>Wegenis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanzet tot ontsluiting van deze projectzones wordt aangegeven met een indicatieve ontsluitingspijl (zie verder)</li> <li>• Naast de ontsluitingswegen kunnen in de projectzone ook erfontsluitingen aangelegd worden voor bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Op erfwegen is enkel bestemmingsverkeer toegelaten voor de ontsluiting van de woningen en de erlangs gelegen percelen. De erfontsluitingen zijn steeds publiek toegankelijk, ook al zijn ze in private eigendom.</li> <li>◦ De breedte van het openbare domein bedraagt minstens 3 m.</li> <li>◦ Voor de aanleg van de verhardingen worden kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Gemeenschappelijke voorzieningen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buurtgroen en speelvoorzieningen maken integraal deel uit van het concept van de projectzone. Ze worden voorzien in de nabijheid van het openbare domein, op een goed zichtbare en tegelijkertijd veilige plaats.</li> </ul> <p><b>Inrichtingsplan:</b> De ontwikkeling van de projectzone gebeurt op basis van inrichtingsplan voor gans het gebied. Dit inrichtingsplan is een informatief document, dat voor de vergunningsverlenende overheid bij de vergunningsaanvraag gevoegd wordt met het oog op het beoordelen van de vergunningsvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het inrichtingsplan omvat minstens de volgende elementen:</p>	<p>sloten cluster van bebouwing. (bv. 2x 5 aaneengeschakelde gebouwen met eenzelfde grootte en eenzelfde oriëntatie)</p> <p>De zone is bestemd voor een ontsluitingsweg. Dit is een woonstraat in Sint-Maria-Aalter.</p> <p>De specifieke inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het verlenen van voorrang van voetgangers en fietsers ten opzichte van het autoverkeer.</p> <p>De verhardingen moeten de ruimtelijke kwaliteit, die verwacht wordt van een woonerf, ondersteunen, daarom de beperking in materiaalkeuze</p>

<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• een totaalconcept voor de zone, waarbij aangegeven wordt op welke manier de doelstelling en de uitgangspunten van de projectzone gerealiseerd zullen worden;</li> <li>• het te realiseren programma;</li> <li>• de gebruikte woningtypes en de inplanting van de gebouwen;</li> <li>• het tracé van de wegenis;</li> <li>• de inrichtingsprincipes van de onbebouwde ruimte;</li> <li>• de voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering.</li> </ul> <p><b>Waterhuishouding</b></p> <p>Voor de projectzone dienen de algemene voorschriften inzake waterhuishouding gemeenschappelijk worden opgevolgd, dit wil zeggen dat er gemeenschappelijke buffer- en infiltratievoorzieningen moeten te worden aangelegd. Bovenop deze bepalingen moet ook worden voldaan aan volgende:</p> <p>Voor de infiltratievoorziening moet 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. Indien aangetoond wordt dat infiltratie alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet gebufferd worden a rato van 250 m<sup>3</sup> /ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een debiet van 20 l/s ha.</p> <p>Een noodoverlaat moet op maaiveldhoogte worden aangesloten op de gracht.</p>	<p>Gezien de projectzone in een infiltratiegevoelige zone ligt (bodemtextuur S (lemig zand) en drainageklasse c (matig droog), is infiltratie van hemelwater technisch mogelijk.</p> <p>De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel; De voorgestelde dimensionering is bepaald voor een zandige bodem met infiltratiecapaciteit van 1 m/dag en een terugkeerperiode van 20 jaar. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Hierbij mag geen overstort gebeuren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20 jaar;</p> <p>Er moet steeds voldaan worden aan de normen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, we wijzen erop dat deze normen strikter kunnen zijn, dan deze die zijn opgenomen in de verordenende voorschriften.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Fasering</b></p> <p>Indien een verkavelingsvergunning wordt verleend voor meer dan 30% van één van de projectzones, moet minstens 30% van dat binnengebied gerealiseerd worden, vooraleer een verkavelingsvergunning voor meer dan 30% van een ander binnengebied verleend kan worden.</p>	<p>De fasering is niet perceels- of tijdsgebonden en wordt slechts ingeroepen om geen overaanbod op de markt te brengen. Door de fasering zullen niet alle gronden tegelijk op de markt kunnen komen. Onder 'gerealiseerd' moet hierin worden verstaan: 'bebouwing vergund'</p> <p>Er wordt niet vastgelegd welk binnengebied eerst moet worden aangesneden.</p>
<p><b>Indicatieve aanduiding ontsluiting:</b></p> <p></p> <p>Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt de aanzet gegeven tot de ontwikkeling van de interne ontsluiting voor plaatselijk verkeer naar de projectzones. Het exacte tracé wordt later vastgelegd in functie van het globale ruimtelijke concept voor de projectzone. De aansluiting op de bestaande weginfrastructuur, zoals aangeduid op het grafisch plan, kan maximaal 10m uit zijn as verschuiven</p> <p>Daarbij gelden volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De wegenis moet de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid garanderen.</li> <li>• Voor de projectzone Poststraatje – Leegweg gebeurt de ontsluiting via de Leegweg. Ook de verkaveling aan het Poststraatje takt aan op deze ontsluiting.</li> <li>• Voor de projectzone Lattenklieverstraat – Lantaarnstraatje gebeurt de ontsluiting via de twee bestaande toegangen tot het binnengebied, die aangepast zijn tot erfontsluiting. Beide toegangen worden onderling met elkaar verbonden.</li> <li>• De wegenis respecteert de orthogonale structuur van het wegenpatroon van Sint-Maria-Aalter.</li> </ul>	



Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Inrichting:</b> De ontsluitingswegen worden ingericht als woonstraten, waarbij de verblijfsfunctie primeert. De inrichting volgt de onderstaande principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• richtsnelheid maximaal 30 km per uur;</li> <li>• gemengd verkeer;</li> <li>• inrichting als verblijfsruimte.</li> </ul> <p>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten, voor zover de inplanting ervan rekening houdt met alle belangrijke verkeersaspecten.</p>	<p>Onder alle belangrijke verkeersaspecten worden o.a. verstaan van verkeersveiligheid, representativiteit, hinder voor aanpalenden enz.</p>

1.4 Specifieke voorschriften mbt de categorie “gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”, subcategorie “gemeenschapsvoorzieningen” en mbt de categorie “wonen”, subcategorie “woongebied”

1.4.1 Artikel 15: Projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of wonen

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Bestemmingsvoorschriften:</b></p> <p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deze zone is bestemd voor een project met woonfunctie en diensten in functie van het openbaar nut en hun bijhorende accommodatie.</li><li>• Maximaal 40% van de zone-oppervlakte mag ingericht worden met een woonfunctie.</li></ul> <p><b>Nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 30% van de vloeroppervlakte van de ruimtes bestemd voor wonen kunnen ingericht worden met een woonondersteunende nevenfunctie, voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen.</li></ul>	<p>Doel van deze projectzone is de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle gemeenschapsvoorziening (scholencampus), waarbij een ondergeschikte woonfunctie wordt toegestaan, die maximaal 40% van het zone-oppervlakte inneemt. De zone dient dus voor minimum 60% van de oppervlakte louter uit gemeenschapsvoorzieningen te bestaan.</p> <p>Onder woonondersteunende nevenfuncties worden verstaan: een dokterspraktijk, kapper, kantoor, bakker, beenhouwer, ...</p>
<p><b>Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>Inrichting:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal 3 bouwlagen + dak, uitgezonderd:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Langs de Trimardstraat zijn slechts 2 bouwlagen + dak toegelaten</li><li>◦ Langs de zijstraat van de Wingestraat ten ZW van het projectgebied zijn 2 bouwlagen + dak toegelaten en geldt de 45° regel t.o.v. andere private percelen.</li></ul></li><li>• In het dak zijn geen woonlagen toegestaan.</li><li>• De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels, de af-</li></ul>	<p>De hoogte wordt beperkt indien ruimtelijk niet verantwoord op die locatie.</p>

<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>metingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• t.o.v. private perceelsgrenzen moet een bouwrijke afstand gelaten worden van min. 5m</li> </ul> <p><b>Inrichtingsstudie</b></p> <p>De ontwikkeling van de projectzone gebeurt op basis van inrichtingsplan als totaalproject. Dit inrichtingsplan is een informatief document, dat voor de vergunningsverlenende overheid bij de vergunningsaanvraag gevoegd wordt met het oog op het beoordelen van de vergunningsvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Een goed inrichtingsplan omvat de volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een totaalconcept voor de zone, waarbij aangegeven wordt op welke manier de doelstelling en de uitgangspunten van de projectzone gerealiseerd zullen worden;</li> <li>• het te realiseren programma;</li> <li>• de gebruikte woningtypes en de inplanting van de gebouwen;</li> <li>• het tracé van de wegenis;</li> <li>• de inrichtingsprincipes van de onbebouwde ruimte;</li> <li>• de voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering.</li> </ul> <p>Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oriëntatie en bezonning</li> <li>• privacyaspecten</li> <li>• diversiteit van aanbod</li> <li>• kwalitatieve aanleg open ruimte</li> <li>• architecturale kwaliteit</li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• inpassing in de omgeving</li> </ul>	<p>Doel van deze projectzone is de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle gemeenschapsvoorziening (scholencampus), waarbij een ondergeschikte woonfunctie wordt toegestaan. Bij de inrichting van het projectgebied is het de bedoeling dat dit ook visueel en programma-tisch zo tot uiting komt. Het schoolgebeuren is binnen deze project-zone primordiaal.</p> <p>Deze criteria staan o.a. voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oriëntatie en bezonning</li> <li>• privacyaspecten <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ inplanting van de speelplaats in relatie met wonen</li> <li>◦ inplanting van de terrassen, tuinen</li> </ul> </li> <li>• diversiteit van aanbod <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ woonaanbod in relatie met de omgeving.</li> <li>◦ woonaanbod in relatie met de vraag</li> </ul> </li> </ul>

<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• organisatie van de ontsluiting en interne circulatie.</li> </ul> <p>Indien bij een volgende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt afgewezen van het eerste globaal inrichtingsplan, dan dient een nieuw globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de betreffende vergunningsaanvraag.</p> <p><b>Waterhuishouding</b></p> <p>Voor de projectzone dienen de algemene voorschriften inzake waterhuishouding gemeenschappelijk worden opgevolgd, dit wil zeggen dat er gemeenschappelijke buffer- en infiltratievoorzieningen moeten te worden aangelegd. Bovenop deze bepalingen moet ook worden voldaan aan volgende:</p> <p>Voor de infiltratievoorziening moet 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte.</p> <p>Indien aangetoond wordt dat infiltratie alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet gebufferd worden a rato van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een debiet van 20 l/s ha.</p> <p>Een noodoverlaat moet op maaiveldhoogte worden aangesloten op de gracht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatieve aanleg open ruimte <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ toegang tot de school</li> <li>◦ profiel zijstraatje Wingestraat ten W van school</li> <li>◦ veilige en kwalitatieve ontsluitingen</li> <li>◦ vermijden van restgroen</li> <li>◦ architecturale kwaliteit</li> </ul> </li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• inpassing in de omgeving <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ woondichtheid in relatie tot de omgeving</li> <li>◦ bebouwing in relatie tot omgeving</li> <li>◦ inplanting in relatie tot omgeving</li> <li>◦ kwalitatieve inrichting ten opzichte van de achterkanten van omliggende percelen</li> </ul> </li> </ul> <p>Gezien de projectzone in een infiltratiegevoelige zone ligt (bodemtextuur S (lemig zand) en drainageklasse c (matig droog), is infiltratie van hemelwater technisch mogelijk.</p> <p>De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel; De voorgestelde dimensionering is bepaald voor een zandige bodem met infiltratiecapaciteit van 1 m/dag en een terugkeerperiode van 20 jaar. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Hierbij mag geen overstort gebeuren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20 jaar;</p> <p>Er moet steeds voldaan worden aan de normen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, we wijzen erop dat deze normen strikter kunnen zijn, dan deze die zijn opgenomen in de verordenende voorschriften.</p>

# KAARTEN

# BIJLAGEN

# 1 Adviezen n.a.v. de mer-screening



**College van Burgemeester en Schepenen van  
Aalter**

Europalaan 22  
9880 AALTER

**uw bericht van**  
20/03/2013

**contactgegevens**  
Wouter Deventer  
wouter.deventer@rwo.vlaanderen.be  
050 24 81 76

**ons kenmerk**  
4.002/44001/99.109

**bijlagen**  
geen

**uw kenmerk**  
871.5/anjney

**datum**

**16 APR. 2013**

**Betreft:** AALTER: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter" (plenaire vergadering dd. 18/04/2013) en verzoek tot raadpleging betreffende het 'onderzoek tot milieueffectenrapport': Verzoek tot advies.

Geachte heer / mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 en het Besluit van de Vlaamse regering betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan van 18 april 2008, verzocht u Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden: Binnen de grenzen van het uitvoeringsplan zijn er geen panden of percelen die een bescherming genieten als monument, stads/dorpsgezicht, landschap en archeologisch monument. De voorgestelde wijzigingen aan het RUP hebben geen impact op panden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, of landschappelijk waardevolle zones. Inzake archeologie wordt in de mer-screening voorafgaand terreinonderzoek vermeld voor ongekend archeologisch erfgoed.

**Conclusie Onroerend Erfgoed**

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt voorliggend GRUP **gunstig** geadviseerd. Het agentschap Onroerend Erfgoed is tevens van oordeel dat het voorliggende plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren m.b.t. onroerend erfgoed.

Wij kunnen niet aanwezig zijn op de geplande plenaire vergadering. Gelieve ons te verontschuldigen.

Hoogachtend,

Mira Van Olmen  
Coördinator Erfgoedbeheer



04 APR. 2013

College van burgemeester en schepenen  
van Aalter

Europalaan 22  
9880 AALTER  
**AANGETEKEND**

directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

uw brief : 28 februari 2013  
uw kenmerk : 871.5  
ons kenmerk : RUP/2013/GRUP/02/030  
bijlagen : **besluit deputatie**  
betreft : **advies screening gemeentelijk RUP**  
**'herziening rooilijn- en gabarieten-**  
**plan Sint-Maria-Aalter'**  
inlichtingen : Ria Van Peteghem  
tel. : 09 267 75 36  
e-mail : ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

Gent,  
29 MAART 2013

Geacht college

Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'herziening rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter' te 'Aalter' werd door de deputatie geadviseerd.

In bijlage vindt u een afschrift van het besluit van de deputatie met dit advies.

Hoogachtend  
namens de Deputatie  
i.o.v. de Provinciegriffier

  
Mark Cromheecke  
directeur

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.



directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van

**28 MAART 2013**

aanwezig

Jan Briers,

gouverneur-voorzitter

Alexander Vercamer

Geert Versnick

Peter Hertog

Jozef Dauwe

Hilde Bruggeman

Eddy Couckuyt

leden

Albert De Smet,

provinciegriffier

dossiernummer:

1301514

zittingnummer:

termijn:

29 maart 2013

## Besluit van de Deputatie

kenmerk

RUP/2013/GRUP/02/030

betreft

**Aalter - gemeentelijk RUP Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter.**

Advies milieuscreening.

verslaggever

Geert Versnick

### 1. Feitelijke en juridische gronden

- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), aangepast door het decreet van 27 april 2007 (planmer-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (planmer-besluit)
- In bovenvermelde decreten en uitvoeringsbesluiten is bepaald dat voor elk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), of een plan-MER, of een onderzoek tot milieueffectrapportage (screening) dient te gebeuren.
- De initiatiefnemer van een RUP dient in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage een aantal instanties te raadplegen, waaronder de deputatie van de provincie waarin het RUP gelegen is. De adviesvraag strekt ertoe te vernemen of het plan in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan genereren en of de mogelijke milieueffecten van de voorgestelde planopties voldoende beschreven zijn.
- Het op 1 maart 2013 ontvangen 'verzoek tot raadpleging' over de screening naar de plan-mer-plicht m.b.t. het gemeentelijk RUP 'Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter' te Aalter.
- In de screening worden de mogelijke milieueffecten van de aangegeven planopties beschreven. Er wordt aangegeven dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bijgevolg wordt voorgesteld om geen plan-MER op te maken voor het RUP 'Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter' te Aalter.

.I...

## 2. Motivering

### *Planinhoud*

- Het plangebied van het RUP omvat de volledige kern van Sint-Maria-Aalter, gelegen in het westen van de gemeente Aalter. Het omvat het woongebied gelegen aan en/of tussen de Wingenestraat, de Aalterstraat, de Egypteveldstraat en de Sparhoekdreef.
- Het RUP betreft een herziening van het RUP 'Rooilijn en gabarietenplan Maria-Aalter', dat goedgekeurd werd door de deputatie op 27 april 2006. Dit RUP werd opgemaakt om voor de volledige kern van Sint-Maria-Aalter de stedenbouwkundige randvoorwaarden te bepalen, voornamelijk door het vastleggen van rooilijnen en gabarieten. Voor de nog vrijliggende binnengebieden in woongebied werden ook de ontsluitingen vastgelegd en werd een gefaseerde ontwikkeling ingeschreven in het RUP.
- De herziening van het RUP heeft tot doel de in het RUP opgenomen fasering voor de ontwikkeling van de 3 binnengebieden op te heffen en de ontsluitingsmogelijkheden van één van de binnengebieden te wijzigen. Een beperkt deel van één van de binnengebieden, gelegen langs de Sparhoekdreef, wordt omgezet naar zone voor open bebouwing. Voor de site van de Taborschool, gelegen aan de Wingenestraat en de Trimardstraat, wordt een aanpassing van de zoneringen en voorschriften voorzien in functie van een uitbreiding en reorganisatie van de school. Tenslotte wenst de gemeente nog voor het volledige RUP een overdruk op te nemen om diensten op lokaal niveau toe te laten.

### *Planningscontext*

- Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen selecteert Aalter als een economisch knooppunt in het buitengebied.
- Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen selecteert de kern Sint-Maria-Aalter, waar het plangebied deel van uitmaakt, als een woonkern.
- In het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de rooilijnen en de gabarieten van het centrumgebied van Sint-Maria-Aalter en voor de wooninbreidingen in Sint-Maria-Aalter opgenomen. Hiervoor werd het RUP 'Rooilijn- en gabarietenplan Maria-Aalter' reeds opgemaakt. De herziening van het RUP beoogt een aantal beperkte wijzigingen, die geen afbreuk doen aan de initiële planopties van het RUP.

### *Inhoudelijke opmerkingen*

- Vanuit de planologische goedkeuringsbevoegdheid van de deputatie en als antwoord op de adviesvraag zijn er geen specifieke bemerkingen te maken met betrekking tot de beschrijving van de mogelijke effecten van de planopties op het leefmilieu.

/...

- Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.
- Dit besluit houdt geen enkel inhoudelijk planologisch advies in over het gemeentelijk RUP 'Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter'. De planopties van dit RUP zullen geadviseerd worden in het kader van de plenaire vergadering.

### 3. Besluit

**Artikel 1.** Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter' te Aalter wordt gunstig geadviseerd.

**Artikel 2.** Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar het college van burgemeester en schepenen van Aalter.

Gent,

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,  
Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,  
Jan Briers

DEPUTATIE  
genotuleerd

28-03-2013



Voor eensluidend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffier  
de gedelegeerde ambtenaar :

Reinout Debergh  
diensthoofd



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25  
seveso@vlaanderen.be

**Gemeente Aalter**  
Europalaan 22  
9880 AALTER

**uw bericht van**

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**

RUP 13-058

/

**vragen naar / e-mail**

**telefoonnr.**

**Datum**

Stijn Van Noten

02 553 74 86

25/03/2013

Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be

**Betreft: Advies over HERZIENING gemeentelijk RUP rooilijn- en gabarietenplan te Sint-Maria-Aalter (versie maart 2013)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP op pagina 37 onder punt 3.4.5.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

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

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB

<sup>4</sup> Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>



**Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Wonen Oost-Vlaanderen**

Gebroeders Van Eyckstraat 4-6  
9000 Gent  
Tel. 09 265 45 10 - Fax 09 265 46 51

College van burgemeester en schepenen  
T.a.v. Dhr. Bart Van de Weghe  
Europalaan 22  
9880 Aalter

**ons kenmerk**  
V1269

**uw kenmerk**

**Uw bericht van**  
28 februari 2013

**vragen naar / e-mail**  
Jeroen Van Pottelberge  
jeroen.vanpottelberge@rwo.vlaanderen.be

**Telefoonnummer**  
09/265 46 88

**datum**  
13 maart 2013

**Betreft: RUP "Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter" te Aalter – Screeningsnota (onderzoek of het plan aanzienlijke milieueffecten kan genereren)**

Geachte Mevrouw,  
Geachte Heer,

U raadpleegde het Intern Verzelfstandigd Agentschap (IVA) Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid om te onderzoeken of voor het geplande RUP "Herziening ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter" in Aalter een milieueffectrapportage noodzakelijk is, zoals bepaald in art. 4.2.5 van het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM). U vroeg naar de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van dit RUP. Hieronder vindt u mijn advies.

Met het toekomstige RUP wil de gemeente een herziening van de volgende deelgebieden:

- deelgebied 1: omvat 3 binnengebieden die niet meer afhankelijk zijn van de realisatie van de andere gebieden. Het binnengebied tussen de Leegweg en de Aalterstraat wordt heringericht.
- deelgebied 2: gelegen langs de Sparhoekdreef waar de gabarieten en de voorbouwlijnen herbekeken worden.
- deelgebied 3: Taborschool in de Wingenestraat waar er nood is aan een reorganisatie en een kleine uitbreiding van de school.

De mogelijke milieu-effecten zijn in de screeningsnota voor wat wonen betreft voldoende beschreven.

Dit advies beperkt zicht tot het aspect wonen, het doet echter geen uitspraak over andere aspecten die in het plan-m.e.r.-besluit van 12.10.2007 (i.c. bijlage I) zijn vermeld.

Hoogachtend,

Voor het diensthoofd, afwezig,

Jimmy Eeckhout  
Adjunct van de directeur

i.o. Jeroen Van Pottelberge

**Gemeentebestuur Aalter - cel ROL**  
Ingekomen op

**19 MAART 2013**

**AANGETEKEND**

Het College van Burgemeester  
en Schepenen

Europalaan 22  
9880 AALTER

Gemeentebestuur Aalter - cel ROL  
Ingekomen op

29 MAART 2013

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**

**bijlagen**

2.14/44001/105.2

**vragen naar/e-mail**

**telefoonnummer**

**datum 28 -03- 2013**

Koen Grootaert

09 26 54 577

koen.grootaert@rwo.vlaanderen.be

Betreft: Gemeente AALTER, gemeentelijk RUP "herziening rooilijn- en gabarietenplan": verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 28/02/2013.

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

Het voorliggende RUP voorziet in de herziening van het goedgekeurde RUP rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter in functie van volgende doelstellingen:

- Het afschaffen van de opengenenomen fasering voor de ontwikkeling van de binnengebieden;
- De herbestemming van de zone langs de Sparhoekdreef in functie van de bouw van vrijstaande woningen in plaats van de voorziene ontsluitingsweg;
- Het mogelijk maken van een gemengd project wonen/gemeenschapsvoorzieningen dat gekaderd wordt in de uitbreidingsplannen van de Taborschool in de Wingestraat;
- De creatie van een overdruk over het volledige plangebied teneinde diensten op lokaal niveau veralgemeend toe te laten.

Maria-Aalter is in het PRS Oost-Vlaanderen geselecteerd als woonkern. Het RSV stelt dat de behoefte aan bijkomende woningen in de kernen wordt opgevangen en dat de plannen van aanleg in de totaliteit voldoende ruimte bieden. Verschuivingen kunnen echter op bepaalde plaatsen wenselijk of noodzakelijk zijn. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstellingen van de woningvoorraad en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd. In



de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan.

Het huidige RUP rooilijn- en gabarietenplan Maria-Aalter werd opgemaakt ter uitvoering van het bindende en richtinggevende gedeelte van het GRS. De beperkte wijzigingen in functie van lokale dienstverlening, de uitbreiding plaatselijke school en het opheffen van een lokale ontsluitingsweg vallen binnen globale de visie van het GRS op Maria-Aalter. De creatie van het bijkomend woonaanbod ter hoogte van de uitbreidingszone van de school en de opheffing van de fasering van aansnijding van het woongebied valt niet binnen deze globale visie. Wat betreft de binnengebieden stelt het GRS specifiek dat binnen de planperiode één derde van de oppervlakte (2,2 ha van de 6,7) zal aangesneden worden. Binnen de nieuw te creëren gemeente zone bestemd voor school/gemeenschapsvoorzieningen mag 40 % van de zonebezetting gebruikt worden voor wonen. Hoewel het gebied een vrij beperkte oppervlakte heeft kunnen het voorgestelde gabariet en de mogelijke zonebezetting leiden tot een substantieel bijkomend woonaanbod ten aanzien van de huidige kavel met één vrijstaande woning.

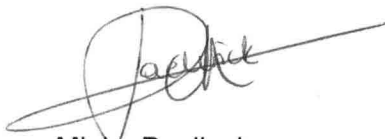
De huidige woonbehoeftenstudie in het GRS voorziet een planhorizon tot 2007. Er is nog geen bijstelling van de woonbehoeftenstudie. Wel stellen we vast dat de gemeente in de periode 1991-2007 de taakstelling op vlak van wonen met 338 eenheden heeft overschreden.

Omdat de globale taakstelling (60/40-verhouding uit het RSV) op provinciaal niveau min of meer gehaald was kan akkoord worden gegaan met een hernieuwde behoeftenraming die vertrekt vanuit 2007. De provincie voorziet voor de gemeente Aalter een kwantitatieve optie voor wonen van 552 woningen voor de periode 2007-2020. Tegenover deze kwantitatieve optie voor wonen zal het huidige aanbod (sinds 2007) moeten worden geplaatst. Dat wil zeggen dat de reeds gerealiseerde woningen sinds 2007, de nog beschikbare kavels in woongebied (langs uitgeruste wegen en binnengebieden), de nog onbebouwde kavels in verkavelingen, het bijkomende woonaanbod dat gerealiseerd is middels de goedgekeurde ruimtelijke uitvoeringsplannen als ook de goedgekeurde aansnijdingen van woonuitbreidingsgebied (verkavelingen voor sociale woningbouw, goedgekeurde principiële akkoorden (bv Oostmolenstraat), ...) in rekening moeten gebracht. Pas wanneer blijkt dat dit aanbod niet volstaat om de behoefte tegen 2020 te ledigen wordt een bijkomende woonaanbod of een versoepeling tot aansnijden van de binnengebieden in Sint-Maria-Aalter overwogen worden. Een herziening van de woonbehoeftenstudie (minstens aan de aanbodzijde) is m.a.w. aan de orde. We vragen om dit aspect bijkomend te onderzoeken tegen de plenaire vergadering.

De ruimtelijke effecten die de voorgestelde wijziging tot gevolg hebben zijn voldoende beschreven in de voorliggende nota zodat de opmaak van een plan-Mer voor de discipline ruimtelijke ordening niet vereist is.

Dit advies vervangt geenszins het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,



Mieke Paelinck  
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar