

aspecten goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde percelen zijn volgens het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied. Met de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Aalst (besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003) werd betreffend woonuitbreidingsgebied bestemd als stedelijk woongebied. De bestemming als stedelijk woongebied sluit aan bij de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Aalst vastgesteld door de gemeenteraad van Aalst op 2 september 2003.

De aangevraagde vergunning is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Uitgangspunt: het is niet omdat een aangevraagde vergunning verenigbaar is met de bestemming volgens het gewestplan (hier woninguitbreidingsgebied) of RUP (hier stedelijk woongebied) dat een vergunning kan worden verleend. Daarvoor moet worden aangetoond dat de aangevraagde vergunning ook verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Deze wettelijke regel is zowel bepaald in artikel 19 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen als in artikel 4.3.1.§1.d) VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Het laatste lid van artikel 19 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt het volgende (eigen benadrukking en onderstreping):

'De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.'

Artikel 4.3.1.§1.d) VCRO bepaalt het volgende:

Artikel 4.3.1.

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

d) een goede ruimtelijke ordening;

Samengevat.

De aangevraagde verkaveling overschrijdt door omvang (aantal wooneenheden) en dichtheid duidelijk de draagkracht van de omgeving. De aangevraagde verkaveling met een oppervlakte van 5,49 ha maakt ook deel uit van de ontwikkeling van een veel groter woonuitbreidingsgebied van 21,75 ha.

Bij het onderzoek van de effecten van de aangevraagde vergunning wordt ook geen rekening gehouden met de effecten van de ontwikkeling van het volledige woonuitbreidingsgebied. Door de omvang en het daarmee samengaande mobiliteitsvolume hypothekeert de aangevraagde verkaveling ook de ontwikkeling van de rest van het woonuitbreidingsgebied.

Zowel in de bindende bepalingen van het Ruimtelijke Structuurplan Aalst als in de stedenbouwkundige voorschriften bij de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Aalst is voorzien dat voorafgaand aan de concrete ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgemaakt, om op die wijze tot

een evenwichtige en een kwalitatieve ontwikkeling te verzekeren. Tot op heden is geen dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Stedenbouwkundige voorschriften 'Stedelijk woongebied regionaalstedelijk gebied Aalst

zie

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_02000_212_00001_00001.BG.3.Dossierstuk.SV.1_1

12.1.1

Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gemeente kan in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerken met betrekking tot de kwalitatieve ontwikkeling van de gebieden, verweving van activiteiten en/of differentiatie van woningtype of woningdichtheid.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 2 ha en/of 50 wooneenheden) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen.

Richtinggevende bepalingen Ruimtelijk Structuurplan Aalst

zie https://aalst.be/sites/default/files/2024-06/grs_richtinggevend_deel.pdf

V. PRIORITAIRE BELEIDSTHEMA'S

2.1. Woningprogrammatie en -promotie (pag. 178)

Prioriteiten in dit verband zijn:

- het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen (na een voorstudie en een onderzoek naar de behoefte aan bijkomende lokale voorzieningen) voor de gemengd stedelijke woonomgevingen in het oosten en noordoosten (Rozendreef, Immerseeldreef, Heuvel) waarin woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd (volgens de woningprogrammatie zie punt IV.2.3.3), voorschriften voor de wijze van ontwikkeling en voor de fasering van deze gebieden worden vastgelegd en aanwijzingen voor een programma worden bepaald;

IV. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DEELSTRUCTUREN

2.2.3 Voorstel van woningprogrammatie

Voorstel van woningprogrammatie voor het stedelijk gebied (pag. 127-128)

Een prioritaire actie in dit verband is het ontwikkelen van de noordoostelijke woonuitbreidingsgebieden. De gemeente maakt daartoe een aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen op.

Versnippering van deze gebieden met kleine verkavelingen wordt tegengegaan. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van gemengde woonprojecten op basis van een ontwerpwedstrijd voor promotoren en ontwerpers. Desgevallend worden publiek - private samenwerkingsverbanden aangegaan.

De concrete inrichting van de genoemde woonuitbreidingsgebieden hangt uiteraard af van de plaatselijke ruimtelijke situatie. Ook mobiliteitsaspecten zijn van belang. De gewenste verkeers- en vervoersstructuur gaat uit van een verbeterde doorstroming van het verkeer op de ring en van een verschuiving naar openbaar vervoer en de fiets om het bestaand en het bijkomend verkeer te kunnen opvangen (zie hoofdstuk IV.4.3). Daarnaast moet de ontwikkeling van deze gebieden oog hebben voor een menging van woningtypes, het waterbergend vermogen, de verkeersleefbaarheid, langzaam verkeer en openbaar vervoer, groen- en speelruimte, ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen enz. Deze aspecten worden desgevallend in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen ingeschreven.

Bindende bepalingen Ruimtelijk Structuurplan Aalst

zie https://aalst.be/sites/default/files/2024-03/grs_bindend_deel_0.pdf

4.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (zie gebied nr. 10 op kaart 73)

23. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt voor

- het geheel van de noordoostelijke woonomgeving (in functie van het ontwikkelen van de woonuitbreidingsgebieden in deze omgeving, het realiseren van voldoende lokale voorzieningen en het uitbreiden van het recreatiegebied en rekening houdend met de mobiliteitseffecten)

De aangevraagde verkavelingsvergunning betreft een oppervlakte van 5,4851 ha en dus een wezenlijk deel van het volledige woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van 21,75 ha (gebied nr. 26 in tabel 39 op pag. 128 van de richtinggevende bepalingen van RSA met de prioritair te ontwikkelen gebieden in het stedelijk gebied).(zie kaart 60 in de kaartenbundel bij RSA) https://aalst.be/sites/default/files/2024-03/grs_kaartenbundel.pdf

Volgens de richtinggevende bepalingen van RSA zijn voor de capaciteit van het volledige woonuitbreidingsgebied 544 bouwmogelijkheden voorzien, en dat op basis van een voor stedelijk gebied minimale dichtheid van 25 woningen per hectare.

De aangevraagde verkaveling voorziet volgens de verantwoordingsnota met een totaal aantal woningen van 217 een gemiddelde woondichtheid 39,5617 woningen/ha, of 80 woningen meer dan voorzien in het ruimtelijk structuurplan Aalst.

Zie verantwoordingsnota B26 pag. 11

DICHTHEID

- Totale oppervlakte van het projectgebied (incl. helft van de voorliggende wegen)= 5,4851 ha
- Totaal aantal woningen: 217
- Woningdichtheid: 39,5617 woningen/ha

Voor de woondichtheid per ha zie

https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wondicht_ha_vlaa_2019

Dergelijke dichtheid over een oppervlakte van ruim 5 ha, is veel meer dan de gemiddelde woondichtheid in de omgeving en zelfs in de stadskern van Aalst (binnen de stadsring). Het woonuitbreidingsgebied waarvoor de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd is niettegenstaande de bestemming als stedelijk woongebied gelegen in de randstedelijke rand van Aalst, buiten de stadskern/stadsring) gekenmerkt door een veel lagere woondichtheid, nagenoeg zonder appartementsblokken.

De aangevraagde woondichtheid is dan ook buiten proportie en overschrijdt vanuit de goede plaatselijke ordening de draagkracht van de omgeving en miskent de nood aan ruimte voor andere voorzieningen, niet in het minst openbaar groen en open ruimte.

Het onderzoek van de mobiliteitseffecten is summier en houdt geen rekening met de mobiliteit in een ruimere omgeving. Zo is de invloed op de doorstroming op de stadsring niet zorgvuldig onderzocht.

Daarbij wordt ook de parkeerbehoefte onderschat. Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde autobezit in Aalst waarbij niet wordt gemotiveerd of aangetoond dat die representatief is voor de concrete randstedelijke omgeving, met allicht een hoger autobezit dan in de stadskern. Zodat voor de woningen en appartementen veeleer 1,5 i.p.v. 1 parkeerplaats per woning moet worden voorzien.

De aangevraagde verkavelingsvergunning is dan ook volledig gericht op het maximaal volbouwen van de betreffende percelen vanuit het oogpunt van het maximaal winstbelang van de bouwheer, zonder daarbij voldoende rekening te houden met de nood aan ruimte

voor andere voorzieningen. Het is op die wijze ook een onaanvaardbare voorafname op de ontwikkeling van de rest van het woonuitbreidingsgebied. Evenmin wordt aangetoond op welke wijze de verkaveling een kwalitatieve meerwaarde zou bieden voor de ruimere omgeving.

Kwalitatieve meerwaarde voor de omgeving.

Niettegenstaande in de stedenbouwkundige voorschriften 'Stedelijk woongebied regionaalstedelijk gebied Aalst' uitdrukkelijk is bepaald dat *'bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 2 ha en/of 50 wooneenheden) door de aanvrager in een nota moet worden aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen.'* ontbreekt die informatie in de aanvraag, laat staan dat die meerwaarde wordt aangetoond.

In de verantwoordingsnota B26 wordt dienaangaande verwezen naar de 'nota beeldkwaliteitsplan':

Verantwoordingsnota B26

D. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Bovendien wordt er aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen en hiervoor kan verwezen worden naar de nota beeldkwaliteitsplan, wat de basis heeft uitgemaakt van de opmaak van huidig dossier/aanvraag.

Maar ook in het beeldkwaliteitsplan wordt op geen enkele wijze vermeld, laat staan aangetoond, wat de kwalitatieve meerwaarde van het project voor de omgeving zou zijn. Veeleer dan een zorgvuldig onderzoek van de meerwaarde voor de omgeving is het beeldkwaliteitsplan verworpen tot een misleidende promofolder voor het project in holle en gratuite marketingtaal waarbij de nagenoeg volledig verharde open ruimte wordt voorgesteld als een 'landschapspark'. In plaats van dat de interactie tussen menselijke aanwezigheid en natuurlijke elementen met de verkaveling zagezegd zou worden gefaciliteerd, wordt die in werkelijkheid veeleer onmogelijk wordt gemaakt door het authentieke landschap nagenoeg volledig te vernietigen.