

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst – deelplan 7 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Sterrenhoek (wijziging)



**Bijlage IIIa: toelichtingsnota
tekst**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
2 Aanleiding voor de opmaak van het plan	6
3 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	7
3.1.1 De bindende bepalingen.....	7
3.1.2 Het richtinggevend gedeelte	7
3.2 Visie voor het regionaalstedelijk gebied Aalst m.b.t. Sterrenhoek.....	8
4 Ruimtelijke elementen van de bestaande structuur.....	10
4.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand	10
4.1.1 Bestaande feitelijke toestand.....	10
4.1.2 Bestaande juridische toestand.....	10
4.2 Bestaande ruimtelijke structuur	11
5 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	14
5.1 Nood aan ruimte voor garagebedrijven in het regionaalstedelijk gebied Aalst.....	14
5.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	15
6 Specifieke beoordeling en toetsen.....	20
6.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage.....	20
6.2 Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden ..	21
6.3 Veiligheidsrapportage.....	21
6.4 Watertoets	21
6.5 Erfgoed/Zorgplicht/Archeologie.....	22
7 Op te heffen voorschriften	22
8 Ruimtebegroting	23
9 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn	23
10 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften.....	24

1 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het plan wijzigt het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst, deelgebied 7: Gemengd Regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek’. De Vlaamse Regering keurde het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst goed op 10 juli 2003. De wijziging maakt de inplanting van bedrijven met een relatief grote verkoopsoppervlakte, zoals garagebedrijven, mogelijk.

Volgens de Codex bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- 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, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. In dit GRUP zijn de bepalingen van het grond- en pandendecreet niet relevant.
- 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 conclusies van:
 - het planmilieueffectenrapport (in dit geval het onderzoek tot milieueffectrapportage),
 - de passende beoordeling (dit is niet van toepassing voor dit gebied),
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport (dit is niet vereist voor dit gebied),
 - andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten (geen in dit gebied).
- 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. De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben een informatief karakter: dit register is als een afzonderlijke bijlage opgenomen (bijlage IV).

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht.

De teksten en het kaartmateriaal in de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) geven toelichting bij de verordenende delen en hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijlage IV van dit plan bevat het ‘Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing zijn’. Bijlage V bevat de milieu-beoordeling.

2 Aanleiding voor de opmaak van het plan

Dit GRUP is een herziening van het deelgebied 7 ‘Sterrenhoek’ van het gewestelijk RUP ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’. De Vlaamse Regering keurde het gewestelijk RUP ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’ goed op 10 juli 2003. Het bedrijventerrein werd hierin als vestigingsplaats voor een specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport- & distributieactiviteiten omschreven. Het gebied werd daartoe bestemd als een gemengd regionaal bedrijventerrein. De bestaande activiteiten met o.a. een regiepost van Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en een benzinstation, konden behouden blijven.

Na de goedkeuring van het plan hebben slechts twee bedrijven zich gevestigd op het bedrijventerrein. De stedenbouwkundige voorschriften verhinderen de vestiging van bedrijven met meer dan 10% verkoopsoppervlakte. Dit sluit bedrijven uit die zowel productie als verkoopactiviteiten hebben, zoals garagebedrijven met een showroom. Binnen het regionaal stedelijk gebied van Aalst is echter geen geschikt aanbod voor dit type bedrijven. Daarnaast is ook gebleken dat de uitbreiding van de activiteiten van het AWV op de huidige site niet mogelijk zijn binnen de bepalingen van het ‘GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’.

Om een ruimtelijke oplossing te bieden aan beide problemen, wordt het bestaande GRUP gewijzigd via de opmaak van voorliggend gewestelijk RUP voor het regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek. De doelstelling van dit RUP is enerzijds het behoud en de uitbreiding van de AWV-vestiging mogelijk te maken en anderzijds de vestiging van productiebedrijven met een grote verkoopsoppervlakte toe te laten. Om te verhinderen dat het bedrijventerrein ingezet wordt voor kleinhandelszaken en/of winkels, wordt de verkoopsoppervlakte beperkt tot 35% van de vloeroppervlakte. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de meeste recente versie van de typebepalingen voor stedenbouwkundige voorschriften voor regionale bedrijventerreinen. Er gebeurt dus ook een actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan beperkt zich tot de percelen waar een bestemmingswijziging wenselijk is om hoger vermelde doelstellingen te realiseren, of die omwille van de duidelijkheid en rechtszekerheid best mee worden opgenomen in het plan. Tegelijk zullen enkel die maatregelen worden opgelegd die tot het beleidsveld van de ruimtelijke ordening horen. De detailleringsgraad van dit RUP is afgestemd op de doelstellingen van het plan. Er wordt maximaal een éénduidige bestemming gegeven aan elk kadastraal perceel dat in het plan wordt opgenomen.

3 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

3.1.1 De bindende bepalingen

Aalst werd in het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Alle geselecteerde stedelijke gebieden zijn economische knooppunten. De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen wordt vastgesteld op 10.000 ha, waarvan 6964 bijkomend af te bakenen. In Oost-Vlaanderen dient 77-82% van de nieuwe bedrijventerreinen (lokale en regionale, voor historisch gegroeide bedrijven) in de economische knooppunten, waaronder de stedelijke gebieden, afgebakend te worden.

De E40 werd in het RSV bindend geselecteerd als hoofdweg, de N45 als primaire weg II (ter hoogte van het klaverblad aan de E40).

3.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk”

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor “Vlaanderen: open en stedelijk”. Deze metafoor is niet enkel geïnspireerd door de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen, door de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en door de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Deze metafoor drukt tegelijkertijd ook de uitgangshouding van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling uit. (RSV p. 315-318).

Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling vooropgesteld (RSV p. 321). Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Aalst als regionaalstedelijk gebied

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Aalst geselecteerd als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen. Indicatief wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Aalst en Denderleeuw tot het stedelijk gebied kunnen behoren. In de afbakening wordt concreet aangegeven waar een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden. Als gevolg van het afbakingsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het stedelijk gebied worden opgenomen.

De regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop:

- realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- versterken van de multifunctionaliteit;
- concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...);
- inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied;
- bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen;
- verzorgen van collectieve en openbare ruimten;
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;
- behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen;
- stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid.

3.2 Visie voor het regionaalstedelijk gebied Aalst m.b.t. Sterrenhoek

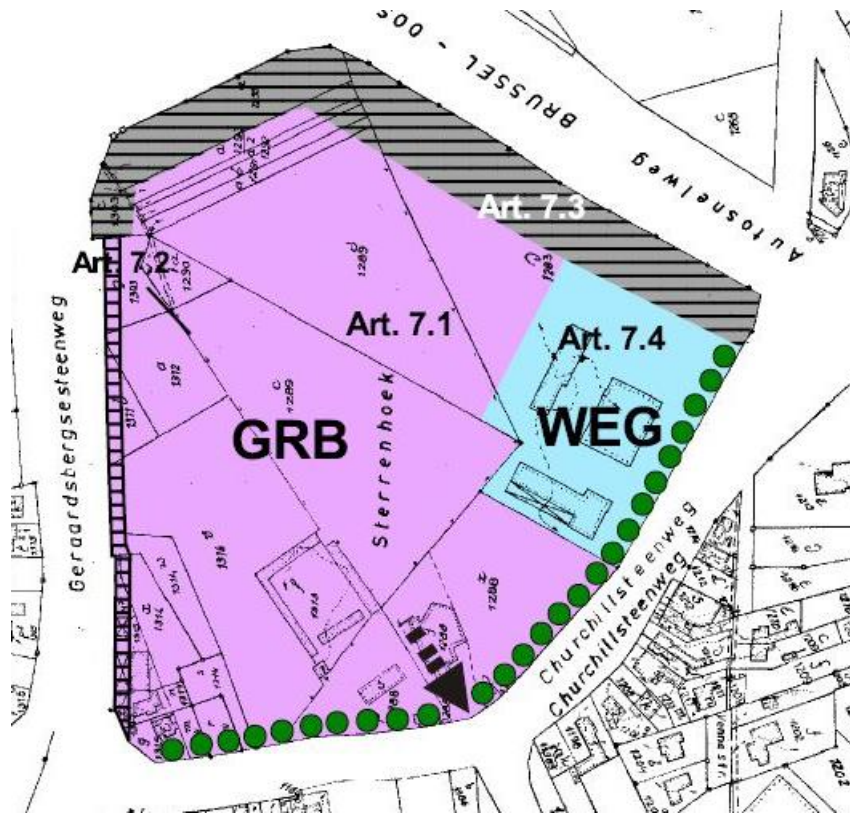
Voor een goed begrip van de inhoudelijke opties en de ruime ruimtelijke visie van het regionaalstedelijk gebied Aalst waarbinnen voorliggend plan kadert, wordt verwezen naar de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’ (www.ruimtelijkeordering.be).

Vertaling visie voor het regionaalstedelijk gebied Aalst naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (2003)

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het regionaalstedelijk gebied Aalst wordt dit gebied aangeduid als specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport en distributieactiviteiten. Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt dit terrein bestemd als een gemengd regionaal bedrijventerrein.

De doelstelling om het gebied in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst op te nemen zijn de volgende:

- de ontwikkeling van de grotendeels nog onbebouwde terreinen als gemengd regionaal bedrijventerrein (productie en transport, expeditie en logistieke) door een overheid mogelijk maken.
- het functioneren van de Wegenregiepost beheerd door de Administratie Wegen en Verkeer veilig te stellen en - mits een interne ruimtelijke reorganisatie - de juridische beperkingen inzake het afleveren van bijkomende stedenbouwkundige vergunningen te weg te nemen.
- het normaal functioneren van de hoofdinfrastructuren in het gebied of aan de rand van het gebied waarborgen.



Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, deelplan 7: Sterrenhoek', BVR 10.07.2003.

De Vlaamse Regering keurde het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' goed op 10 juli 2003. Het bedrijventerrein werd hierin als vestigingsplaats voor een specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport- & distributieactiviteiten omschreven. De bestaande activiteiten met o.a. een regiepost van Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en een benzinstation, konden behouden blijven. Het gebied werd bestemd als een gemengd regionaal bedrijventerrein. Het plangebied werd grotendeels herbestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein. De zone waar de gebouwen van AWV zijn gevestigd, werd herbestemd als gebied voor publieke wegenonderhoud en beheer. Langs de E40 werd een bouwvrije strook voorzien die als een dicht groenscherm moet worden ingericht. Aan de N45 werd eveneens een bouwvrije strook voorzien, die met lage beplanting ingericht dient te worden. Langs de Churchillsteenweg werd een groene berm met een symbolische aanduiding weergegeven. Ook de entree tot het bedrijventerrein werd met symbolische pijl op het RUP weergegeven.

4 Ruimtelijke elementen van de bestaande structuur

4.1 Bestaande feitelijke en juridische toestand

4.1.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij deze toelichtingsnota.

Kaart 0. Situering plangebied

Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

4.1.2 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst (MB 10/07/2003)
Verkavelingsvergunningen	41002/24349/V/V2007-201/1 (bedrijventerrein) 41002/26883/V/V2007-201/3 (wijziging) Voor het gebied zijn volgende verkavelingsvergunningen van kracht: Nr 5693 25/05/1970, Nr 5748 15/03/1973, Nr 5733 07/12/1972, Nr 5724 20/04/1972, Nr 5626 02/08/1966, Nr 5592 19/03/1981
Gewestwegen	E40 (Oostende – Brussel) N45 (Geraardbergsesteenweg)

In of grenzend aan het gebied zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde landschappen, beschermde monumenten, beschermde landschappen, vogelrichtlijngebieden, habitatrictlijngebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuureservaten, bosreservaten, geklasseerde waterlopen of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij de toelichtingsnota.

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

Verkavelingsvergunning

Op basis van het RUP van 2003 werd in 2008 een verkavelingsvergunning verleend voor het bedrijventerrein. Deze vergunning werd gewijzigd in 2009 en 2011. Het bedrijventerrein is opgedeeld in 5 loten met een toegangsweg. Tot op heden werd de toegangsweg aangelegd en hebben 2 bedrijven zich gevestigd op het terrein.

Aan de verkavelingsvergunning zijn voorwaarden verbonden inzake groenaanleg en buffering:

- De aanwezige boom- en struiklaag in de bufferstrook, langs de Churchillsteenweg, dient integraal behouden te blijven en aangevuld te worden met zomereiken en inheemse struiken zoals voorgesteld in het ingediende beplantingsplan.
- De gerooide eikendreef op lot 2 dient vervangen te worden door een bomenrij en dit langs beide zijden van de nieuwe toegangsweg en dit over het ganse tracé van de weg. De onderlinge plantafstand tussen de bomen mag max. 10m bedragen.
- Binnen de kroonprojectie van de 3 te behouden bomen en ook binnen de kroonprojectie van de boom die binnen de afsluiting van de kapel staat, mogen geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden. De kroonprojectie dient afgebakend te worden met een niet verplaatsbaar hek of een palissade.

Alle verkavelingsvergunningen die in het gebied van toepassing (zie tabel 1) zijn worden opgeheven bij de goedkeuring van voorliggend RUP.

4.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Ruimtelijke kenmerken van de omgeving

Het gebied wordt begrensd:

- in het noorden en het oosten door het oprittencomplex en E40 Gent-Brussel;
- in het westen door de N45 Aalst-Ninove;
- in het zuiden door de Churchillsteenweg.

De structuurbepalende elementen voor het gebied zijn:

- de E40 en het oprittencomplex met de N45 met een dichte schermbeplanting naar het gebied Sterrenhoek waardoor er geen visuele relatie bestaat tussen de snelweg en het gebied.
- de N45 als ontsluitingsweg naar de E40 van delen van het stedelijk gebied Aalst en de bestaande bedrijventerreinen Erembodegem Zuid I, II en III. De weg is ingericht als autoweg met gescheiden rijbanen en dicht begroeide middenberm. Enkel het bestaande benzinestation, het hoekgebouw in gebruik als tweede handsautoverkoop en de voorlopige GSM-mast zijn rechtstreeks ontsloten naar de N45 in de richting van Aalst. De open begroeiing langs de N45 ter hoogte van het gebied Sterrenhoek laat een visuele relatie toe.
- de Churchillsteenweg als enerzijds ontsluitingsweg voor de bedrijventerreinen Erembodegem-Zuid I, II en III en de wegenregiepost naar de E40. De steenweg heeft aan de zuidelijke zijde het karakter van een woonstraat en heeft aan de zijde van het gebied Sterrenhoek een gesloten parkachtig karakter. Ter hoogte van de woningen in de Churchillsteenweg bevindt zich een bushalte.
- het grote rondpunt dat het lokale en regionale zelfs internationale verkeer tussen de N45 richting Ninove en richting E40-Aalst, de Geraardbergsesteenweg (N460), de Churchillsteenweg en enkele lokale straten organiseert. Op de randen van dit ronde punt komen vooral activiteiten voor gebruik maken van de zichtlocatie aan dit verkeersplein (tweede handsverkoop, benzinestation, tavernefeestzaal, ...).
- De op het terrein gerealiseerde wegenis en de gevestigde bedrijven, een bedrijf in sanitair en een metaalschrijnwerkersbedrijf. De gerealiseerde wegenis zal eveneens de toekomstige bedrijven ontsluiten. Deze wegenis ligt in het verlengde van de Industrielaan die het in het zuidoosten aansluitende industriegebied ontsluit. Naast de nieuwe toegangsweg tot het gebied bevindt zich een kapelletje.
- de wegenregiepost die is ontsloten via de Churchillsteenweg. De wegenregiepost omvat een bebouwd gedeelte aan de steenweg en dieper op het perceel opslag van signalisatie- en onderhoudsmateriaal.
- Voor het overige is het gebied onbebouwd en ongebruikt. De noordelijke rand van het terrein is beplant met een hoogstammige dichte groenbuffer. Aan de N45 en de Churchillsteenweg is de groenbuffer intussen gerooid. Enkel ter hoogte van AWW is een volwaardig groenscherm aanwezig.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4,5 ha.

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de E40 (Oostende-Brussel). Via op- en afrit 19 is het plangebied goed bereikbaar. Dit op- en afrittencomplex sluit aan op de Geraardbergsesteenweg (N45). Het rondpunt gelegen op deze ontsluitingsweg geeft aansluiting naar de Churchillsteenweg. De Industrielaan, de belangrijkste toegangsweg tot het plangebied, takt aan op deze steenweg. De Industrielaan werd reeds aangelegd om het toekomstige bedrijventerrein te kunnen ontsluiten. Deze lokale ontsluitingsweg eindigt aan de percelen van AWV. Daarnaast is er nog een aparte toegang om de gebouwen van AWV te kunnen ontsluiten. Deze bevindt zich verderop op de Churchillsteenweg, dichterbij de E40 toe. AWV parkeert op eigen terrein. Het benzinstation, dat zich binnen de grenzen van het plangebied bevindt, ter hoogte van het rondpunt, wordt rechtstreeks vanaf de N45 ontsloten.

In het kader van TV3V ‘wegwerken gevaarlijk punten’ werd de rotonde N45/Churchillsteenweg recent aangepast. Deze maatregelen hebben ervoor gezorgd dat de rotonde momenteel veel beter functioneert, maar de omgeving blijft zeer druk en op piekmomenten (spitsperiode) blijven er capaciteitsproblemen vast te stellen.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

Het station van Haaltert is op ongeveer 1 km van het plangebied gelegen. Het station van Aalst ligt op ongeveer 4,5 km van het plangebied. Langs de Churchillsteenweg zijn buslijnen gelegen. De buslijnen verbinden Erembodegem, Haaltert en Aalst. Er bevinden zich bushaltes op de Churchillsteenweg ter hoogte van het terrein van AWV.

Fietsverbindingen

De Churchillsteenweg, het rondpunt en de Geraardbergsesteenweg maken deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk. Deze route verbindt Haaltert met Erembodegem. In de Churchillsteenweg zijn enkelrichtingsfietspaden voorzien. Aan de oostkant is het fietspad gelegen op een verhoogde stoep. Aan de westkant bakent een witte stippellijn het fietspad af. In de nabije omgeving van het plangebied zijn er geen recreatieve fietsnetwerken voorzien.

Industriële omgeving

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een grootschalig industriegebied. Het gaat voornamelijk om grootschalige bedrijven met loodsachtige gebouwen. De Churchillsteenweg ligt tussen dit industriegebied en het plangebied. De oostelijke zijde van deze steenweg heeft een residentieel karakter. De woningen in deze straat en in de nabijgelegen Vennestraat, hebben een kleinere korrelmaat ten aanzien van de panden in het industriegebied. Hier is dus sprake van een aanzienlijke schaa sprong. De woningen zijn voorzien van een voortuinstrook. Alleenstaande, twee en vier aan elkaar geschakelde woningen wisselen elkaar af in het straatbeeld. De tuinen en oprijlanen van enkele statige woningen zorgen voor een groene aanblik van het straatbeeld.

Aan de Geraardbergsesteenweg zijn enkele alleenstaande villa's gelegen in een groene omkadering. Ten westen van het plangebied bevindt zich een woonwijk met dorps karakter. De woningen worden ontsloten via lokale wegen met een residentieel karakter zoals de Dennenlaan.

Verloren groen in het plangebied

Het gebied is grotendeels onbebouwd maar er is wel gestart met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Daardoor zijn er waardevolle elementen verloren gegaan. Een zuur eikenbos (zeer waardevol), een bomenrij met paardenkastanjes en een gemengde loofaanplant werden gerooid. Eveneens gingen in dit gebied verruigde graslanden verloren. In de kern van het plangebied werden eveneens loofbomen gerooid.

Achter de gebouwen van AWV bevindt zich een driehoekige groenzone. Deze zone wordt als een complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen gekarteerd. Ze wordt gekenmerkt door een

verruigd graslandschap met houtkanten (oude heg met dominantie van meidoorn). Langsheen de Churchillsteenweg wordt deze plek omzoomd door enkele hoogstammen (loofhout) en struikgewas. De E40 vormt een barriere tussen het plangebieden en de groensnippers in de ruimere omgeving ervan.

5 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

5.1 Nood aan ruimte voor garagebedrijven in het regionaalstedelijk gebied Aalst

In het regionaalstedelijk gebied Aalst blijkt nood te zijn aan vestigingsplaatsen voor bedrijven die als hoofdactiviteit productie hebben maar tegelijk een aanzienlijke showroom hebben. Garagebedrijven zijn hier het meest sprekende voorbeeld van. De hoofdactiviteit is het verkopen en onderhouden van auto's. Wat het ruimtegebruik betreft gaat het hoofdzakelijk om een productieactiviteit. De showroom om auto's te verkopen neemt minder ruimte in dan het garagegedeelte (atelier, magazijn, stockage, ...) zodat er geen sprake is van een zuivere kleinhandelsactiviteit.

De regionale bedrijventerreinen in het regionaalstedelijk gebied Aalst beperken het gedeelte showroom gekoppeld aan een productieactiviteit tot maximaal 10 procent van de oppervlakte. Dit is gebruikelijk voor regionale bedrijventerreinen om de vestiging van kleinhandelsbedrijven tegen te gaan. Daardoor kunnen garagebedrijven en vergelijkbare bedrijven moeilijk een locatie vinden in het regionaalstedelijk gebied hoewel ze de stedelijke structuur kunnen versterken. Ook op andere terreinen blijken de stedenbouwkundige voorschriften de vestiging van garagebedrijven niet toe te laten.

Uit de gegevens die bijgehouden worden door Agentschap Ondernemen, POM, Solva en de stad Aalst blijkt dat er in Aalst behoefte bestaat aan een terrein voor garagebedrijven.

Het bedrijventerrein Sterrenhoek biedt de mogelijkheid dat garagebedrijven met showroom zich er gebundeld vestigen. Daarmee wordt vermeden dat garagebedrijven verspreid gevestigd worden over verschillende bedrijventerreinen of bijdragen aan verdere verlinting.

- Geen terreinen beschikbaar voor garagebedrijven

Er werd door de stad Aalst, POM, Solva en Agentschap Ondernemen een inventaris gemaakt van industriële bedrijventerreinen en hun beschikbaarheid in Aalst. Daaruit blijkt dat er geen ruimte beschikbaar is voor garagebedrijven op volgende terreinen:

- Zuid IV, Erembodegem, nieuw bedrijventerrein van intercommunale Solva
- Siesegemkouter, Aalst
- Terreinen van Willy Naessens, Atomveld, Iddergemsesteenweg in Haaltert
- Regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge, Ninove (tussen N45 en Aalstersesteenweg),
- Tragel / Fabelta site / Dendermondse steenweg / Noord II en III, Aalst
- Erembodegem Zuid III
- Uitbreiding van de Albrechtlaan, Aalst
- Keppekouter, Erembodegem I, Zuid II, Welleweg, Gijzegem, Aalst
- Wijngaardveld (Noord V) en Lion D'Or (Noord IV), Aalst

- Locatie Sterrenhoek geschikt als aanbod voor garagebedrijven

De locatie Sterrenhoek is geschikt voor garagebedrijven en vergelijkbare bedrijven met een relatief grote showroom of verkoopsoppervlakte, ongeveer 5000 m².

De locatie is voldoende groot om er, op termijn, een aantal grote bedrijven te vestigen, wat op schaal is van het stedelijk gebied Aalst en een voldoende aanbod voor dergelijke bedrijven inhoudt.

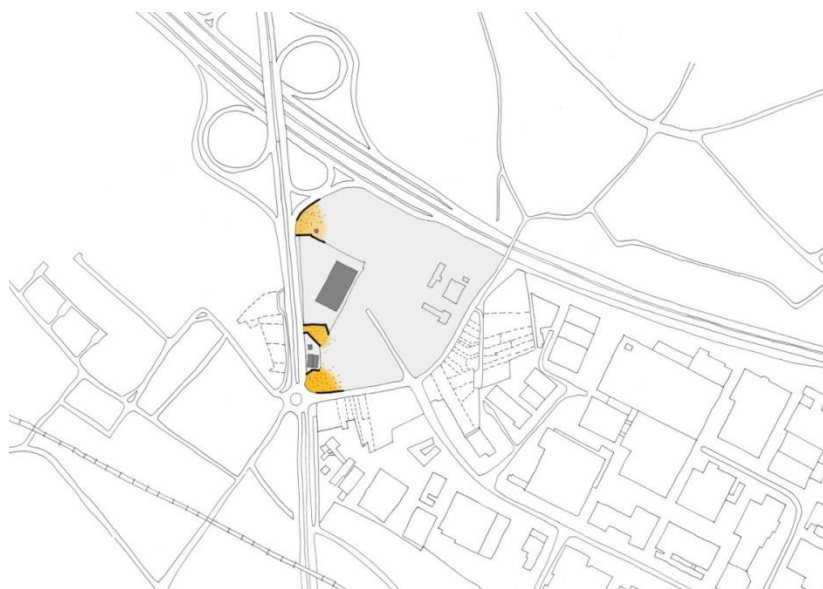
De locatie is goed ontsloten met een goede bereikbaarheid vanuit het stedelijk gebied en vanuit de ruimere regio door de ligging aan het op- en afrittencomplex van de E40 Aalst en de N45. De locatie is ook bereikbaar voor fietsers en met de bus, zij het dat die bereikbaarheid best verbeterd wordt. Gezien de ligging is dit haalbaar.

Sterrenhoek is gesitueerd aansluitend bij een voornamelijk bebouwde en grootschalige omgeving. Het karakter van die omgeving is op vandaag voornamelijk bepaald door de aanwezige bedrijventerreinen en door een infrastructuurdriehoek gevormd door de E40 en N45. Daardoor is het een gebied dat geschikt is voor bedrijfsactiviteiten met een aanzienlijke ruimtelijke impact.

5.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De visie die werd uitgewerkt voor het regionaalstedelijk gebied Aalst blijft op hoofdlijnen behouden (zie punt 4.2) : er wordt geopteerd voor een invulling met regionale bedrijven en de voorgestelde inrichting blijft behouden met een buffering naar de woningen ten zuid-oosten van het terrein. De belangrijkste aanpassing is dat bedrijven met een aanzienlijke verkoopsoppervlakte, zoals garagebedrijven eveneens worden toegelaten, terwijl ze in het oorspronkelijke grup verboden waren. Het gebied Sterrenhoek wordt aangeduid als een specifiek gemengd regionaal bedrijventerrein. De krachtlijnen van de voorliggende gewijzigde visie wordt hieronder beschreven in een aantal principes.

Gelet op de interesse vanuit garagebedrijven om zich te vestigen in Sterrenhoek, en gelet op het feit dat er reeds een aantal bedrijven op het terrein zijn gevestigd, wordt vertrokken van een aantal nieuwe ruimtelijke principes voor de toekomstige ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein. In het bijzonder blijkt de oriëntatie van nieuwe bedrijven naar de N45 niet voor alle nieuwe bedrijven even haalbaar, rekening houdend met het bestaande tankstation en de reeds vergunde bedrijven.



Figuur 1: Beperkte ruimte voor ontwikkeling van bedrijven met zichtlocatie langs N45

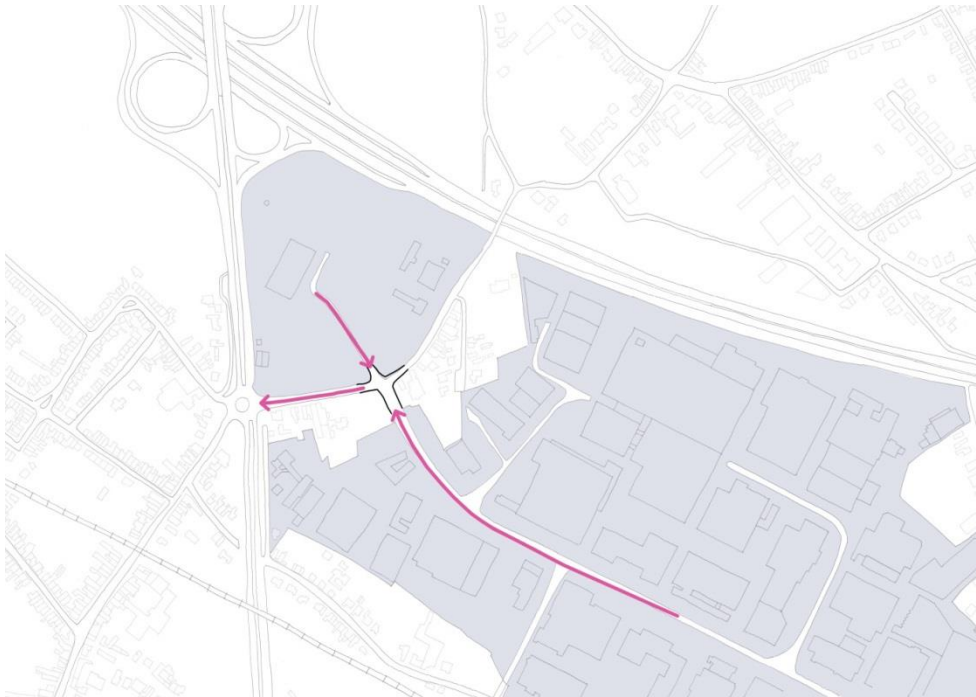
Principe 1 Bedrijven met productie en verkoopsoppervlakte

Zoals voorzien binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst, wordt het gebied Sterrenhoek aangeduid als een specifiek gemengd regionaal bedrijventerrein. In uitbreiding op het vorige gewestelijke RUP, zijn ook bedrijven met een aanzienlijke verkoopsoppervlakte, zoals garagebedrijven, mogelijk. De nadruk op de aanwezigheid van een productie-activiteit blijft wel prioritair. De typische garagebedrijven vormen een goed voorbeeld van de beoogde activiteiten op Sterrenhoek. Het gaat zeker niet om zuivere kleinhandelsbedrijven. Concreet wordt in de voorschriften opgenomen dat de bedrijven tot maximaal 35% van de vloeroppervlakte mogen inrichten als verkoopsoppervlakte. Omdat het terrein reeds gedeeltelijk ingenomen is door grote en middelgrote bedrijven is het niet meer haalbaar een minimumperceelsgrootte van 5000 m² op te leggen zoals voor regionale bedrijventerreinen gebruikelijk is. Dergelijke oppervlakte ligt wel in de lijn van de verwachtingen vermits garagebedrijven minstens dergelijke oppervlakte vereisen.

Principe 2 Ontsluiting bedrijventerrein via Industrielaan en Churchillsteenweg

Het bedrijventerrein Zuid III wordt ontsloten via de Industrielaan die uitgeeft op de Churchillsteenweg. Deze takt op zijn beurt aan op het ronde punt aan de N45. De centrale ontsluitingsweg voor Sterrenhoek

is reeds gerealiseerd en blijft behouden. Deze ontsluitingsweg vormt een logische voortzetting van de Industrielaan en verankert Sterrenhoek met Zuid III. Sterrenhoek kan op deze manier beschouwd worden als het sluitstuk van het volledige bedrijventerrein.



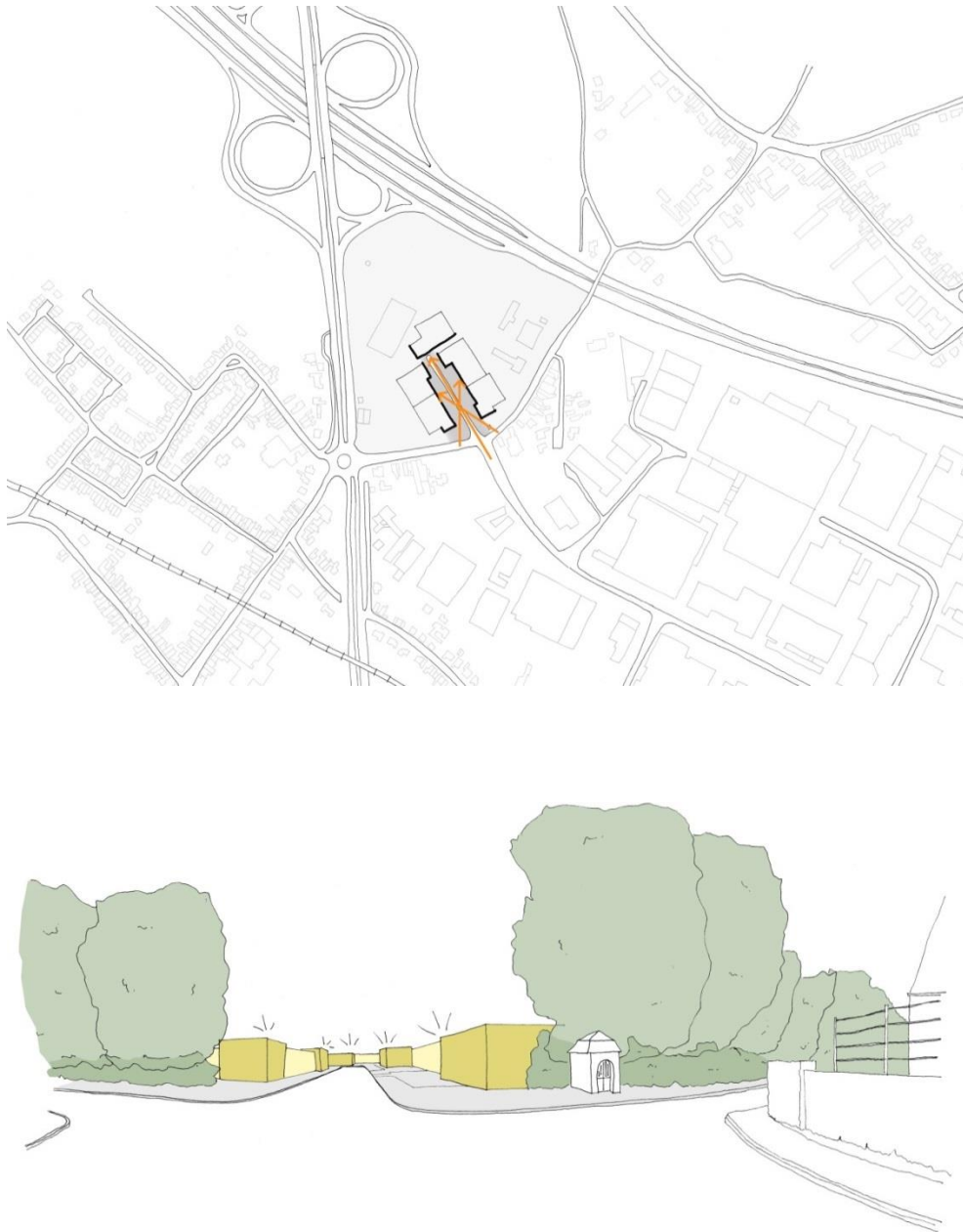
Figuur 2: Centrale ontsluitingsweg als sluitstuk van bedrijventerrein

Principe 3 Dubbele zichtlocatie

1. Zichtlocatie vanuit kruispunt Industrielaan/Churchillsteenweg

Het kruispunt van de Industrielaan met de Churchillsteenweg vormt vanuit bovenstaand principe een belangrijk scharnierpunt voor het bedrijventerrein. Het is logisch om op deze plek in te zetten op de zichtbaarheid van de nieuwe te vestigen bedrijven. Rondom de ontsluitingsweg is het daarom belangrijk dat de nieuwe bedrijven zich aaneengesloten schakelen, met bijvoorbeeld vooruitspringende toonzalen en terugliggende ateliers/bedrijfshallen. Het aanwezige bedrijf Fentris (voor ramen en deuren), op de hoek van de Industrielaan en Churchillsteenweg, geeft in die zin een mooie eerste aanzet.

Ook de groenbuffer wordt hier aanzienlijk onderbroken zodat bij het voorbijrijden op de Churchillsteenweg een interessante zichtrelatie met de bedrijven ontstaat. Op het einde van de Industrielaan, is het tevens wenselijk om een nieuw bedrijf in het verlengde van de zichttas te plaatsen



Figuur 3 en 4: Zichtlocatie vanuit kruispunt Industrielaan / Churchillsteenweg

2. Zichtlocatie vanuit kruispunt N45/Churchillsteenweg

Uitzondering op bovenstaande principe met betrekking tot de zichtlocatie vormt het kruispunt N45/Churchillsteenweg. Het kruispunt N45/Churchillsteenweg vormt een geschikte locatie voor een garagebedrijf waarbij het bedrijf goed zichtbaar kan gemaakt worden ter hoogte van het rondpunt, terwijl het ter hoogte van de Churchillsteenweg afdoende wordt gebufferde ten aanzien van de woningen aan de overzijde.

Principe 4 Hoofdtoegangen bedrijven aan straatzijde

Zoals in principe 1 en 2 omschreven verloopt de hoofdontsluiting langs de centrale ontsluitingsweg. In tegenstelling tot de vroegere visie is deze ontsluitingsweg geen achterzijde, maar oriënteren de nieuwe bedrijven zich ook naar deze as. Een eerste bedrijf (Fentris) heeft zich zo reeds gevestigd.

De hoofdtoegangen van de bedrijven bevinden zich aan de voorzijde. In deze voorzijde (de zone tussen rooilijn en gevellijn) is laden & lossen en beperkt parkeren met een maximum van 16 parkeerplaatsen per bedrijf toegelaten. Achteraan op het terrein (of ondergronds of op de verdieping) wordt het parkeren gedifferentieerd en kunnen per bedrijf met een totale verkoopsoppervlakte groter dan 10% maximaal 150 parkeerplaatsen worden voorzien. Dit heeft in hoofdzaak betrekking op de garagebedrijven die zich in het gebied zullen vestigen. Voor de overige bedrijven wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot een maximum van 50. De achtergelegen terreinen zijn via het einde van de Industrielaan toegankelijk.



Figuur 5: Nieuwe bedrijven richten zich naar de centrale ontsluitingsweg waarlangs hoofdtoegangen zich bevinden en parkeren voor bezoekers mogelijk is.

Principe 5 Groenbuffer langs Churchillsteenweg

Gelet op de bestaande woningen langs de Churchillsteenweg is het wenselijk om over de volledige lengte een strook buffergroen te voorzien en op bepaalde plekken de bestaande buffering behouden. In het zuidoostelijk deel (ter hoogte van bedrijf Fentris en de regiepost van AWV) is een hoogstammige groenbuffer reeds aanwezig en dient deze zeker behouden te blijven. In het zuidwestelijk deel dient een gelijkaardige groenbuffer voorzien te worden tot aan het ronde punt van de N45. Ter hoogte van het kruispunt Industrielaan / Churchillsteenweg en het kruispunt N45/Churchillsteenweg wordt de groenbuffer onderbroken om de gewenste zichtlocaties (principe 3) toe te laten. Deze visuele opening is mogelijk, aangezien in deze sectie van de Churchillsteenweg de overliggende woning(en) reeds ruimschoots gebufferd worden door eigen groen. Deze visuele opening kan ter hoogte van het kruispunt N45/Churchillsteenweg worden gerealiseerd door laag buffergroen.



Figuur 6: Groenbuffer langs de Churchillsteenweg met opening ter hoogte van zichtlocaties

Principe 6 Groenbuffer en “voortuin”-zone langs N45

De reeds aanwezige bebouwing langs de N45 maakt het niet langer mogelijk om een nieuw bedrijvenfront te realiseren, zoals in de oorspronkelijk visie beschreven werd.

De nieuwe visie gaat uit van een variërend groen profiel langs de N45. De zone tussen de bedrijfshal Sterck en de N45 wordt ingezet als voortuin in de vorm van een landschap met lage begroeiing en enkele bomen. Dit betreft een behoud van de huidige toestand, waarmee de zwarte blinde gevel van Sterck optimaal tot zijn recht komt. In het zuiden wordt voorgesteld om de groenbuffer langs de Churchillsteenweg door te trekken vanaf en rondom het bestaande tankstation tot aan de bedrijfshal Sterck. Deze groenbuffer (1) maskeert de achterkanten van de nieuwe bedrijven op Sterrenhoek (gericht naar de centrale ontsluitingsweg), (2) geeft een opwaardering/buffering voor de woningen aan de overzijde van de N45 en (3) kadreert de bestaande bedrijven langs de N45. Het tankstation wordt zo omgeven door een groenscherm, de zichtlocatie van de bedrijfshal Sterck blijft behouden en landschappelijk ingepast tussen de groenmassieven ten noorden (groenfragment E40) en ten zuiden (nieuwe groenbuffer).

Principe 7: ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor de regiopost van AWV

Op dit ogenblik bevindt zich een districtzone van AWV (regiopost) langs de Churchillsteenweg op het bedrijventerrein Churchill. Deze zone bestaat uit kantoorgebouwen, loodsen en opslag van materialen voor het onderhoud van wegenis. De uitbreiding van deze regiopost op het terrein Sterrenhoek wordt mogelijk gemaakt.

6 Specifieke beoordeling en toetsen

6.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In uitvoering van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) is voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectrapportage gevoerd.

Uit de beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten werd afgeleid dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren en bijgevolg niet onderworpen moet worden aan een plan-MER in de zin van het plan-MER-decreet van 27 april 2007.

Bij dit onderzoek tot milieueffectrapportage werden de besturen en instanties zoals bepaald in artikel 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's, geraadpleegd op 4 november 2013.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.6 van het DABM werden het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' en de uitgebrachte adviezen overgemaakt aan de dienst MER van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie. Op 2 april 2014 keurde de dienst MER de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek goed.

De dienst MER geeft in haar beslissing aan dat het onderzoek tot milieueffectrapportage duidelijk aantoont dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. Ze concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage en de beslissing van de dienst MER is opgenomen als bijlage V bij deze toelichtingsnota.

6.2 Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

In het plangebied en in de aanpalende gebieden komen geen habitat- of vogelrichtlijngebieden voor. Het dichtstbijzijnde habitatrictlijngebied (HRG) bevindt zich ongeveer 550 m ten noordoosten van het plangebied, nl. de 'Bossen van Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen'. Het voorgenomen plan en de toegelaten activiteiten zijn van die aard dat ze geen impact zullen hebben op deze gebieden. Een passende beoordeling is dus niet vereist.

6.3 Veiligheidsrapportage

In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat in dit gebied geen risico-activiteiten, de zogenaamde Seveso-bedrijven toegelaten zijn.

De dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie heeft in het advies naar aanleiding van de plenaire vergadering aangegeven dat gelet op het feit dat

- Volgens de gegeven verstrekt in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied lokale bedrijvigheid aanwezig is/mogelijk is maar geen Seveso-inrichtingen toegelaten zijn,
- Volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;

geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor wat het aspect externe veiligheid geen verdere actie ondernomen dient te worden.

6.4 Watertoets

Artikel 8 § 1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de watertoets moet toegepast worden op alle overheidsbeslissingen inzake vergunningen, plannen of programma's. Het aspect 'water' wordt behandeld in het onderzoek tot milieueffectrapportage.

In het gebied zelf komen geen waterlopen voor. Ten zuiden van het plangebied loopt de Waterleide (derde categorie). Ter hoogte van de bebouwde context is de Waterleide voor grote delen overwelfd. Meer naar het zuiden is de waterloop echter wel nog aanwezig in het landschap. Ten westen, op ongeveer 600 m van het plangebied is de Hoezebeek gelegen. Het meest zuidelijke deel van deze beek is geklasseerd als een waterloop van de derde categorie. Meer ten noorden wordt ze echter aangeduid als een waterloop van de tweede categorie. De bedding van deze waterloop wordt geflankeerd door kwalitatief hoogstammig groen.

Het plangebied heeft op heden geen waterproblematiek. De beken in de nabije omgeving zijn kleinschalig van aard en brengen geen directe problemen met zich mee. Wanneer de ontwikkeling, ten gevolge van het RUP, wordt gerealiseerd zal de footprint van de bebouwing en de verhardingsgraad van het terrein effecten veroorzaken op de waterhuishouding. Aangezien de bodem niet infiltratiegevoelig is, zal het effect van de hoeveelheid regenwater die de bodem niet meer kan absorberen ten gevolge van de verhardingen eerder beperkt zijn.

De bodem is op enkele plekken als erosiegevoelig aangeduid, maar het gaat voornamelijk over artificiële hellingen waar geen problemen te verwachten zijn. Het reliëf van de rest van het plangebied is vrij vlak,

waardoor er weinig of geen gevaar is voor wateroverlast door afstromend water in stroomafwaartse zones, mits het respecteren van de hemelwaterverordening.

De bodem is matig gevoelig grondwaterstroming. De ondiepe grondwaterstroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: kelders, ondergrondse garages,... Voor dergelijke constructies zijn uitgravingen nodig, en vaak gaat de aanleg of de instandhouding ervan ook gepaard met het onttrekken van grondwater door drainering, tijdelijke bemaling of permanente bemaling.

Het afstromend hemelwater van de verharde oppervlakken zal gebufferd moeten worden volgens de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Boven het vertraagd afvoeren van hemelwater dient men maximaal in te zetten op het lokaal hergebruik van het regenwater. In diezelfde optiek kan er eveneens geopteerd worden voor het aanleggen van groendaken.

Bij de oprichting en constructie van de gebouwen en gerelateerde ondergrondse constructies dient aandacht uit te gaan naar deze grondwaterstromingsgevoeligheid. Om effecten ten gevolge van bemaling te vermijden, is het opstellen van een retourbemaling of het werken met een gesloten bouwput een mogelijke oplossing.

Het voorliggend RUP heeft bijgevolg geen significant negatieve effecten op de waterhuishouding.

6.5 Erfgoed/Zorgplicht/Archeologie

Het plangebied situeert zich volgens de archeologische inventaris Aalst in gebied met een hoge archeologische potentie. Toch zijn er binnen het plangebied nog geen archeologische vondsten geregistreerd. In de omgeving van het plangebied werden volgens de Centrale Archeologische Inventaris wel vondsten gedaan uit de Steentijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Met betrekking tot archeologisch vooronderzoek wordt verwezen naar de sectorale wetgeving ter zake.

Binnen het plangebied is langs de Churchillsteenweg een kapelletje gelegen. Dit erfgoed is niet beschermd als monument of aangeduid als bouwkundig erfgoed. Het heeft wel een zekere erfgoedwaarde en kan best worden bewaard. In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat dit kapelletje behouden blijft.

7 Op te heffen voorschriften

Volgende voorschriften uit het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst (VR 10/07/2003) worden opgeheven:

- Art. 7.1 gemengd regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek
- Art. 7.2 Bouwvrije strook langs N45
- Art 7.3 Bouwvrije strook langs E40
- Art 7.4 gebied voor publiek wegenonderhoud en beheer.

8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebegroting.

Tabel 2. Ruimtebegroting

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemming in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Industrie	7 ha	6 ha	- 1 ha
Overige bestemmingen	2 ha	3 ha	+1 ha
Totale oppervlakte	9 ha	9 ha	/

9 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

In overeenstemming met artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in de afzonderlijke bijlage IV.

In het register zijn de percelen die als uitbreiding bijkomend bestemd worden als regionaal bedrijventerrein in de categorie planbaten. Vermits de bestaande vestiging reeds bestemd is als bedrijventerrein heeft de planbatenregeling op deze percelen geen gevolgen.

10 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond wordt gehanteerd. In dit geval gaat het om de zogenaamde GRB of grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën. Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitgezonderd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen “snippers” overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft.



De onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de type stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. Door het toepassen van type stedenbouwkundige voorschriften wordt een zo groot mogelijke eenduidigheid en rechtszekerheid beoogd. De type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebiedsspecifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.


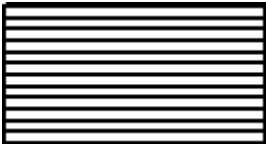
De stedenbouwkundige voorschriften in dit GRUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO.

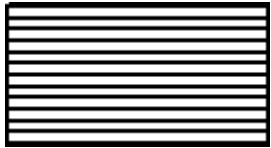

De stedenbouwkundige voorschriften in dit GRUP bevatten bepalingen die ruimtelijk van aard zijn. Daarnaast gelden voor sommige activiteiten tal van andere sectorale regels die hun uitwerking hebben bij het beoordelen van aanvragen voor het bekomen van vergunningen, zowel de stedenbouwkundige als de milieuvergunning. Enkele voorbeelden van dergelijke sectorale regelgeving zijn de verplichting om een bouwvrije strook te behouden langs beken en waterlopen, het verplichte onderzoek naar de aanwezigheid van onroerend erfgoed, het stand-still-beginsel voor natuurwaarden of de veiligheidsafstand voor ondergrondse leidingen, .. In de stedenbouwkundige voorschriften worden deze bepalingen niet overgenomen om tegenspraken tussen de bepalingen in het GRUP en de decretale bepalingen te vermijden. Er wordt ook niet vermeld dat die decreten van toepassing zijn vermits de decreten een directe en algemene werking kennen en dit niet op een rechtszekere manier in een GRUP kan geregeld worden.

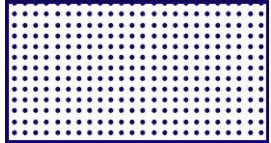
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="241 853 510 1002" style="background-color: #FF00FF; color: black; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;">GRB</div> <p>Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein Sterrenhoek <i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.</i></p> <p>1.1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie van goederen; - bewerking en verwerking van goederen - op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie, <p>en voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen.</p>	<p>Het terrein wordt voorbehouden voor volgende bedrijfsactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op- en overslag. - Voorraadbeheer - Groupage - Fysieke distributie, waarbij distributie wordt opgevat als een verbreding van transportactiviteiten met bepaalde behandelingen van de te transporteren producten.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Kleinhandel, autonome kantoren en agrarische productie zijn niet toegelaten.</p> <p>Kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen mogen maximum 35% van de bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.</p> <p>Parkeren wordt zo veel mogelijk gegroepeerd in een meerlagig parkeergebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw of ondergronds. Per bedrijf waarvan de toonzalen meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte innemen kunnen tot maximaal 150 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan maximaal 100 bovengronds. Voor de overige bedrijven wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot maximaal 50. Aan de voorzijde van het bedrijf, grenzend aan de centrale ontsluitingsweg, kunnen er maximaal 16 parkeerplaatsen voorzien worden.</p> <p>Met het oog op zuinig ruimtegebruik wordt waar mogelijk vanuit de bedrijfsvoering en de bestaande toestand, gebouwd in meerdere lagen, met inbegrip van ondergrondse bouwlagen, wordt het perceel maximaal bezet en de bebouwing aaneengesloten met de nevenstaande bedrijven, waar mogelijk.</p> <p>De bedrijfsgebouwen worden zodanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.</p> <p>Inrichtingen die vallen onder het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.</p> <p>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel of een bedrijfswoning van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.</p> <p>Een benzinstation en bijhorende bedrijfswoning zijn toegelaten op de plaats waar op het ogenblik van definitieve goedkeuring van dit plan het bestaande benzinstation is gevestigd. Ook uitbreiding van het bestaande benzinstation is mogelijk.</p> <p>In het gebied is enkel neerwaarts gerichte verlichting toegelaten. In de bouwrijke strook ter hoogte van de Churchillsteenweg is enkel laaggeplaatste verlichting</p>	<p>- gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>Voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande regiepost van AWW wordt een specifieke zone ingetekend maar ook in de rest van het bedrijventerrein wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat ook gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. Daardoor worden ook de inplanting van andere gemeenschapsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een carpoolparking of de stelplaats van de Lijn mogelijk.</p> <p>Het is normaal dat er voor het goed functioneren van een bedrijf met een productieactiviteit kantooruimte en een beperkt aantal toonzalen noodzakelijk zijn. De productieactiviteit blijft echter de hoofdactiviteit op het bedrijventerrein. De oppervlakte van de toonzalen wordt beperkt tot maximaal 35 procent om in dit gebied de bedrijven met relatief grote toonzalen, maar waar de productieactiviteit (bijvoorbeeld herstel en onderhoud van auto's) de hoofdactiviteit blijft. Een loket of kleinhandelsfunctie wordt beter voorzien in een gemengde omgeving (stationsomgeving, gemengd stedelijk deel).</p> <p>Er wordt wat de parkeernorm betreft een differentiatie ingevoerd waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de bedrijven met een relatief grote verkoopsoppervlakte (meer dan 10% zoals garagebedrijven) en de overige bedrijven. Bij garagebedrijven kunnen tot maximaal 150 parkeerplaatsen worden voorzien waarvan maximaal 100 bovengronds. Andere bedrijfsactiviteiten krijgen een beperking opgelegd van maximaal 50 parkeerplaatsen.</p> <p>Zowel de bedrijven met groot als met klein veiligheidsrisico (Seveso-bedrijven) zijn verboden omdat er onvoldoende afstand kan gehouden worden ten opzichte van de bebouwing en omdat het om een bedrijventerrein met een kleine oppervlakte gaat. Dit verbod is ingegeven omwille van veiligheidsaspecten. Bestaand benzinstation (+ bedrijfswoning) kunnen behouden blijven.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>toegelaten met een lichtintensiteit waardoor er geen lichthinder ontstaat voor de bewoning aan de overzijde van de Churchillsteenweg.</p> <p>De inrichting van het terrein en de inplanting van bedrijfsactiviteiten gebeurt op een zodanige manier dat het bestaande kapelletje langs de Churchillsteenweg behouden blijft.</p> <p>Een vlaggenmast/reclamezuil dat dienst doet als baken voor het bedrijventerrein sterrenhoek is toegelaten aan het bestaande kruispunt met de Churchillsteenweg en de Industrielaan. De hoogte van dit baken bedraagt maximaal 5 meter.</p>	<p>Het plangebied situeert zich volgens de archeologische inventaris Aalst in een gebied met een hoge archeologische potentie. Toch zijn er binnen het plangebied nog geen archeologische vondsten geregistreerd. In de omgeving van het plangebied werden volgens de Centrale Archeologische Inventaris vondsten gedaan uit de Steentijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen.</p> <p>Deze vlaggenmast/reclamezuil wordt bij voorkeur niet geplaatst in de onmiddellijke omgeving van het bestaande kappelletje.</p>
 <p><i>Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 1.2 Ontsluiting en interne wegen</p> <p>Het bedrijventerrein wordt uitsluitend ontsloten via het bestaande kruispunt met de Churchillsteenweg en de Industrielaan. Het bestaande benzinstation kan rechtstreeks naar de N45 worden ontsloten.</p>	<p>Het ontsluitingspunt van het gemengd regionaal bedrijventerrein tegenover het bedrijventerrein van Erembodegem.</p>
 <p><i>Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 1.3. Bestaande groenstrook langs de Churchillsteenweg</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bestaande groenstrook, die bestaat uit gemengd opgaand groen, dient behouden te blijven als groenbuffer tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen langs de Churchillsteenweg. De groenstrook wordt daartoe beheerd als een dicht, groen scherm.</p> <p>In de groenstrook zijn geen verhardingen of gebouwen toegelaten. De aanleg van parkeerplaatsen in deze berm zijn niet toegelaten.</p>  <p><i>Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 1.4. Nieuwe groenstrook langs de Churchillsteenweg</p> <p>Voor nieuwe bedrijven die gebouwd worden langs de Churchillsteenweg of bij herbouw van bestaande bedrijven langs de Churchillsteenweg moet voor gebouwen een afstand van 10 meter tot de perceelsgrens worden gerespecteerd. Deze bouwvrije strook dient als bufferstrook naar de naburige bebouwing en wordt maximaal ingericht als een groenzone, bestaande uit gemengd opgaand groen en beheerd als een dicht, groen scherm.</p> <p>In de groenstrook zijn geen verhardingen of gebouwen toegelaten. In deze strook is de aanleg van parkeerplaatsen niet toegelaten. Erfontsluitingen of ontsluitingen tot achterliggende parkeerplaatsen vanuit de Churchillsteenweg zijn eveneens niet toegelaten in deze zone.</p>	<p>Ter hoogte van de bestaande bedrijven langs de Churchillsteenweg is een groenstrook aangelegd die bestaat uit opgaand groen: bomen en struiken. In de stedenbouwkundige voorschriften is opgelegd dat die groenstrook en de bufferende functie ervan moet behouden blijven omwille van de aanwezigheid van woningen aan de overzijde van de Churchillsteenweg.</p> <p>Dezelfde motivering geldt voor de oprichting van een nieuwe groenbuffer langs de Churchillsteenweg en de N45. Bijkomend dienen deze stroken de achterzijden van de bedrijven te bufferen en de kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein Sterrenhoek te bewaren/vergroten.</p>
 <p><i>Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 2. Bouwvrije strook langs N45</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het gebied is bestemd als bouwvrije strook langs de N45.</p> <p>In de bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in de Vlaamse Codex RO toegelaten. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van de N45 als primaire weg II en de aanleg van ondergrondse leidingen.</p> <p>In de bouwvrije strook en binnen het huidig ingenomen gebied zijn tijdelijke en verwijderbare constructies en ingrepen toegelaten voor de exploitatie van het (bestaande) benzinstation.</p> <p>Over de volledige breedte van de bouwvrije strook wordt lage streekeigen begroeiing aangelegd.</p> <p>Na aanleg van een of meerdere leidingen is een maximale heraanleg van de begroeiing verplicht.</p>	<p>Visuele openheid naar de N45 door middel van bouwvrije strook, lage begroeiing en verzorgde voorkanten van bebouwing</p>
 <p><i>Dit gebied heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 3. Bouwvrije strook langs E40</p> <p>Het gebied is bestemd als bouwvrije strook.</p> <p>In de bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in de Vlaamse Codex RO toegelaten. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van de E40 als hoofdweg en de aanleg van ondergrondse leidingen.</p> <p>Het bestaande groenscherm wordt afgewerkt over de volledige breedte en wordt beheerd als een dicht, groen scherm.</p> <p>Na aanleg van een of meerdere ondergrondse leidingen is een maximaal heraanleg van de begroeiing verplicht.</p>	<p>Gesloten groenscherm en bouwvrije strook langs E40</p> <p>Het functioneren van de E40 als hoofdweg moet verzekerd blijven.</p>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen</i></p> <p>Artikel 4. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>4.1 Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, in het bijzonder voor de bestaande regiopost voor wegenisonderhoud.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande installaties.</p> <p>4.2 In de groene berm langs de Churchillsteenweg, is in een zone van minimaal 8 meter breedte gemeten vanuit de zuidelijke rand van het gebied geen enkele vorm van bebouwing of verharding mogelijk. De aanleg van parkeerplaatsen in deze berm zijn niet toegelaten.</p> <p>De begroeiing wordt over de volledige breedte aangelegd met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen en wordt door de eigenaar beheerd als een dicht, groen scherm.</p> <p>De bestaande erftoegang langs de Churchillsteenweg kan behouden blijven als ontsluiting van de bestaand activiteit.</p> <p>4. 3 Wanneer de activiteiten in dit gebied worden stopgezet, krijgt het gebied de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.</p> <p>In geval dit gebied opgenomen wordt door de aangrenzende bedrijven, vervalt de bestaande erftoegang en wordt de bufferstrook uit artikel 1.3 vervolledigd.</p> <p>In geval van herinvulling van de bestaande gebouwen en/of de oprichting van nieuwe gebouwen met functies zoals aangegeven in artikel 1 kan de erftoegang behouden blijven als toegang tot kantoor en toonzaal. Ontsluiting van overige activiteiten dient te gebeuren langs de centrale ontsluitingsweg.</p> <p>In geen geval dient de erftoegang als ontsluiting van de achterzijde van dit gebied en/of ontsluiting van aangrenzende percelen.</p>	<p>Wanneer de huidige activiteiten om één of andere reden zouden verdwijnen dan kan dit gebied als deel van het gemengd regionaal bedrijventerrein worden ontwikkeld.</p> <p>Dit gebied kan bijgevolg ingezet worden als een vergroting van de aanpalende bedrijfsterreinen (en bedrijfsoppervlakte) en/of als de ontwikkeling van een nieuw bedrijf.</p>
 <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Artikel 5. Op te heffen verkaveling</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De binnen het plangebied gelegen delen van de niet-vervallen verkavelingen nummer 41002/24349/V/V2007-201/1, 41002/26883/V/V2007-201/3, 5693 25/05/1970, 5748 15/03/1973, 5733 07/12/1972, 5724 20/04/1972, 5626 02/08/1966, 5592 19/03/1981 worden opgeheven;</p>	