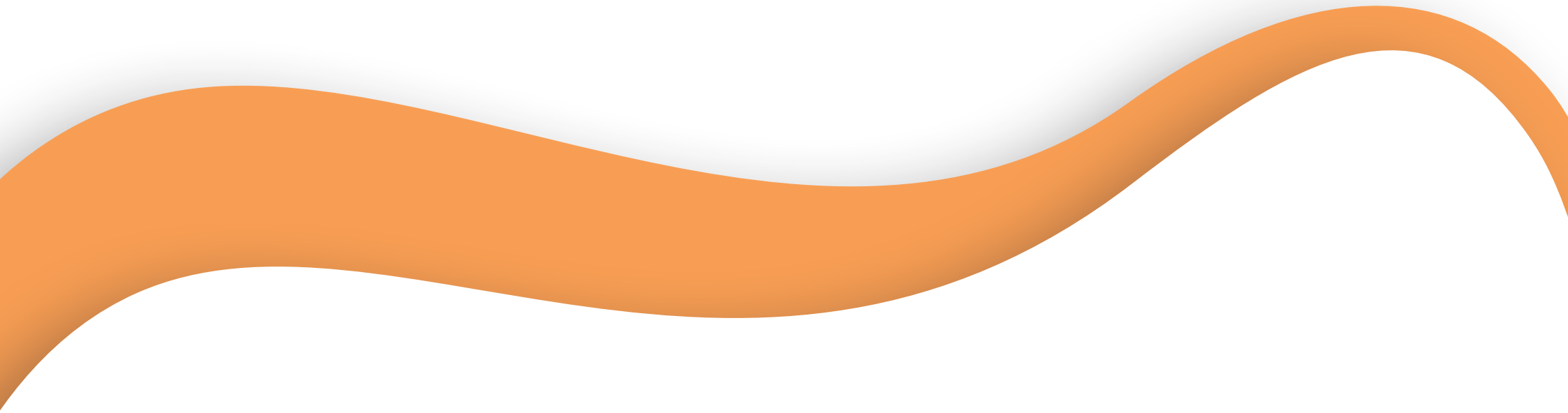


AALTER

RUP URSEL DORP

▶ RUP_44001_214_00023_00001_TN_DV

DECEMBER 2022



I. COLOFON

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Aalter
Europalaan 22
9880 Aalter

Contactpersoon: Stedenbouw Aalter
stedenbouw@aalter.be
09 325 22 00

Opdrachthouder

Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen

Ruimtelijk planners: Annelies De Clercq - Rien Gellynck - Silke Van Bruyssel
annelies.declercq@veneco.be - rien.gellynck@veneco.be - silke.vanbruyssel@veneco.be
09 251 22 22

Plan-id

RUP_44001_214_00023_00001

Versie	Datum	Omschrijving
1	30.04.2020	Startnota voor eerste lezing door dienst stedenbouw
2	30.11.2020	Startnota voor CBS
3	02.07.2021	Scopingnota
4	06.08.2021	Aangepaste scopingnota
5	09.12.2021	Uitgewerkte scopingnota tot toelichtingsnota
6	02.06.2022	Toelichtingsnota ter nalezing
7	17.06.2022	Toelichtingsnota voor voorlopige aanvaarding GR
8	24.11.2022	Toelichtingsnota voor definitieve aanvaarding GR

III. INHOUDSTAFEL

1.	Inleiding	8
2.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	9
2.1	Beslissing tot opmaak	9
2.2	Historiek / reeds eerder genomen beslissingen	9
2.3	Doelstelling / aanleiding opmaak RUP.	9
3.	Situering van het plangebied	12
3.1	Macroniveau	12
3.2	Microniveau	13
3.3	Projectzones	14
4.	Analyse bestaande ruimtelijke toestand	15
4.1	Nederzettingspatroon	15
4.2	Erfgoed	17
4.3	Groen-blauw netwerk	20
4.4	Vleeswaren De Keyser.	21
5.	Analyse bestaande juridische toestand	22
6.	Beleidskader	23
6.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.	23
6.2	Strategische visie beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018).	23
6.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	24
6.4	Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050	24
6.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	24

7.	Toekomstvisie	27
7.1	Algemeen	27
7.2	Toekomstvisie per projectzone.	30
7.3	Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften	37
8.	Alternatieven	38
8.1	Nulalternatief	38
8.2	Locatiealternatieven	38
8.3	Inrichtingsalternatieven	38
9.	Reikwijdte en detailleringsniveau	39
9.1	Reikwijdte	39
9.2	Detaileringsgraad	39
10.	Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER plicht	40
10.1	Definitie van plan of programma	40
10.2	Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER	40
10.3	Algemene conclusie	40
11.	Een beschrijving en inschatting van de mogelijk aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	41
11.1	Beschrijving en inschatting per discipline	41
11.2	Beoordeling of het voorgenomen plan grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.	55
11.3	Conclusie MER-screening	55
12.	Watertoets	56
13.	Ruimtebalans	56
14.	Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	57

15.	Register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd	57
16.	Beslissing van de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportage	58
17.	Beslissing bevoegde administratie inzake opmaak plan-MER	60

1. Inleiding

Een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van een ruimtelijk structuurplan.

Het Ruimtelijk Structuurplan van de prefusiegemeente Knesselare (goedgekeurd bij besluit van 16/03/2006) vormt het ruimtelijk kader waarbinnen in Aalter (voor de deelgemeente Knesselare) een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand komt.

Een overzicht van het proces wordt opgenomen in de procesnota.

2. Beschrijving en verduidelijking van het plan

2.1 Beslissing tot opmaak

In de collegebeslissing van 14.10.2019 werd Veneco aangesteld als ontwerper voor het RUP 'Ursel Dorp'.

2.2 Historiek / reeds eerder genomen beslissingen

Een eerdere procedure voor de opmaak van het RUP Ursel Dorp, opgestart door de prefusiegemeente Knesselare, werd stopgezet. Enkele procedurele tekortkomingen zoals het niet doorwerken van alle elementen uit het eerste advies van de Gecoro en het verkeerdelijk versturen door de deputatie van Oost-Vlaanderen van haar advies, waren de voornaamste argumenten voor deze beslissing.

Het gemeentebestuur van Aalter wil het RUP hernemen, mits rekening te houden met vernieuwde wensen van het bestuur. Zo vraagt het beleid om ook een uitspraak te doen / een visie te vormen over de site Urseldorp 1 en de site van het bedrijf Vleeswaren De Keyser, die op termijn zal vrijkomen. Ook wordt gevraagd de aanwezigheid van de Eekloseweg in relatie tot de kern van Ursel te bekijken. De twee sites (Urseldorp en De Keyser) werden initieel bewust uit het plangebied gehouden, om zich niet vast te rijden in niet onderbouwde stedenbouwkundige voorschriften. Er kunnen immers enkel gefundeerde stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt worden, na ontwerpelijk onderzoek.

Aan de hand van ontwerpelijk onderzoek voor de sites zullen nu enkele basisprincipes verordenend worden opgenomen in het RUP.

2.3 Doelstelling / aanleiding opmaak RUP

De laatste 20-tal jaren is er een snelle en ingrijpende verandering aan de gang in vele Vlaamse gemeenten en dorpen: woonhuizen worden afgebroken en vervangen door appartementen. Het meestal kleinschalige straatbeeld, de beleving van de straat, het uitzicht en de identiteit van dorpskernen verandert, en vaak, indien niet gestuurd, niet ten goede. De maximalisatie van gronden en programma verhoogt de druk op de vaak minutieus gecomponeerde ruimte in de dorpskernen. Een verandering van typologie van grondgebonden woning (met een eigen voordeur en gevel aan de straat) naar meer appartementen (vaak zonder eigen voordeur of relatie tot de straat en achterliggende garageboxen) levert een andere beleving van de dorpsstraten op. Deze trend is ook in Ursel duidelijk in gang gezet.

De gemeente Aalter wenst in toenemende mate sturend op te treden t.a.v. de ongebreidelde bouw van appartementen of meergezinswoningen. Met de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de gemeente te beschikken over een duidelijke en afdwingbare reglementering terzake.

In Ursel ligt geen verdichtingsopgave. Het is een dorpskern met een beperkt voorzieningenniveau en beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer. Meer wooneenheden realiseren binnen eenzelfde ruimte hoort een streven te zijn voor gebieden die wel een hoog voorzieningenniveau en bereikbaarheid met openbaar vervoer hebben, de grote en kleine steden van Vlaanderen. Daartoe behoort Ursel niet.

Vernieuwbouw (met dichtheidsverhoging op maat van de kern) in het bestaande weefsel moet wel mogelijk blijven, maar zonder dat de bestaande structuur of dichtheid hierdoor verstoord wordt.



woonhuizen worden afgebroken en vervangen door appartementen

De klassieke dorpsstraat dreigt te verdwijnen

Evenmin is het de bedoeling dat Ursel 'tot stilstand' komt.

Op plaatsen die het verdragen, kunnen nieuwe ontwikkelingen tot stand komen.

Om deze reden worden er binnen het RUP een aantal projectzones aangeduid (zie verder).

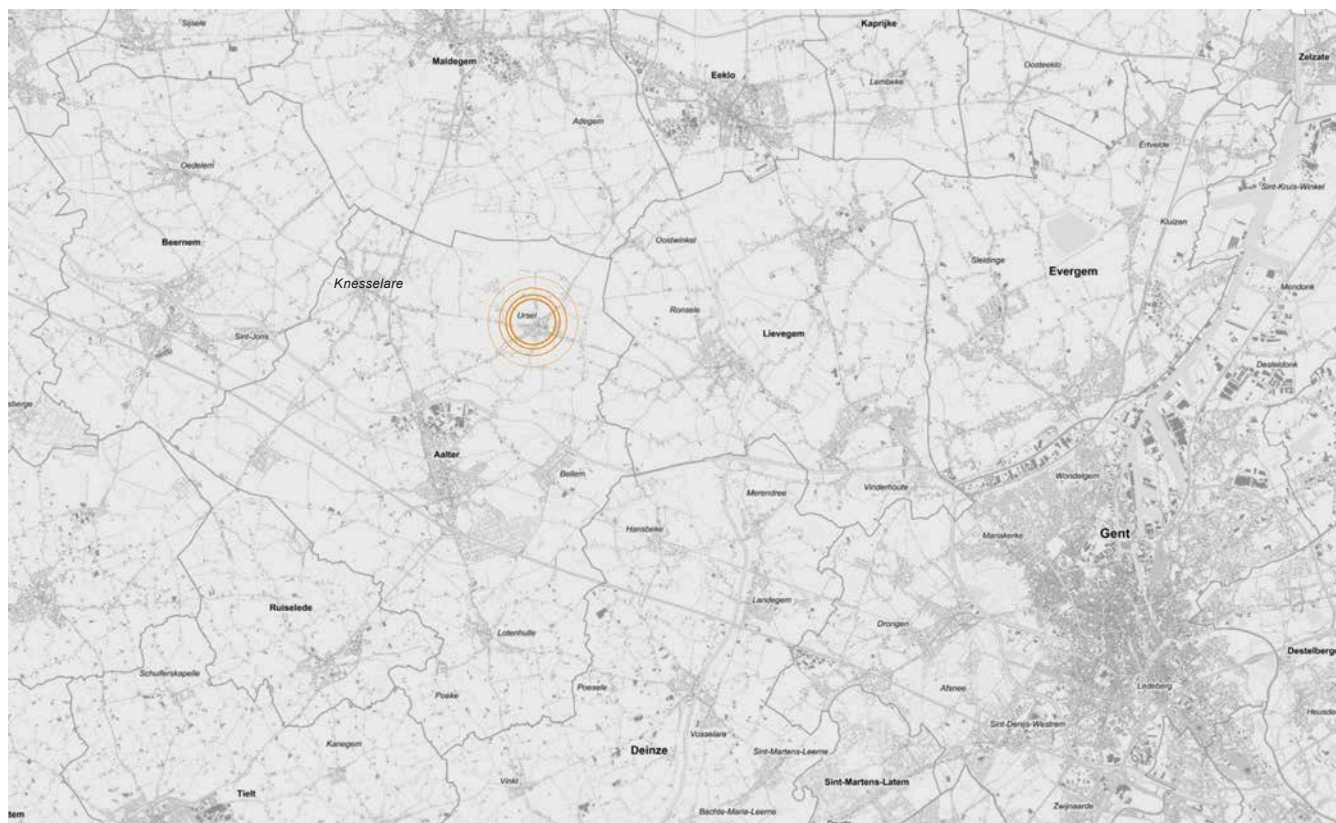
Projectzones zijn gebieden die naar de toekomst toe een belangrijke rol te vervullen hebben in het sociale gebeuren van de deelgemeente en naar belevingswaarde toe. In de projectzones kunnen nieuwe ontwikkelingen worden toegelaten, weliswaar op maat van de kern. Meergezinswoningen kunnen er eventueel worden opgetrokken, maar enkel wanneer in ruil voor deze vorm van verdichting, iets in de plaats wordt gegeven aan de maatschappij. Heel concreet kan het gaan over bv. het voorzien van een openbare groenzone, het behouden van een waardevolle boomgaard, het opbreken van verharding,... Buiten de projectzones zal het oprichten van meergezinswoningen worden uitgesloten.

Naast uitspraken over waar en onder welke vorm er nog meergezinswoningen worden toegestaan, doet het RUP ook uitspraken over het aanwezige bouwkundig erfgoed. Wil Aalter de kleinschaligheid van Ursel dorp behouden, dan speelt het behoud van het bestaande bouwkundig erfgoed daarin een belangrijke rol.

3. Situering van het plangebied

3.1 Macroniveau

Ursel is een deelgemeente van de fusiegemeente Aalter. Voor de fusie in 2019, behoorde Ursel, samen met Knesselare tot de gemeente Knesselare.



Situering Ursel op macroniveau

Naast Ursel, zijn de andere kernen van Aalter: Aalter, Knesselare, Poeke, Lotenhulle, Bellem, Aalter-Brug en St.-Maria Aalter.

Ursel is een gemeente met een beperkt aantal inwoners, gelegen tussen de grotere gemeenten Maldegem, Eeklo en Aalter. Het is een typische plattelandsgemeente.

3.2 Microniveau

Het plangebied omvat het eigenlijke centrum en de directe omgeving van het centrum van Ursel.

Het plangebied wordt afgebakend door:

- Noorden: de bebouwing langsheen de Urselseweg en de Eekloseweg, het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Groen Ursel', het BPA 'Onderdale' en het BPA 'Onderdale gedeeltelijke herziening' zijn buiten de afbakening gehouden;
- Oosten: Schaperstraat, meer zuidelijk wordt de parking van het bedrijf Vleeswaren De Keyser als grens genomen. Over de Rozestraat wordt de doorsteek gemaakt naar de voetweg Pierlalaweg;
- Zuiden: Pierlalaweg en woningen langsheen de Ijzeren Hand en Nederstraat;
- Westen: bebouwing langsheen de Tramstraat

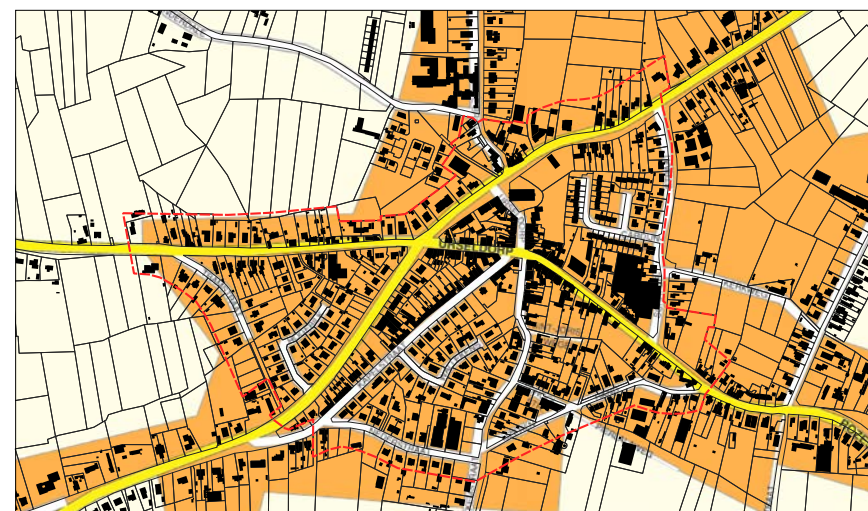


Legende
--- Contour RUP
■ Gebouwen
□ Percelen

Orthofoto

Bron: AIV - Orthofotomosaïek, middenschallig, winteropnamen kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)

0 100 200 m



Legende
--- Contour RUP
■ Gebouwen
□ Percelen

Grootsschalig Referentie Bestand - Stralenatlas

Bron: AIV - GRB, 2020-01-16: NAVSTREETS, raster, 2007

0 100 200 m



Afbakening plangebied

3.3 Projectzones

Binnen het plangebied zijn er drie projectzones die Aalter meer gedetailleerd wil onderzoeken:

1. Site Urseldorp 1
2. Site Rozestraat, onderverdeeld in 3 deelzones (Vleeswaren De Keyser (2a), site boomgaard (2b) en parking De Keyser (2c))
3. Doortocht Eekloseweg

De visie voor deze 3 projectzones is uitgewerkt a.d.h.v. opmerkingen en suggesties die door de bevolking werden gegeven tijdens de consultatieronde over de startnota. De voorgestelde inrichting per projectzone (zie verder) is richtinggevend. De inrichtingsschetsen zijn enkel bepalend om een aantal verordenende principes te kunnen vastleggen in de stedenbouwkundige voorschriften: maximale dichtheid, maximale bouwhoogte, minimum percentage groen, om te kunnen bepalen of meergezinswoningen wel dan niet aangewezen zijn,...



Overzicht van de 3 projectzones, met qprojectzones, geprojecteerd op de orthofoto

4. Analyse bestaande ruimtelijke toestand

4.1 Nederzettingspatroon

Het nederzettingspatroon van Ursel vertoont een stervormige structuur. Deze structuur kunnen we reeds herkennen op de Ferrariskaart (1777) en krijgt nog meer vorm op de atlas van de buurtwegen (1841).



De Kapelstraat is nog niet herkenbaar op het stratenpatroon.

Ferrariskaart (1777)



De Kapelstraat is herkenbaar. De 'ster' is volledig gevormd.

Atlas buurtwegen (1841)



De Middelweg-Eekloseweg (N499) is aangelegd. Hierdoor wordt een aantal centrumstraten ontlast van het doorgaand verkeer.

Orthofoto (2019)

De bewoning concentreerde zich oorspronkelijk langsheen Ursel-dorp, Rozestraat, Vrekemstraat en Ijzeren Hand. Geleidelijk aan deinde de bewoning steeds verder uit langsheen deze assen. Bij de aanleg van de N499 Eekloseweg – Middelweg ontstond een nieuwe bebouwingsas. Vooral tijdens de jaren 1960, '70 en '80 werd langs de invalswegen Urselseweg, Middelweg, Eekloseweg, Rozestraat en Vrekemstraat sterk gebouwd, waardoor de traditionele sterstructuur verder werd bestendigd.

Het centrumgebied wordt gekenmerkt door het sfeervolle Urseldorp (plein). Op dit plein komen de straten Rozestraat, Vrekkemstraat, Kapelstraat en Urseldorp uit.



Urseldorp, gezien vanaf de Rozestraat



Urseldorp, gezien vanaf de kerk

Deze straten wordt getypeerd door aanééngesloten kleinschalige dorpstraatbebouwing. Op verschillende plaatsen is het kleinschalige woonweefsel reeds onderbroken door de bouw van een grotere meergezinswoning en door daar bijhorende garageboxen. Binnen het huidige woningbestand is er de laatste decennia een duidelijke toename van appartementsgebouwen. Op onderstaande afbeelding zijn de huidige appartementsgebouwen (reeds gebouwd of reeds vergund) in het centrum van Ussel aangeduid (toestand medio 2020). De kavels met een appartementeninvulling zijn meestal dens en diep bebouwd. De achterliggende tuinzone gaat volledig op in parkeerplaatsen en verharding.

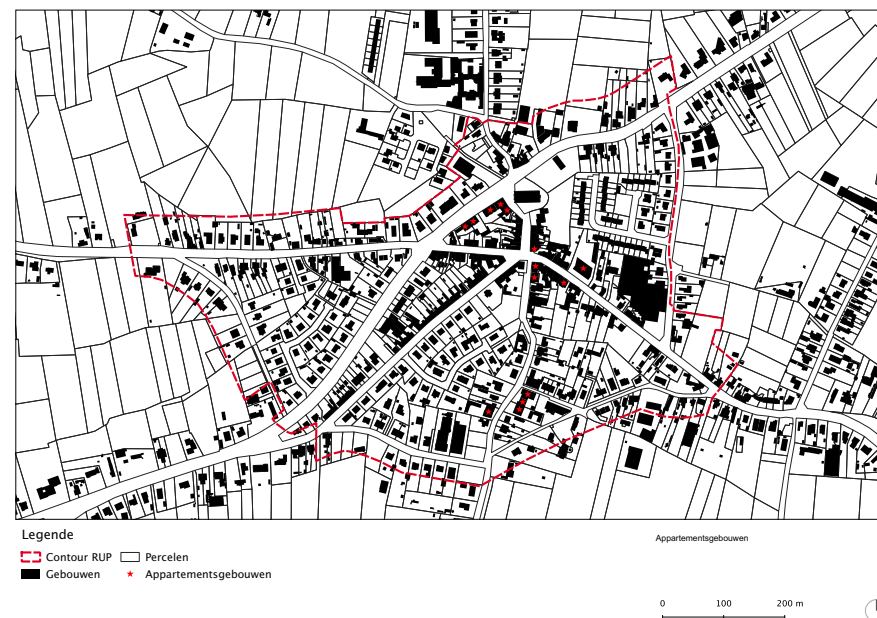


Garagepoorten die uitkomen op straat



Kwalitatieve buitenruimtes zijn verdwenen

Situering meergezinswoningen (toestand medio 2020)



Appartementsgebouwen of meergezinswoningen zorgen ook voor een schaalverstoring binnen het kleinschaliger homogeen straatbeeld en dorpsweefsel;

- te groot bouwvolume (lengte, hoogte en diepte) overstijgt de draagkracht van het perceel en introduceert een schaal die oneigen is aan de dorpsbebouwing;
- doorbreking straatwand door grote open ruimtes naast en voor de bebouwing, om zo achterliggende boxen te bereiken;
- groot aandeel verharding en garages die kwalitatieve buitenruimtes achteraan bedreigen.
- het contact met de straat verdwijnt door garagepoorten te voorzien aan de straatkant.

4.2 Erfgoed

Binnen het plangebied is er een concentratie van historische en karakteristieke bebouwing rond het plein (Urseldorp). Naast de beschermde kerk staan verschillende panden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze gebouwencontext vraagt om een extra zorgvuldige afstemming. Zij bepaalt mee het karakter van het dorp.



Dokterswoning uit 1928, Urseldorp 1 (beeld 1994, inventaris. onroerenderfgoed.be)



Dokterswoning uit 1928, Urseldorp 1, foto 2020



Villa Maria, eengezinswoning, Eekloseweg 31 (beeld 1992, inventaris.onroerendefgoed.be)



Villa Maria, eengezinswoning, foto 2020





burgerhuis, Urseldorp 12-14, foto 2020



dorpswoning, Urseldorp 8-10, foto 2020



dorpswoning, Urseldorp 8-10, foto 2020



Gemeentehuis van Ursel en afspanning Tramstatie, reeds deels herbouwd, Urseldorp 9-11, beeld 1992, inventaris.onroerendergoed.be



Voormalig gemeentehuis Ursel, foto 2020



Pastorie Sint-Medardusparochie, Eekloseweg 6A, (beeld 1992, inventaris.onroerendefgoed.be)



Voormalige pastorie, foto 2020



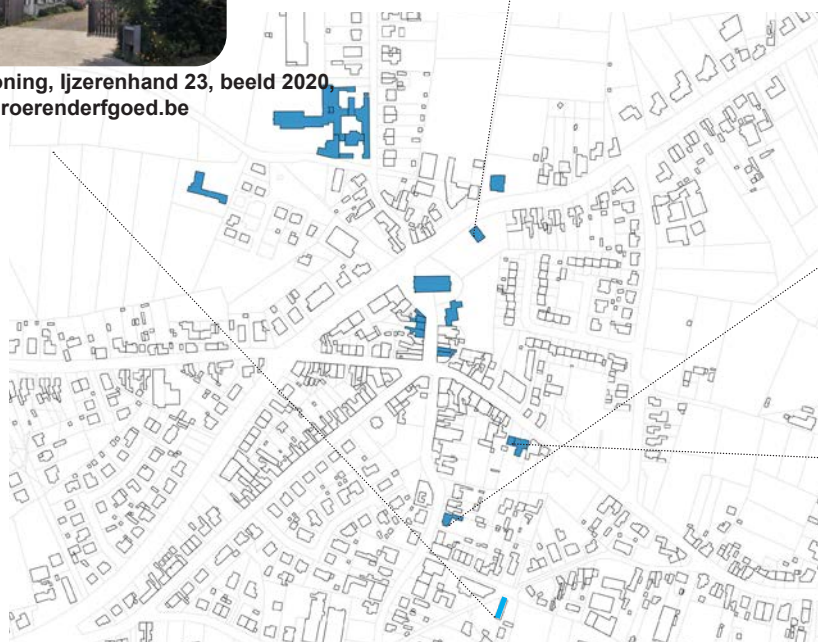
Burgerhuis, foto 2020



Molenaarswoning, Ijzerenhand 23, beeld 2020, inventaris.onroerendefgoed.be



Burgerhuis, Vrekemstraat 21, beeld 1992, inventaris.onroerendefgoed.be



RUP Ursel Dorp



Herenhuis, foto 2020, rechts nieuw aangebouwde garage



Herenhuis, rechter aanbouw herbouwd, Rozestraat 22-24A, beeld 1992, inventaris.onroerendefgoed.be

Toelichting

4.3 Groen-blauw netwerk

Ook het beeldbepalend groen in de dorpskern en de omliggende open landschappen dragen bij tot het bestaande karakter van Ussel. Het gaat vaak om een aantal solitaire bomen of bosbestanden.

Vaak zijn deze niet bereikbaar voor het publiek. Deze zones toegankelijk maken, is een uitdaging.



Omliggend open landschap draagt bij tot de rust die Ussel uitstraalt



Solitaire boom te Usseldorp



Solitaire bomen bepalen mee de charme van het dorp

Andere plekken zijn wel toegankelijk, maar stralen weinig uit en dragen niet bij tot meerwaarde voor de inwoners van Ussel. Hierbij denken we aan openbare ruimtes die, mits een aangename aankleding, echt het verschil kunnen maken.

Doorheen het centrum stroomt de ingebuisde Leensvoorbeek. Het waar mogelijk openleggen van deze beek, draagt bij tot de realisatie van het groen-blauwe netwerk. Het rioleringsproject Onderdaele voorziet extra buffering en wil zorgen voor vertraagde afvoer van afstromend hemelwater.

'Het rioleringsproject 'Onderdaele' betreft de aanleg van een gescheiden stelsel in Onderdaele, Hendelstraat, Usselseweg en Middelweg (van kruispunt Kapelstraat tot Usselseweg). Dit project wordt uitgevoerd in samenwerking met AWV en rioolbeheerder Farys. Onder voorbehoud van subsidie is de uitvoering van dit project volgens de Aquario investeringsenveloppe gepland in 2025.

Het voorontwerp werd aangepast rekening houdend met de opmerkingen gesteld in de ambtelijke commissie van de Vlaamse Milieumaatschappij. Er wordt meer aandacht besteed aan extra buffer en vertraagde afvoer van afstromend hemelwater. Het project draagt bij tot het oplossen van de wateroverlast in Ussel centrum. Het afstromend hemelwater wordt verder afgevoerd deels richting de Gottebeek, deels richting Leensvoorbeek.

Het project wordt op vraag van de Vlaamse overheid ook uitgebreid met de aanleg van een gescheiden stelsel in de De Briel en de Eekloseweg van kruispunt De Briel tot Ussel Dorp. De Eekloseweg wordt ingericht als een groen-blauwe ader ter hoogte van de dorpskern. Ook wordt nagekeken of de oeverzones van de Leensvoorbeek, een onbevaarbare waterloop in het beheer van de provincie stroomopwaarts Ussel centrum kunnen worden ingericht als extra bufferzone en plaats voor water. Hiervoor zijn extra grondinnames noodzakelijk. Dit project kadert binnen de doelstellingen van het stroomlijnd landschap.

Bij de inrichting van de wegen wordt aandacht besteed aan veilig fietsverkeer en veilige fietsoversteken.'

4.4 Vleeswaren De Keyser

Vleeswaren De Keyser is gestart in Ursel, waar vader Alfons zich in 1962, samen met zijn 2 zoons, toelegde op de vervaardiging van fijne vleeswaren. Voordien was vader Alfons op dezelfde locatie actief als slachter.

In 1975 wordt achter het atelier een volledig nieuwe vleeswarenfabriek gebouwd.

In 1992 komt er een nieuwe uitbreiding met receptiehal, koelruimtes en fabricatiezaal, een kookruimte en grote opslagplaats.

In 2001 wordt de zaak overgedragen aan een groep ondernemers.

In 2007 wordt in Aalter (in de Groendreef op het regionaal bedrijventerrein) een volledig nieuwe productieafdeling in gebruik genomen. Daar wordt ook het nieuwe logistieke centrum met opslagruimte en de burelen gevestigd.

In 2010 werd de capaciteit in Aalter verhoogd met een nieuwe productielijn.

In 2012 volgde een tweede capaciteitsverhoging met de opstart van een extra verpakkingslijn.

In 2014 en 2015 wordt gefocust op optimalisaties en investeringen in de operational excellence processen.

Momenteel zit er nog productie in Ursel. De verpakking gebeurt volledig in Aalter, waar het bedrijf naast de huidige site nog grond in reserve heeft.

Verder werd ook reeds een fabriek overgenomen in Frankrijk en in Wallonië.

De site te Ursel zal op termijn worden verlaten.



De Keyser, met ingang aan de zijde van de Rozestraat



De Keyser, op de hoek van de Rozestraat en de Schapersdreef

5. Analyse bestaande juridische toestand

Gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24/03/1978)	- Woongebied (overwegend) - Agrarisch gebied (klein deel binnen projectzone 2c)
Gewestelijk RUP	Niet van toepassing
Provinciaal RUP	Het PRUP reconversie Groen Ursel paalt in het noordwesten aan het plangebied (MB 26/2/2013)
Gemeentelijk RUP	RUP gedeeltelijke herziening BPA Onderdale-Ursel (beslissing deputatie 29/8/2013). Gelegen ten noorden van het provinciaal RUP, eveneens buiten het plangebied.
BPA	BPA Onderdale-Ursel (MB 27/10/2006)
Goedgekeurde verkavelingen	Binnen het plangebied bevinden zich verschillende goedgekeurde verkavelingen. Deze worden allemaal opgeheven.
goedgekeurde Rooilijnen	Langsheen volgende gewestwegen is een rooilijnplan goedgekeurd: De N499 (Eekloseweg-Middelweg), goedgekeurd bij KB 22-9-1975 , verbindt Ursel met Aalter en Eeklo; De N461, Urselseweg-Gentweg, goedgekeurd bij KB d.d. 2-10-1984, verbindt Ursel met Knesselare en Zomergem.



BPA Onderdale-Ursel



RUP gedeeltelijke herziening BPA Onderdale-Ursel



RUP reconversie Groen Ursel

6. Beleidskader

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in ruimtelijke structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de elementen uit de structuurplannen die betrekking hebben op het onderwerp van het RUP.

6.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 december 1997. Het RSV werd voor een eerste maal herzien en definitief vastgesteld op 12 december 2003. Een tweede herziening werd definitief vastgesteld op 17 december 2010, en betreft hoofdzakelijk een actualisering van de planningshorizon.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: de stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling vormt het uitgangspunt. Met de metafoer 'Vlaanderen, open en stedelijk, wil het ruimtelijk structuurplan een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering

en het beter scheiden van de open ruimte en de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van de gedeconcentreerde bundeling nagestreefd, wat neerkomt op een selectieve concentratie van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied.

De gemeente Aalter behoort in haar geheel tot het buitengebied. Binnen de gemeente wordt dus het beleid voor het buitengebied gevoerd. Dit beleid is gericht op het maximaal vrijwaren van de open ruimte voor haar structuurbepalende functies zijnde landbouw, natuur en bos. Woon- en werkgelegenheid dient geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. In deze kernen worden richtdichtheden gehanteerd van 15 woningen/ha.

Aalter werd ook geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.

De E40 werd als hoofdweg aangeduid. De N44 die de gemeente doorkruist van noord naar zuid als primaire weg cat. I en de N37 als primaire weg type II.

Het kanaal Gent-Brugge behoort tot het secundair waterwegennet (verbinding mogelijk tussen zeehavens van Zeebrugge en Oostende en het hoofdwaterwegennet).

6.2 Strategische visie beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)

De Vlaamse Regering is een vervanger van het RSV aan het voorbereiden. Op 20 juli 2018 werd de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd.

De Vlaamse Regering kiest hierin om het bijkomend ruimtegebruik i.f.v. nieuwe woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen ten nadele van de open ruimte stelselmatig te verminderen. De bijkomende ruimte-inname van 6 ha/dag in 2013 moet stelselmatig dalen naar 0 ha/dag in 2040. Hiervoor moet het ruimtelijk rendement binnen het huidige ruimtebeslag verhoogd worden. Waar mogelijk wordt verweving, intensivering en herbruik toegepast. Bij elke vernieuwing wordt ernaar gestreefd om de ruimte weer wat beter te gebruiken dan voorheen. Intensivering van onze ruimte gebeurt door te verdichten, te stapelen of ondergronds te bouwen. De verharding wordt bovendien zoveel mogelijk beperkt.

6.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 werd het PRS van Oost-Vlaanderen goedgekeurd. Het PRS bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Het PRS werd een eerste maal gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Het beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009.

Op 18 juli 2012 werd een tweede partiële herziening van het PRS goedgekeurd bij ministerieel besluit. De tweede herziening houdt voornamelijk wijzigingen in op het vlak van wonen en bedrijvigheid, waarbij de planningshorizon wordt verlengd en een doorkijk wordt geboden naar 2020.

Wat de nederzettingsstructuur betreft, behoort de kern van Ussel tot het buitengebied en wordt in het PRS geselecteerd als woonkern. Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor de opvang en de bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningsniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen hoofddorpen en woonkernen.

6.4 Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen. Van belang voor onderhavig RUP is:

Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

- De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

6.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

In deel 2 van het richtinggevend deel van het GRS van Knesselare (dateert van voor de fusie met Aalter) werd voor de verschillende deelstructuren de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Hieruit kwam duidelijk naar voor dat twee deelruimten meer in detail moeten besproken worden. Het zijn die ruimten die de kernen van de pré fusiegemeente Knesselare vormen en waar verschillende ruimte-aanspraken (wonen, werken, ontspanning,...) samenkomen. Deel 3 van het richtinggevend gedeelte omvat dan ook de weergave van de gewenste ontwikkeling voor de deelruimten "kern Knesselare" en "kern Ussel".

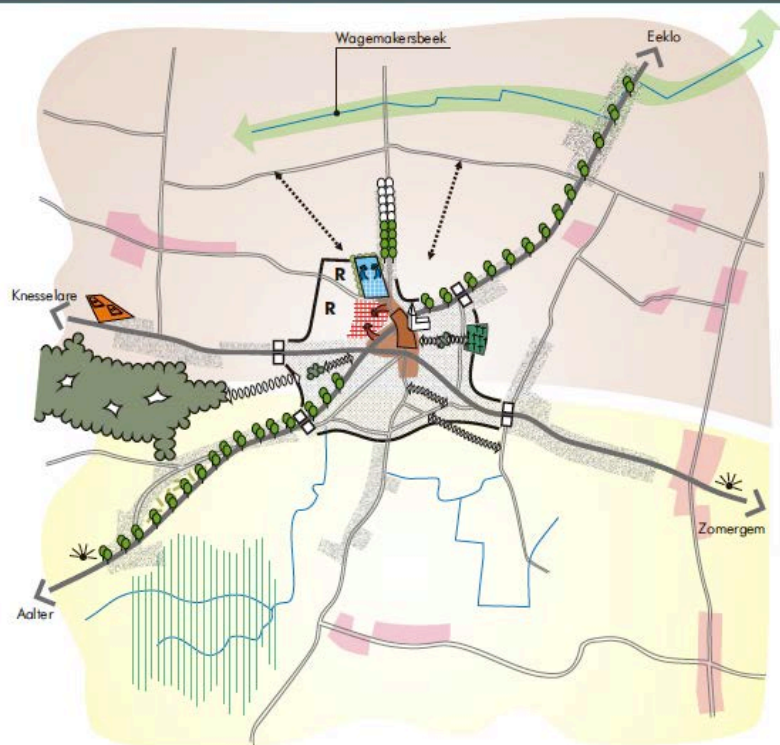
Volgende algemene doelstellingen staan voorop voor de deelruimten "kern Knesselare" en "kern Ussel":

- Het wonen in de kernen moet gestimuleerd worden. Inbreidingsgerichte projecten primeren op nieuwe excentrisch gelegen verkavelingen;
- De bestaande woonomgevingen dienen aantrekkelijk en aangenaam gemaakt te worden door een gepaste groenaanleg en het voorzien van de nodige speel- en ontspanningsruimten maar ook door een herwaardering van het historisch patrimonium;
- Het economisch leven in de kern dient voldoende ruimte te krijgen, maar wel op maat van de kern;
- De aanwezige landschappelijke waarden moeten optimaal worden beschermd en waar nodig geherwaardeerd.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern Ussel wordt weergegeven via volgende 7 slagzinnen:

1. Ussel: dorp aan de rand van de cuesta;
2. Een ontwikkeling langs beide zijden van de Eekloseweg;
3. Pleinvorming in het hart van Ussel;
4. Poorten als verkeerskundige en ruimtelijke introductie tot het centrumgebied;

Kaart 11 : Gewenste ruimtelijke structuur Ursel kern



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan KNESSELARE

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Knesselare

Legende

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Een ontwikkeling langs beide zijden van de Eekloseweg: kwalitatieve inrichting van een deel van het woonuitbreidingsgebied Onderdale Platenvorming in het hart van Ursel Een nieuw schoolgebouw als 'kop' van het dorp + uitbreiding van rusthuis Een parkbegraafplaats voor Ursel Heraanleg centrumwegen met poorten als verkeerskundige en ruimtelijke introductie Een fijn weefsel van kerkwegels, parkjes en speelruimten Recreatiepool Ursel zone - eigen maken en beperkt uitbreiden | <ul style="list-style-type: none"> Bestaande kerngebonden bebouwing Te benutten (deel van het) woonuitbreidingsgebied (= niet aan te snijden vóór 2008) Centrumgebied Ursel Woonlint Woonkern Behoud traditioneel dorpskarakter Behoud zichtrelatie naar kustonting Landbouwgebieden in depressiegebied Landbouwgebieden op oeveronting Gebied tussen oude en nieuwe Middelenweg als landbouwlandbouw | <ul style="list-style-type: none"> Wagmakersbeek als ecologische verbindingzone Graslandcomplex rond Kesselsbos als verbindingsgebied |
|--|---|---|

5. Een nieuw schoolgebouw als 'kop' van het dorp; kreeg vorm in de ontwikkeling Nonnekenswegel/WZC Onderdale/Saterstraat/Reynaertsite
6. Een uitbreiding van de begraafplaats voor Ursel;
7. Een fijn weefsel van kerkwegels, parkjes en speelruimten.

Volgende elementen zijn van invloed op het plangebied of staven de grenzen van de afbakening:

Ursel : dorp aan de rand van de cuesta

De kern van Ursel is gelegen aan de rand van het cuestagebied. Eén van de typische kenmerken van het cuestalandschap is het drevenpatroon. Om de relatie met het achterliggend landschap te visualiseren kan men dit drevenpatroon laten doorlopen tot in de dorpskern. Zo kan men langs de noordelijke invalswegen Onderdale, Hendelstraat en Eekloseweg een dubbele bomenrij aanplanten.

Ursel is als kern momenteel zeer goed herkenbaar vanop de cuestaheuvel. Er is een duidelijke visueel-ruimtelijke relatie tussen de kern en het cuestagebied. Het traditioneel dorpsilhouet dient dan ook zoveel mogelijk behouden te blijven. Het zal mede fungeren als toetskader voor ruimtelijke ingrepen in de kern. Dit zal vooral van belang zijn voor het bepalen van de hoogte van de gebouwen aan de rand van de kern.

Een ontwikkeling langs beide zijden van de Eekloseweg

De gemeente opteert er duidelijk voor de kern langs beide zijden van de N499 – Eekloseweg verder te ontwikkelen. De 'enclave' van voorzieningen ter hoogte van Onderdale (rusthuis, school, jeugdhuis, parochiezaal) kan op die manier beter bij het woonweefsel betrokken worden. Belangrijke randvoorwaarde voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een herinrichting van de N499. Een aangepaste herinrichting kan er immers voor zorgen dat het barrière – effect omgevormd wordt tot een soort brugfunctie tussen beide delen van de kern.

Een nieuw woonproject in het woonuitbreidingsgebied achter de bebouwing van de Eekloseweg kan deze ruimtelijke ontwikkeling mee ondersteunen. Het creëren van een nieuwe woonlob op deze plaats verstevigt immers de ruimtelijke relatie tussen de voorzieningen en het gebied rond Ursel-dorp.

Bij de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied dienen echter volgende randvoorwaarden gerespecteerd te worden :

- binnen de planperiode kan maximaal 1,5 ha aangesneden worden, goed voor maximum 20 woningen.
- het toekomstige woongebied dient op een kwalitatieve manier afgewerkt te worden naar het aangrenzende landbouwgebied toe. Hierbij dient inspiratie gezocht te worden bij de typerende groenstructuren voor het cuestagebied, met name de hoogstammige bomenrijen

Pleinvorming in het hart van Ursel

Zoals hierboven reeds aangehaald, vormt de herinrichting van de N499 Eekloseweg een belangrijke randvoorwaarde voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kern. De weg dient omgevormd te worden tot een verbindend element. Het doortrekken van het huidige kerkplein over de N499 heen in de richting van De Briel kan deze brugfunctie symboliseren.

De realisatie van een eigentijds en kwaliteitsvol ingericht plein betekent een belangrijke meerwaarde voor de kern. Op die manier wordt het duidelijk dat het hier om het 'hart' van de kern Ursel gaat. Bij de inrichting van het plein gaan ruimtelijke ordening en verkeersveiligheid hand in hand. De automobilist moet immers het gevoel krijgen dat hij zich in de dorpskom bevindt, een ruimte met een veelheid aan functies en bewegingen. Het plein zal dan ook heringericht worden volgens het principe van gelijkvloersre erfaanleg (plateau) waarbij straat, plein en parkeerplaats een samenhangend geheel vormen. De nodige groenelementen kunnen aangewend worden om het plein structuur en herkenbaarheid te geven. Tenslotte speelt ook het aspect verlichting een belangrijke rol bij de inrichting van het plein.

Urseldorp werd reeds heraangelegd volgens bovenstaande principes. De herinrichting werd niet doorgetrokken over de N499 heen.

Een fijn weefsel van kerkwegels, parkjes en speelruimten

Evenals in Knesselare kunnen ook in Ursel enkele kleinere en eenvoudige ingrepen gebeuren om de woonomgeving aangenamer te maken. Denken we hierbij maar bijvoorbeeld aan de 'snippers' openbaar domein die kunnen heringericht worden met een bankje, wat groen of eventueel een tienerhok. Voorbeelden zijn het pleintje aan de kruising van IJzeren Hand met de Rozestraat, de verbinding tussen Wallekens en de Vrekkenstraat of het pleintje op de kruising van de Kapelstraat met de Middelweg. Daarnaast dient er zowel in de bestaande als in de nieuw te creëren woonwijken voldoende ruimte voorzien te worden als speel- en ontspanningsplek. De gemeente beschikte hiervoor over een reglement dat bepaalt dat er binnen verkavelingen van minstens 12 loten, één lot gedurende 10 jaar moet beschikbaar blijven als open ruimte (al dan niet speelruimte). In de verkavelingen 'Priesteragelaan' en 'Hogenbilck' werd op die manier reeds een perceel gevrijwaard en ingericht als speelruimte. Ondertussen is dit reglement er niet meer. Ook bij de inrichting van het woonuitbreidingsgebied Onderdale zal de nodige speel- en ontspanningsruimte voorzien worden.

Belangrijk is ook dat deze speelruimten maar ook alle andere openbare voorzieningen op een veilige en comfortabele manier bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers. De oude kerkwegels en voetwegen zoals de verbinding tussen de kerk en de Priesteragelaan (ex-Cardijnlaan), de verbinding Wallekens –Vrekkenstraat, de Sint-Joriswegel, de Pierlalaweg, de Kerkweg, enz. fungeren hierbij als aangrijpingspunt. Ze dienen in hun huidige staat behouden of waar nodig gerenoveerd te worden. De uitbouw en het herstel van kerkwegels zal weloverwogen en in samenspraak met de eigenaars en gebruikers gebeuren.

Een fijn weefsel van kerkwegels, parkjes en speelruimten, met voldoende doorsteken voor langzaam verkeer kan worden gerealiseerd binnen de projectzones.

7. Toekomstvisie

7.1 Algemeen

Voor de verschillende projectzones, worden aan de hand van ontwerpend onderzoek de krijtlijnen voor de ontwikkeling vastgelegd (zie verder). Verder zijn, voor de totaliteit van het plangebied, onderstaande principes van toepassing.

Maximaal behoud identiteit

Zoals reeds duidelijk werd in de analyse is de stervormige kern van Ursel een historisch gegeven. Urseldorp, die de verbinding maakt tussen dit stervormige kruispunt en de Eekloseweg, bestaat uit een zeer charmant plein. Het is belangrijk dat dit historische hart zijn karakteristieke sfeer behoudt. Dit kan door het behouden en versterken van de beeldbepalende panden en groenelementen rond en op dit plein. Voor alle panden rond het plein Ursel-dorp zal minstens het gabariet (kroonlijsthoogte en nokhoogte)

behouden blijven. Voor de panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wordt een integraal behoud t.o.v. de oorspronkelijke situatie, vooropgesteld. Dit betekent dat annexen kunnen verwijderd worden, maar het basiserfgoed moet behouden blijven.

Ook de pastorie met publieke ruimte ervoor, die momenteel voornamelijk gebruikt wordt als parking, heeft veel mogelijkheden. Het specifieke karakter van Urseldorp zal doorgetrokken worden tot de zone rondom de pastorie. Hierdoor wordt het centrumgebied van Ursel vergroot. Door de aanwezigheid van de trage weg in combinatie met de groenelementen van de tuin van de dokterswoning (Urseldorp 1) biedt deze ruimte veel potentie. De parking gelegen tussen de voormalige pastorie en de kerk wordt gehalveerd in aantal plaatsen.

Relatie met open ruimte



De kern van Ursel wordt omringd door open landschappen. Om een link te leggen tussen de kern en de open ruimte is het essentieel dat er enkele zichtassen bewaard blijven. Hierdoor ontstaat er een relatie tussen het bebouwde en onbebouwde landschap.

Zichtassen en beeldbepalende elementen bewaren



villa Maria



zicht op Villa Maria vanaf Eekloseweg

Er zijn enkele beeldbepalende elementen die belangrijk zijn voor de belevingswaarde van Ursel. Zo vormt de zichtas die ontstaat vanop de Eekloseweg naar het beeldbepalend en erfgoedwaardig pand Villa Maria in combinatie met de pastorie een belangrijk element.

Ook de zichtas vanuit de verkaveling in de Priesteragelaan naar het open landschap in combinatie met de hoeve zorgt voor het landelijke karakter dat Ursel typeert. Verder zijn er een aantal waardevolle gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Voor die gebouwen wordt integraal behoud vooropgesteld.

Doortocht

De Eekloseweg vormt, door zijn schaal en impact, een belangrijke onderdeel van de kern. Het is momenteel een barrière waardoor Ursel in twee delen wordt opgedeeld.



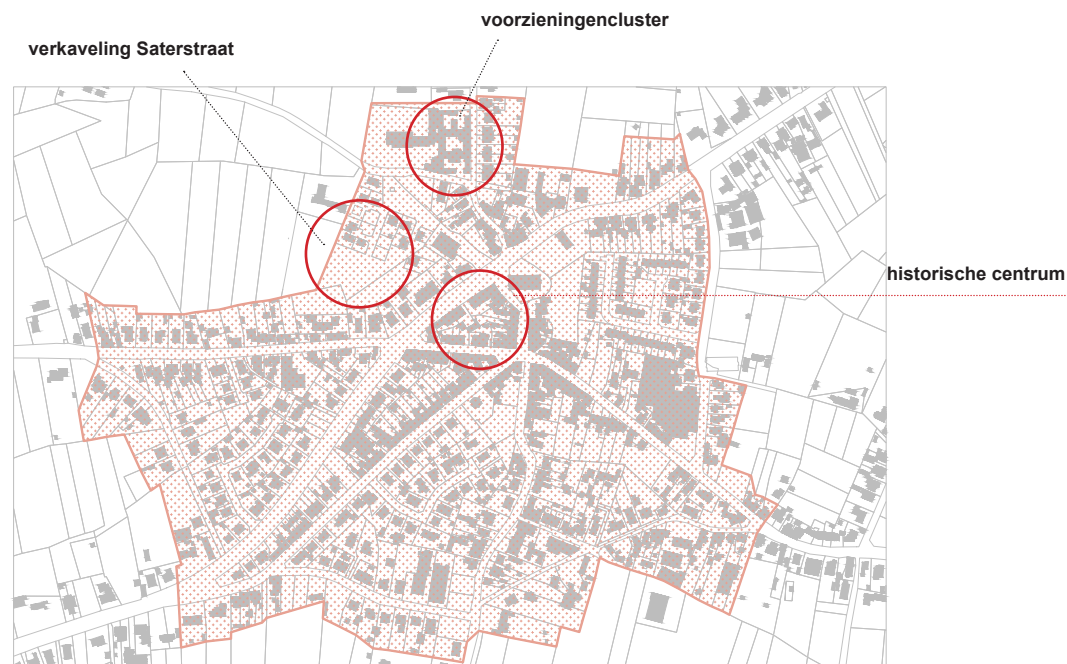
Ook het verkeer dat op de as door de kern rijdt vormt een grote grens tussen de twee 'kernen' (zijnde de voorzieningencluster ten noordwesten en het historische centrum in het zuiden).

Door een herprofilering van de as kan zowel de barrièrevorming als de verkeershinder aangepakt worden. Het toevoegen van groenelementen, een doordachte materiaalkeuze en het voorzien van de nodige ruimte voor de zwakke weggebruiker moet de doortocht een andere invloed geven ten aanzien van Ursel.

Afbakening kern

In het kader van het Ruimtelijk Beleidplan Vlaanderen waar men ernaar streeft om de open ruimte in Vlaanderen zoveel mogelijk te vrijwaren is het ook in de kern van Ursel belangrijk een onderscheid te maken tussen de kern en de open ruimte.

Alles wat binnen de afbakening valt van dit RUP (kerngebied), bevindt zich op wandel- of fietsafstand van de voorzieningen van het dorp. Alles wat buiten de afgebakende zone valt, daar ligt de focus op het landschappelijke en de open ruimte. Een aantal zones, gelegen buiten de afbakening is reeds opgenomen in een RUP of BPA. Een ligging binnen het RUP, is echter allerm minst een vrijgeleide om overal meergezinswoningen toe te laten en te verdichten zonder meer. Enkel binnen projectzone II, kunnen nog meergezinswoningen vergund worden, wanneer dit past binnen een totaalontwikkeling en wanneer dit op maat van de kern Ursel gebeurt. Bij het voorzien van extra meergezinswoningen, zal het belangrijk zijn dat er voldoende publiek groen voorzien wordt en dat er aandacht besteed wordt aan de doorwaadbaarheid op maat van de kern. Het RUP zal daartoe een aantal kapstokken aanreiken.



Opmerking: Bovenstaande figuur toont een schematische afbakening van de kern. Deze afbakening komt niet overeen met de contour van het plangebied van het RUP. Zo is bijvoorbeeld ook de voorzieningencluster ten noorden van de Eekloseweg en de verkaveling Saterstraat meegenomen in de afbakening van de kern. Deze zones zijn reeds opgenomen in een RUP of BPA.

7.2 Toekomstvisie per projectzone

Projectzone I, Urseldorp nr. 1

Principes:

Binnen de site kunnen enkel ééngezinswoningen ontwikkeld worden, dit met respect voor het behoud van de waardevolle bomen, het behoud van de voormalige dokterswoning (bouwkundige erfgoed) en de realisatie van publiek groen.

De openbare parking gelegen tussen de kerk en de voormalige pastorie wordt sterk vergroend en onthard, waarbij de parkeercapaciteit wordt geoptimaliseerd. De pleinfunctie blijft behouden en versterkt als onthaalplek voor Drongengoed. Ook bij speciale gelegenheden (bv. kermis), kan het plein gebruikt worden.

De doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer wordt gemaximaliseerd. Autoverkeer binnenin het gebied wordt geweerd en parkings worden via parkeerhavens aan de randen gerealiseerd.

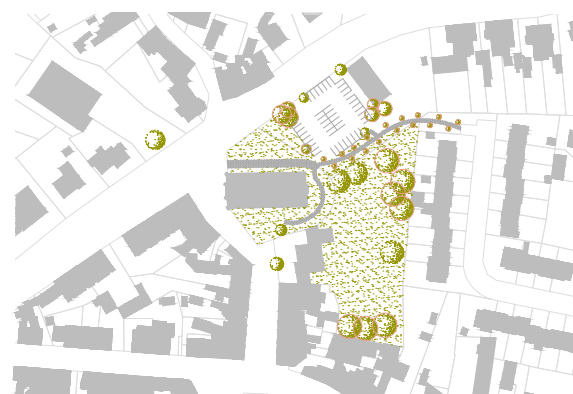
De voormalige pastorie krijgt een invulling waarbij de pastorijs tuin moet worden behouden. Idealiter komt hier een ontmoetingsfunctie (zaaltje waar feestjes kunnen doorgaan, buurthuis, horeca,...).

Als afwerking van de verkaveling in de Priesteragestraat, kunnen 2 extra eengezinswoningen worden gebouwd, op voorwaarde dat er een langzame verkeersverbinding wordt voorzien richting de Rozestraat.

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 1 per wonentiteit.



Projectzone I geprojecteerd op luchtfoto



Te behouden bomen binnen projectzone I



Projectzone II, site De Keyser vleeswaren en omgeving

Deze projectzone bestaat uit 3 deelzones. 2 deelzones maken deel uit van het bedrijf Vleeswaren De Keyser en zullen pas op iets langere termijn worden ontwikkeld.

De bedrijfsactiviteiten moeten hiervoor volledig zijn uitgedoofd.

De derde deelzone is gelegen ten zuiden van de Rozestraat. Als last aan deze projectzone wordt het behoud van de boomgaard opgelegd.

Principes:

Zowel één- als meergezinswoningen kunnen worden opgericht. De ruimtelijke draagkracht laat dit hier toe. Bovendien wordt, in ruil voor de mogelijkheid om te verdichten, iets aan de maatschappij terug gegeven.

Het gaat om de afbraak van fabrieksgebouwen (deelzone 2a), het uitbreken van verharding van een parking én afbreken van verouderde woningen (deelzone 2c) of om het behoud van de beeldbepalende boomgaard (deelzone 2b).

Een voldoende brede bouwlijn t.a.v. de Rozestraat wordt gerespecteerd.

De huidige parking, gelegen ten oosten van de Schaperstraat is gelegen in agrarisch gebied. Daar kunnen geen woningen worden opgericht. Deze parking krijgt de bestemming 'agrarisch gebied', identiek aan de huidige gewestplan bestemming. Een minimumpercentage groen en een maximale woondichtheid wordt per deelgebied opgelegd. De te realiseren groenzone wordt berekend t.o.v. de bestemming woongebied (oppervlakte opgebroken parking telt dus niet mee).

Ondergronds parkeren wordt toegelaten.

Het aantal entiteiten/ha varieert per projectzone en bedraagt max. 40, waarbij vooral de hoeveelheid open ruimte belangrijk is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Hetaantal parkeerplaatsen bedraagt 1 per woonentiteit + eventueel bezoekersparkings. Hiervan kan eventueel worden afgeweken bij het opstellen van een autodeelsysteem.



Te behouden boomgaard ten zuiden van de Rozestraat



rooilijnplan geprojecteerd op richtinggevend ontwerp site aan de Rozestraat

- rooilijn
- bouwlijn

Er wordt nadrukkelijk gekozen om de site van Vleeswaren De Keyser op termijn niet te bestemmen voor exclusief bedrijvigheid.

Het ruimtelijk beleid m.b.t. bedrijventerreinen (PRS Oost-Vlaanderen) stelt dat bij het zoeken naar ruimte voor economische activiteiten (zowel voor regionale als lokale bedrijvigheid) er op drie sporen, gelijktijdig en zonder hiërarchisch verband, moet gewerkt worden. Er moet nagegaan worden of:

1. Bestemde terreinen en nog niet ontwikkelde terreinen en te saneren terreinen kunnen gevaloriseerd worden;
2. Leegstaande bedrijfspanden en onbenutte bedrijfsgronden kunnen hergebruikt worden;
3. Aanduiden van nieuwe locaties voor economische activiteiten.

Binnen onderhavig RUP is het niet de bedoeling om te zoeken naar ruimte voor bedrijvigheid. Wel wordt verduidelijkt waarom de site niet opnieuw zal ingevuld worden met exclusief bedrijvigheid, rekening houdend met de 3 aangehaalde 'sporen':

1. De site van Vleeswaren De Keyser is op vandaag geen bestemd bedrijventerrein. De bestemming is nl. woongebied.
2. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en zeer grootschalig in vergelijking met de omliggende centrumbebouwing. Het betreft één gebouw, gebouwd tot op alle omliggende perceelsgrenzen. De niet-bebouwde ruimte, vooraan rechts, is volledig verhard (laadkade). Een nieuw woonproject gaat gepaard met opbraak van alle bebouwing en verharding. Dit zal een gunstig effect met zich meebrengen zowel op vlak van waterhuishouding als ruimtelijke draagkracht. Het woonproject kan verweven worden met kleinschalige vernieuwende economie. Industrie-activiteiten zijn niet meer gewenst, gelet op de ligging middenin het centrum.
3. Het bedrijf heeft grond voor uitbreiding op het industrieterrein in Aalter, waar het bovendien reeds actief is.



Totale oppervlakte	8000 m ²
# meergezinswoningen	8
# eengezinswoningen	23
WO/ ha totaal	38
Bovengrondse parkeerplaatsen	32
Ondergrondse parkeerplaatsen	18
Publiek groen	1800 m ² (22%)



Totale oppervlakte woongebied	3550 m ²
# meergezinswoningen	10
# eengezinswoningen	4
WO/ ha totaal	39
Bovengrondse parkeerplaatsen	18
Ondergrondse parkeerplaatsen	0
(Publiek) groen woongebied	1750 m ² (50%)

Totale oppervlakte	3200 m ²
# meergezinswoningen	8
# eengezinswoningen	2
WO/ ha totaal	31
Bovengrondse parkeerplaatsen	13
Ondergrondse parkeerplaatsen	0 35
(Publiek) groen - boomgaard	1850 m ² (55%)

richtinggevende inrichtingsschets projectzone III



Wegtracé



Publieke ruimte

Principes inrichting Eekloseweg (N499):

- gevarieerd snelheidsregime:
 - Middelweg: 70 km/u
 - Middelweg bij naderen kruispunt met Urseldorp: 50km/u
 - Eekloseweg vanaf de kruising met Urseldorp tot voorbij de kerk: 30 km/u
 - Eekloseweg vanaf voormalige pastorie: 50 km/u
 - Eekloseweg vanaf villa Maria: 70 km/u
- langsparkeren
- opgaand groen

- trechtereffect
- plateau tussen site kerk / historisch centrum (zuiden) en voorzieningencluster (noorden)
- oversteekbaarheid vergroten tussen Urseldorp (zuiden) en Scheve Zeven / De Briel (noorden)
- betrekken voorzieningencluster bij van eigenlijke centrum (Urseldorp)

Deze projectzone wordt finaal niet omgezet naar een projectzone op het grafisch plan, noch worden er stedenbouwkundige voorschriften aan gekoppeld. De snelheidsregimes worden op terrein aangeduid.

7.3 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften

Art. 1: Woonzone: Alle bestemmingen zoals toegelaten in de gewestplanbestemmingszone 'woongebied', zijn hier ook toegelaten. Wel worden bijkomende meergezinswoningen uitgesloten. Verder wordt een aantal voorschriften bepaald dat ertoe moeten leiden dat de kleinschaligheid in het straatbeeld behouden blijft. Deze voorschriften hebben betrekking op de dimensionering van de bebouwing, dakvorm, dak- en geveluitbouwen, openingen in de straatwand,... De contour valt ook samen met de grens van woongebied volgens het gewestplan.

Art. 2: Projectzone: Er worden verschillende projectzones gedefinieerd. Deze projectzones zijn bedoeld voor groepswooningbouwprojecten. Ook kunnen andere functies, zoals horeca, verweefbare activiteiten, gemeenschapsvoorzieningen,... een plaats krijgen, dit steeds conform de ruimtelijke draagkracht. Binnen projectzone 1 zijn geen meergezinswoningen toegelaten. Binnen projectzone 2 zijn meergezinswoningen toegelaten onder bepaalde voorwaarden. Deze projectzone is onderverdeeld in kleinere projectzones

Projectzone 2a kan pas ontwikkeld worden, nadat het bedrijf, dus alle bestaande constructies en verharding, is gesloopt. Projectzone 2b kan pas ontwikkeld worden nadat de parking volledig is opgebroken. Projectzone 2c kan ontwikkeld worden op voorwaarde dat de boomgaard behouden blijft. Eveneens moet er een verbinding komen voor langzaam verkeer met de trage weg in het zuiden.

Art. 3: Zone voor openbare wegenis: De bestaande openbare wegenis is opgenomen binnen deze zone.

Art. 4: Verbinding voor langzaam verkeer: Bestaande langzaam verkeersverbindingen worden in deze zone ondergebracht. Deze dienen verplicht behouden te blijven.

Art. 5: Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve lijnaanduiding): Dit artikel duidt op de gewenste langzaam verkeersverbindingen die op termijn moeten ontwikkeld worden. Sommige zijn gekoppeld aan de realisatie van een projectzone. Een aantal is op vandaag reeds bestaand. Aangezien deze kadastraal niet herkenbaar zijn, worden ze ook met een indicatieve lijnaanduiding aangeduid.

Art. 6: Aanduiding in overdruk: beeldbepalende straatwand: Dit artikel bevindt zich langsheen Urseldorp. Om het karakteristieke karakter van Urseldorp te behouden, wordt vastgelegd dat het zichtbare gabarit van deze panden moet behouden blijven. Verplichtingen naar materiaalgebruik worden niet opgelegd.

Art. 7: Aanduiding in overdruk: beeldbepalend pand: Dit artikel duidt op een aantal karakteristieke panden uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarvan geoordeeld worden dat deze moeten behouden blijven omdat ze bepalend zijn voor het karakter en het zicht van Ursel. Deze panden kunnen intern opgesplitst worden, op voorwaarde dat het gabarit en de erfgoedkenmerken behouden blijven.

Art. 8: Aanduiding in overdruk: te behouden groenelement: Dit artikel duidt waardevolle bomen aan die dienen behouden te blijven.

Art. 9: Aanduiding in overdruk: kerkplein: dit artikel omvat het kerkplein.

Art. 10: Bouwvrij agrarisch gebied: dit artikel omvat het deel van de parking van Vleeswaren De Keyser dat op vandaag gelegen is in agrarisch gebied. Een project binnen de projectzone 2c kan enkel worden gerealiseerd onder voorwaarde van opbreken van deze parking en herstel naar de agrarische functie voor dat deel gelegen in agrarisch gebied.

8. Alternatieven

8.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is de toestand zonder dat het plan wordt uitgevoerd. Milieu-effecten dienen te worden afgewogen, enerzijds tegenover het nulalternatief, anderzijds tegenover de referentiesituatie (= huidige situatie).

Indien het RUP niet zou worden opgemaakt, zijn binnen het plangebied alle ontwikkelingen mogelijk die niet strijdig zijn met de bestemming van het gewestplan. Dit betekent dat meergezinswoningen nog steeds overal in de deelgemeente kunnen oprijzen, mits ze de toets van de 'goede ruimtelijke ordening' doorstaan.

De woonlinten rond de centrumstraten zijn zo goed als volgebouwd zodat er voornamelijk vervangingsbouw zal worden toegepast. Bestaande ééngezinswoningen kunnen in het geval van het nulalternatief, worden samengevoegd en/of heringevuld tot meergezinswoningen. Het ontbreken van een visie bemoeilijkt het innemen van een uniform en sluitend standpunt bij de advisering van omgevingsvergunningsaanvragen voor meergezinswoningen (bv. al dan niet toelaten van nieuwe appartementen, aantal bouwlagen, bouwdiepte, bebouwingspercentage, gevelopbouw,...). Zonder een duidelijke reglementering zou dit een verdere aantasting betekenen van de woondiversificatie en de identiteit van de dorpskern.

Het nulalternatief gaat in principe verder dan de huidige referentiesituatie, waar de appartementisering is ingetreden, maar nog niet in elke straat in dezelfde mate. Naar de beoordeling van de milieueffecten wordt de referentiesituatie echter gelijk gesteld met het nulalternatief, omdat de hoeveelheid bebouwing in het centrumgebied niet echt zal toenemen, wel de manier hoe deze bebouwing vorm wordt gegeven.

8.2 Locatiealternatieven

Locatiealternatieven zijn niet van toepassing, daar:

- Er gedetailleerde uitspraken gedaan worden over de ontwikkeling van een aantal vooraf aangeduide projectzones binnen Ussel. Het gaat om zones van strategisch belang waar een voorafgaandelijke sturing belangrijk is in functie van het bereiken van voldoende kwaliteit en behoud van identiteit;
- Voor de overige centrumbebouwing van Ussel zal bepaald worden of deze integraal moet behouden blijven (bv. bouwkundig erfgoed) of enkel het gabriet moet behouden blijven of volledig kan transformeren, zonder dat het aantal woonentiteiten toeneemt.
- Het RUP Ussel Dorp zich nu eenmaal bevindt in Ussel, waardoor het vastleggen van verordenende bepalingen daar enkel kan van toepassing zijn en niet op een andere locatie binnen Aalter..

8.3 Inrichtingsalternatieven

- Er zijn verschillende inrichtingsalternatieven denkbaar voor de verschillende projectzones. De inrichtingsschetsen die in de toelichtingsnota opgenomen zijn, zijn dan ook richtinggevend. Echter, volgen uit de inrichtingsschetsen een aantal inrichtingsprincipes die verordenend in het RUP zullen worden opgenomen. Dergelijke principes rond dichtheid, hoeveelheid aan (collectief) groen, toegelaten functies, één- of meergezinswoningen,... zijn immers bepalend voor de gewenste verdere ontwikkeling van de kern.

9. Reikwijdte en detailleringsniveau

9.1 Reikwijdte

Het RUP vormt het kader voor omgevingsvergunningsaanvragen. Binnen de afgebakende projectzones zullen aanvragen kunnen vergund worden op basis van een totaalvisie per projectzone. Een aantal verordenende voorschriften geven deze visie richting.

9.2 Detailleringsgraad

Het RUP zal worden opgemaakt op perceelsniveau.

10. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER plicht

10.1 Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld.
2. Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld.
3. Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

De Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (VCRO) schrijft de opmaak en de vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor. Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Aalter. Een gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het RUP "Ursel Dorp" valt onder de definitie van plan of programma.

10.2 Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

a) plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:

- Een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004

opgesomde projecten

- Niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
- Betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);

b) plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) en wanneer het geen kleine gebieden van lokaal belang of kleine wijzigingen betreft.

Het RUP kan terdege kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, met name:

- Rubriek 10 infrastructuurprojecten 10b: *stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)*
- Rubriek 13 wijziging of uitbreiding van projecten 13: *wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding)*

Het regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat niet de bestemmingen worden gewijzigd, maar enkel maatregelen worden opgelegd om de huidige referentiesituatie niet ongebreideld te laten verappartementiseren.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

10.3 Algemene conclusie

De opmaak van een planMER wordt niet noodzakelijk geacht vanuit de project m.e.r.-plicht. **Het RUP valt onder de screeningsplicht.**

11. Een beschrijving en inschatting van de mogelijk aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

11.1 Beschrijving en inschatting per discipline

Onderstaand wordt in tabelvorm een beschrijving en een inschatting gegeven van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de volgende verschillende disciplines:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit, fauna en flora
- het oppervlakte- en grondwater
- de bodem
- de atmosfeer en de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- het landschap en cultureel erfgoed
- archeologisch erfgoed
- de mobiliteit
- de gezondheid en de veiligheid van de mens

Voor deze disciplines wordt de referentiesituatie weergegeven, wordt de vergelijking met het nulalternatief gemaakt en worden vervolgens de te verwachten effecten volgens de opties in het RUP en eventueel milderende maatregelen weergegeven. Milderende maatregelen worden enkel voorgesteld indien er negatieve effecten verwacht worden. Op basis van deze milderende maatregelen worden aanbevelingen voor het plan beschreven.

Het accent wordt gelegd op deze disciplines waar zich mogelijk de meest nadelige gevolgen van de nieuwe opties in het RUP ten opzichte van het gewestplan kunnen manifesteren (welke ook uitvoeriger worden besproken).

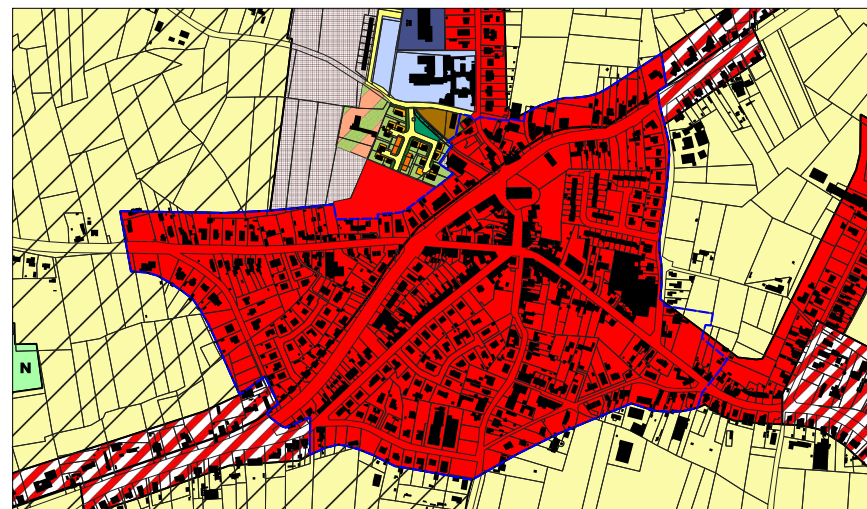
Voor verschillende disciplines zal er, gelet op het feit dat de gewestplanbestemming grotendeels blijft behouden, geen effecten zijn in vergelijking met de referentiesituatie en zeker niet in vergelijking met het nulalternatief.

RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie	De bestemmingen volgens het gewestplan zijn: • woongebied (overwegend), • agrarisch gebied. Ten noorden van de Eekloseweg en tevens het plangebied, zijn er een provinciaal RUP, gemeentelijk RUP en BPA van kracht. Deze blijven alle behouden. De afbakening van het plangebied is zodanig dat deze plannen van aanleg buiten de afbakening worden gehouden. Het eigenlijke centrum wordt gekenmerkt door het sfeervolle Urseldorp (plein). Op dit plein komen de historische straten Rozestraat, Vrekemstraat, Kapelstraat en Urseldorp uit. De bebouwing gelegen langsheen deze straten en tussen deze straten is allemaal opgenomen in het plangebied. De afbakening van het plangebied is bovendien nog ruimer genomen. Ook de bebouwing langsheen de Eekloseweg, de Schaperstraat, Ijzerenhand, Nederstraat en Tramstraat maakt deel uit van de afbakening/centrumzone. Deze centrumzone wordt getypeerd door aanééngesloten, kleinschalige dorpstraatbebouwing langsheen de historische assen en meer klassieke verkavelingen iets verder van de assen weg. Op verschillende plaatsen is het kleinschalige woonweefsel reeds onderbroken door de bouw van een grotere meergezinswoning. De kavels met een appartementeninvulling zijn meestal dens en diep bebouwd. De achterliggende tuinzone gaat volledig op in parkeerplaatsen en verharding.	Mogelijke effecten De opmaak van het RUP zal de ontwikkelingen binnen het kleinschalige en charmante dorp Ursel sturen. De bestemmingen van het gewestplan wijzigen niet of nauwelijks. Hooguit worden een aantal zonevreemde woningen opgenomen in het centrumweefsel. Voorschriften zullen echter bepalen dat het aantal woongelegenheden niet mag toenemen t.o.v. de vergunde situatie, zodat voldaan wordt aan de regels betreffende zonevreemde woningen en constructies. Bepaalde panden zullen worden aangeduid als 'te behouden omwille van hun beeldbepalende waarde'. Appartementsgebouwen of meergezinswoningen zorgen voor een schaalverstoring binnen het kleinschalige homogene straatbeeld en dorpsweefsel: • Hun te groot bouwvolume (grote lengte, hoogte en diepte) overstijgt vaak de draagkracht van het perceel en introduceert een schaal die oneigen is aan de dorpsbebouwing; • Het groot aandeel aan verharding en garages bedreigen kwalitatieve buitenruimtes achteraan. De ongecontroleerde bouw van meergezinswoningen wordt getemperd door enkel nog meergezinswoningen toe te laten op specifieke plekken die dit verdragen. Deze plekken in de centrumzone vragen evenzeer of nog meer dan de overig bebouwing om een goede inpassing op hun plek. Het RUP zal bepalen waar nog meergezinswoningen toegelaten zijn en voor deze panden voorschriften opstellen aan de hand van een aantal principes: maximaal bouwvolume, ritme gevel-en dakvlak, horizontale en verticale gevelgeleding, kwalitatieve parkeeroplossingen,...
--------------------	--	--

RUIMTELIJKE ORDENING

Mogelijke effecten	Het toelaten van ontwikkelingen binnen de (deel)projectzones, gebeurt aan de hand van ontwerpend onderzoek. Het voorzien van extra bebouwing, zal steeds gekoppeld worden aan het voorzien van groen, waar elke inwoner van Ursel baat bij heeft. Projectzone 1 (Urseldorp) is integraal gelegen in woongebied, projectzone 2 (De Keyser) is grotendeels gelegen in woongebied, de huidige parking (projectzone 2c) is deels gelegen in agrarisch gebied. Deze parking zal opgebroken worden en teruggegeven worden aan de landbouw. Er komt geen bebouwing in de plaats. Ten zuiden van de Rozestraat (projectzone 2b) moet de boomgaard behouden blijven. T.a.v. de referentiesituatie zullen geen noemenswaardige milieueffecten optreden. T.o.v. het nulalternatief kan zelfs gesteld worden dat de ontwikkelingen meer in de hand zullen worden gehouden, wat positieve effecten zal hebben op allerlei vlak: mobiliteit, beelkwaliteit, groenbeleving, hinder naar omwonenden,... <u>Conclusie:</u> De opmaak van een RUP zorgt voor een betere beheersing van woondiversificatie (verhouding meergezinswoningen vs ééngesinswoningen) en ruimtelijke kwaliteit openbaar domein (door éénduidige voorschriften mbt bouwvolume, gevelopbouw en aansluiting met bestaande bebouwing, behoud of aanleg groen). Het RUP brengt uitsluitend positieve effecten op het gebied van ruimtelijke ordening met zich mee.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Gewestplan
Bron: AIV - Gewestplan, vector, BPA, RUP

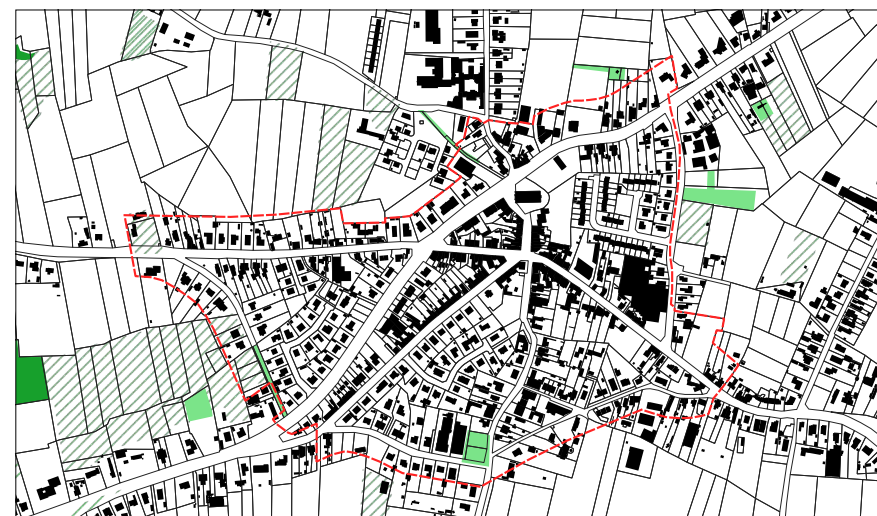
0 100 200 m

Bestaande plannen van aanleg en RUP's

BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Referentiesituatie	Binnen het plangebied zijn er geen biologisch waardevolle gebieden aangeduid op de BWK (biologische waarderingskaart). Evenmin bevinden zich habitatrictlijngebieden, vogelrichtlijngebieden of andere beschermingszones binnen het plangebied. Het Drongengoedbos, op ca. 1,9 km van het centrum van Ussel is wel aangeduid als habitatrictlijngebied. Tevens is een deel van dat gebied geselecteerd als faunistisch belangrijk gebied en als deel uitmakend van het natura 2000-netwerk (zuurminnende beukenbossen met ilex en soms taxus), nl. de bosgebieden van de cuesta van Zomergem-Oedelem. Een deel van het Drongengoedbos (het Maldegemveld) is ook afgebakend als natuurreserveaat. Binnen projectzone I en ter hoogte van de voormalige pastorie en de parking ervoor gelegen, bevindt zich een aantal waardevolle bomen.
Mogelijke effecten	De ontwikkelingen binnen het RUP zullen geen invloed hebben op het Drongengoedbos. Er kunnen immers enkel ontwikkelingen worden toegelaten in zones waar op vandaag reeds kan gebouwd worden. Waar er op vandaag geen bouw mogelijkheden zijn, creëert het RUP evenmin mogelijkheden. T.o.v. het nulalternatief wijzigt er dus niets. T.o.v. de referentiesituatie zal op bepaalde plaatsen bebouwing kunnen bijkomen. De waardevolle bomen die zich in het plangebied bevinden, zullen behouden blijven. Het RUP zal hierover uitspraken doen. <u>Conclusie:</u> geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten.

Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

Biologische waarderingskaart II
Bron: AIV - Biologische waarderingskaart II - toestand 2016

0 100 200 m

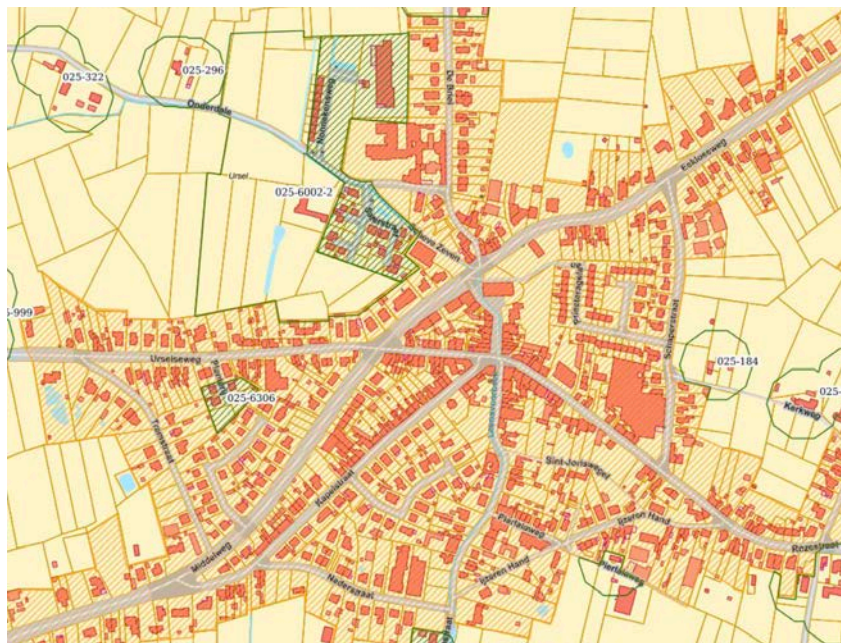


Te behouden bomen, onderzoek door landschapsarchitect - sept. 2020

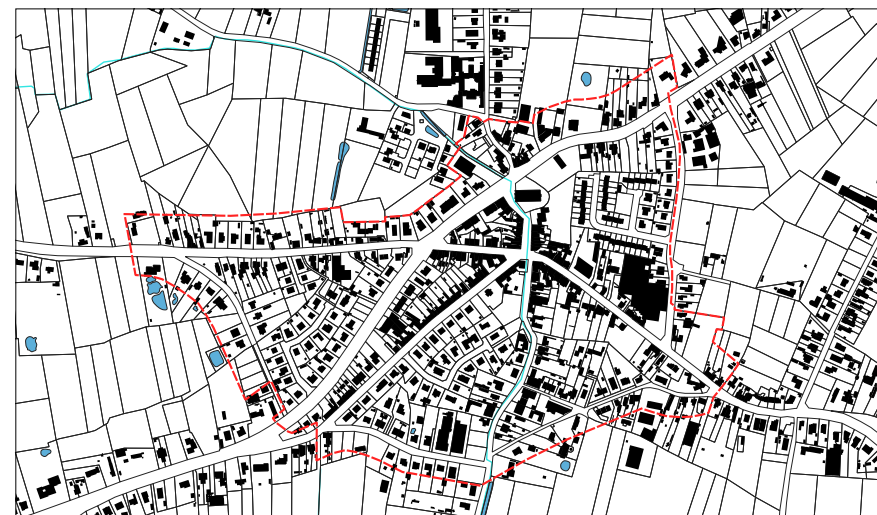
WATER

Referentiesituatie	Doorheen het plangebied, langsheen Urseldorp, komende van de overzijde van de Eekloseweg en zijn weg vervolgend via de Vrekkestraat, loopt de Leensvoorbeek (O338), een onbevaarbare waterloop van 2de categorie. Deze waterloop is ter hoogte van Urseldorp-Vrekkestraat ingebuisd. Het plangebied behoort tot het Bekken Brugse Polders. Het Kanaal van Gent naar Oostende (BV 54), een bevaarbare waterloop, loopt ten zuiden van de deelgemeente Ursel. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden watertoetskaarten opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd: De watertoetskaarten stellen dat Urseldorp (plein) aangeduid is als recent overstroomd gebied. In de directe omgeving van Ursel Dorp bevinden zich een aantal mogelijks en een aantal effectief overstromingsgevoelige gebieden. Een groot deel van het plangebied is tevens van nature overstroombaar. Het plangebied is niet erosiegevoelig en wel gevoelig voor grondwaterstromen. Een groot deel van het plangebied is reeds verhard. Daar worden geen uitspraken gedaan over de infiltratiegevoeligheid. De omgeving van de Priesteragielaan, IJzerenhand en Nederstraat alsook projectzone 2a, zijn aangeduid als infiltratiegevoelig. Het plangebied is volgens de zoneringskaarten van de VMM integraal gelegen in centraal gebied, waar dus reeds riolering aanwezig is.
--------------------	---

Mogelijke effecten	Het RUP realiseert geen bestemmingswijzigingen die een bijkomende bebouwing ten opzichte van het nulalternatief mogelijk maakt. T.o.v. de referentiesituatie is wel bijkomende bebouwing mogelijk. Bij nieuwbouw wordt er extra verhard. Bij vervangingsbouw zal de verharding in verhouding tot de grootte van het perceel moeten zijn. Ruimte voor nieuwbouw is er nog binnen de aangeduide projectzones. Het ontwerpend onderzoek zal rekening houden met een gezonde verhouding tussen extra verharde en onverharde ruimte. Het RUP heeft dan ook zeer beperkt invloed op aspecten van de watertoets. Binnen projectgebied II De Keyser vleeswaren (projectzone 2a) zal de verharding finaal sterk verminderen, daar het bedrijf zich op vandaag uitspreidt over bijna het volledige perceel, tot tegen de perceelsgrenzen. Ook zorgt de parking ten noorden van de Rozestraat (projectzone 2c) voor een dichte verharding. Deze parking wordt opgebroken bij realisatie van een project. Er gebeuren evenmin ingrepen die de kwaliteit van het water zouden beschadigen. Verder wordt, op het niveau van de stedenbouwkundige vergunningen, de externe wetgeving m.b.t. retentie van hemelwater (gewestelijke stedenbouwkundige verordening) toegepast. <u>Conclusie:</u> geen aanzienlijke negatieve milieu-effecten te verwachten op het gebied van het watersysteem.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Zoneringskaart VMM



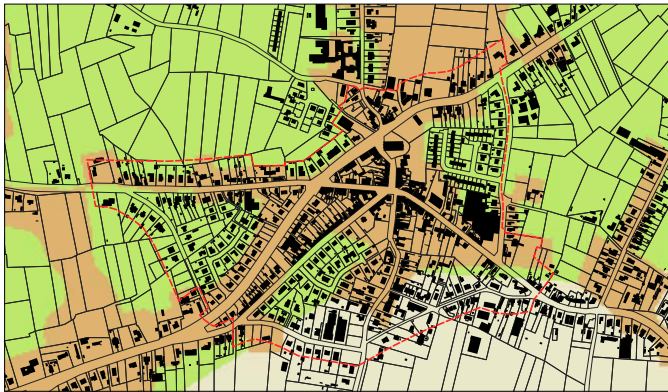
Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- GRB - Watergang (WTZ)
- Geklasseerd, tweede categorie

Vlaamse Hydrografische Atlas + GRB Watergang

Bron: AIV - Vlaamse Hydrografische Atlas - waterlopen
01/07/2016 + GRB - Wtz - Watergang





Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming
- matsig gevoelig voor grondwaterstroming
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming

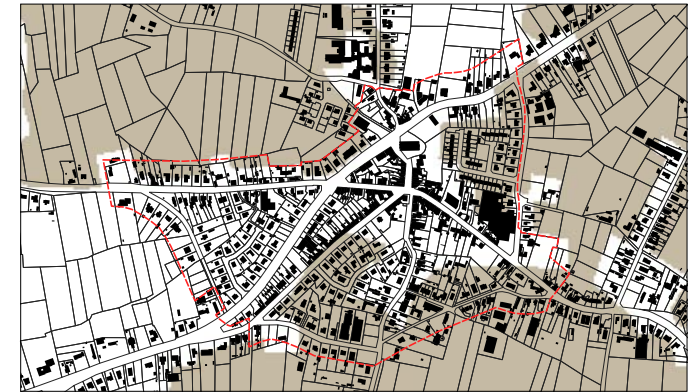
Waterbets - grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Bijz. AV - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Waterbets), 2006/2008
0 100 200 m



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- < 0.5%
- 0.5 - 5%
- 5 - 10%
- > 10%

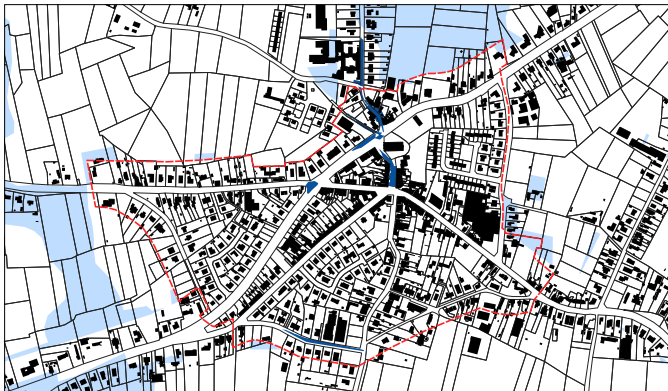
Waterbets - Hellingkaart
Bijz. AV - Hellingkaart (Waterbets), 2006/2008
0 100 200 m



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Niet-infiltratiegevoelige bodem
- Infiltratiegevoelige bodem

Waterbets - Infiltratiegevoelige gebieden
Bijz. AV - Infiltratiegevoelige gebieden (Waterbets), 2006/2008
0 100 200 m



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

Waterbets - overstromingsgevoelige gebieden
Bijz. AV - Overstromingsgevoelige gebieden (Waterbets), 1307/2017
0 100 200 m



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Behoort tot het winterbed van de grote rivieren

Waterbets - Winterbed
Bijz. AV Winterbedkaart (Waterbets), 2016/2006
0 100 200 m



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Niet-erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

Waterbets - erosiegevoelige gebieden
Bijz. AV - Erosiegevoelige gebieden (Waterbets), 2006/2006
0 100 200 m

Watertoetskaarten

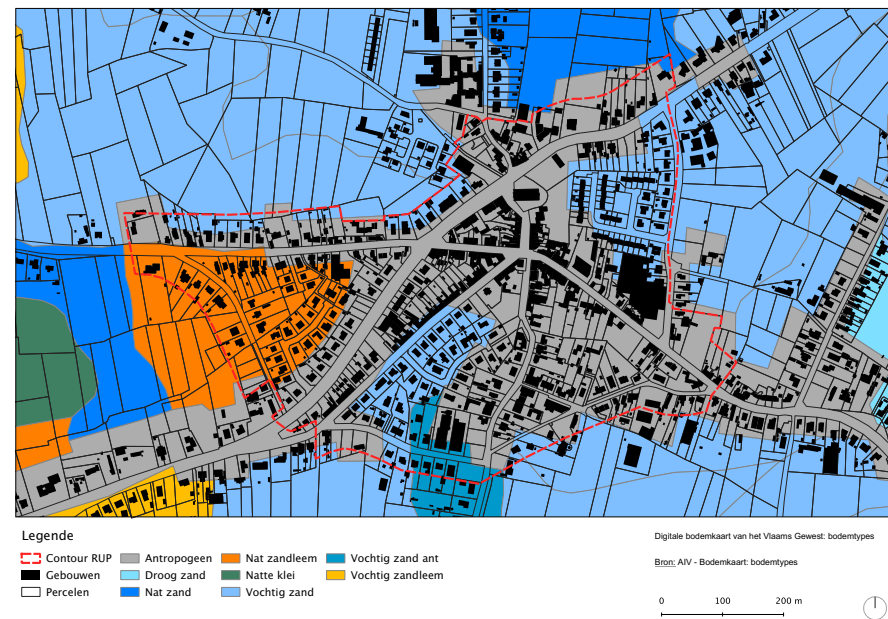
RUP Ursel Dorp

Toelichtingsnota

47

BODEM

Referentiesituatie	Het plangebied is gekarteerd als bestaande uit antropogene grond. De zones binnen het plangebied die aangeduid zijn als infiltratiegevoelig (zie rubriek water) zijn op de bodemkaart gekarteerd als matig natte lemig zandbodems.
Mogelijke effecten	Nihil
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie	De huidige functies en activiteiten binnen het gebied oefenen geen significant negatief effect uit op de atmosfeer en de klimatologische factoren
Mogelijke effecten	De ingrepen die gepland worden d.m.v. voorliggend RUP zijn niet van die aard dat ze negatieve effecten zullen teweegbrengen binnen deze discipline.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

GELUID

Referentiesituatie	De huidige functies en activiteiten binnen het gebied zorgen niet voor significante geluidshinder.
Mogelijke effecten	De ingrepen die gepland worden d.m.v. voorliggend RUP zijn niet van die aard dat ze negatieve effecten zullen teweegbrengen binnen deze discipline.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

LICHT

Referentiesituatie	De huidige functies en activiteiten binnen het gebied zorgen niet voor significante lichthinder.
Mogelijke effecten	De ingrepen die gepland worden d.m.v. voorliggend RUP zijn niet van die aard dat ze negatieve effecten zullen teweegbrengen binnen deze discipline.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED

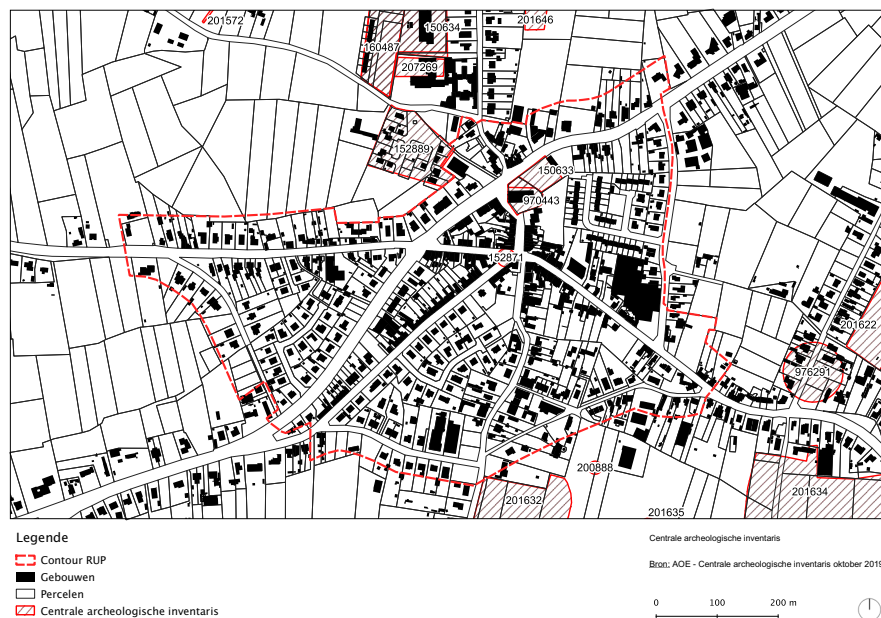
Referentiesituatie	Volgens de 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen' behoort het volledige plangebied tot het traditioneel landschap van de "zandstreek buiten de Vlaamse vallei". Tevens maakt het plangebied deel uit van de relictzone R40015 'oostelijk deel van cuesta van Zomergem en Maldegemveld'. Het westen van Ursel maakt deel uit van de relictzone R34007 'westelijk deel van cuesta van Zomergem en Maldegemveld'. Het zuiden van Ursel is gelegen binnen de relictzone R34006 'open landschappen van het straatdorpengebied'. Opvallend is dat bijna volledig Ursel gelegen is binnen een relictzone. Het volledige Drongengoedbos, ten westen van het centrum van Ursel is aangeduid als ankerplaats A40002, met name het Drongengoedbos. Een deel hiervan, op het grondgebied van Maldegem, is een beschermd cultuurhistorisch landschap. Het kanaal van Brugge naar Gent is geselecteerd als lijnrelict. Het Maldegemveld (op de cuestarug van Oedelem-Zomergem), gelegen binnen de gemeenten Maldegem, Aalter, Lievegem en Beernem is een vastgesteld landschapsatlasrelict. Deze zone reikt tot tegen Ursel-centrum. In het centrumgebied komen een aantal waardevolle gebouwen voor, allen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat om: • Uрсeldorp 1, dokterswoning uit 1928 • Uрсeldorp 8-10, dorpswoningen • Uрсeldorp 7-13, voormalig gemeentehuis, de '4 huizen' zoals in de volksmond genoemd. Enkel de huizen 7, 9 en 11 zijn nog grotendeels intact. Uрсeldorp 13 is vervangen door een meergezinswoning • Uрсeldorp 12-14, burgerhuis • Eekloseweg 6A, voormalige pastorie • Eekloseweg 31, villa Maria uit 1910 • De Briel 5-7, boerenwoningen (verdwenen) • Rozestraat 22-24, herenhuis
--------------------	---

	• Vrekkemstraat 11, burgerhuis (verdwenen) • Ijzeren Hand 6: hoeve • Ijzeren Hand 21: boerenarbeiderswoning • Ijzeren Hand 3: burgerhuis • Kapelstraat 1: brouwerij
Referentiesituatie	De parochiekerk Sint-Medardus (Uрсeldorp) is beschermd als monument bij MB van 30-01-2013. Bij MB van 28-12-1936 werden reeds de toren en het koor beschermd. Uрсel vertoont weinig beïnvloeding en verandering van het wegenpatroon doorheen de geschiedenis. Bijna alle bestaande wegelementen zijn nog herkenbaar t.o.v. de Ferriskaarten (1775). De linten langs de hoofdstraten zijn weliswaar uitgebreid, maar binnen de historische landschappelijke structuur.
Mogelijke effecten	De opmaak van het RUP heeft als doel om de beeldkwaliteit en identiteit van de dorpsstraten te vrijwaren en te versterken. Beeldbepalende elementen en panden zullen behouden blijven. De ongebreidelde ontwikkeling van appartementsgebouwen die hiervoor een bedreiging vormt, zal door het RUP een halt worden toegevoerd. Slechts onder duidelijk afdwingbare voorschriften zullen nieuwe ontwikkelingen tot stand kunnen komen. De projectgebieden kunnen ontwikkeld worden, eveneens onder vooraf bepaalde spelregels. <u>Conclusie:</u> geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten op het gebied van het landschap en cultureel erfgoed.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

ARCHEOLOGISCH ERFGOED

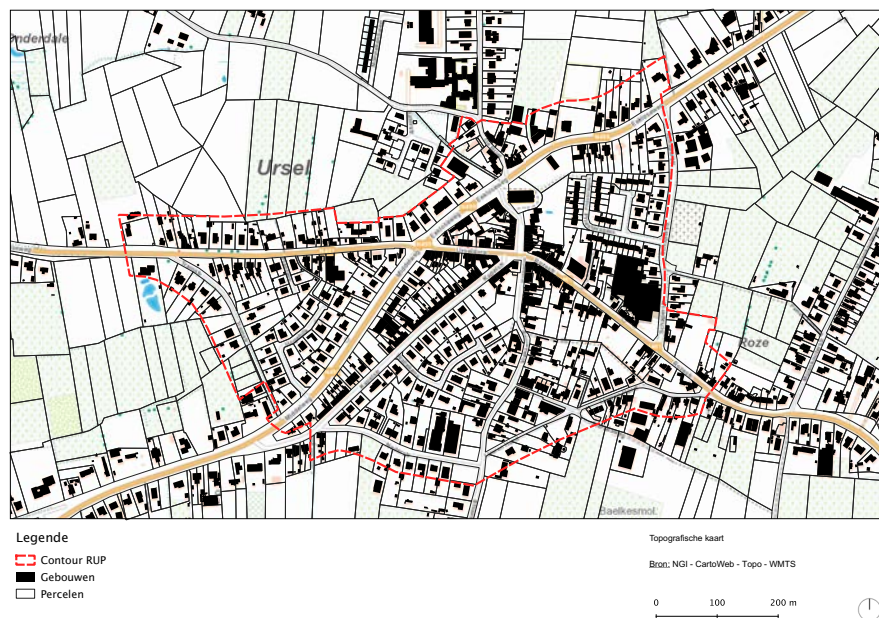
Referentiesituatie	Volgende sites zijn opgenomen in de centrale archeologische inventaris (CAI): <i>De CAI is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de CAI uitspraken te doen over de aan of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.</i>
Mogelijke effecten	Er wordt enkel in projectzone I bebouwing voorzien op plaatsen waar er tot op vandaag niet gebouwd of verhard is. Binnen projectzone II zal de bestaande bebouwing en verharding mogelijks volledig verdwijnen. Elders blijft het eventueel aanwezige archeologisch erfgoed in situ en wordt niet verstoord. Sinds 1 januari 2016 is het luik archeologie van het onroerend erfgoeddecreet (12/07/2013) gefaseerd in werking getreden. Het decreet bevat een nieuw traject voor de omgang met archeologisch erfgoed bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem (stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen). In bepaalde gevallen is het verplicht een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, dat als doel heeft om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

Mogelijke effecten	Voor werken buiten archeologische zones, is een archeologienota verplicht bij aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1.000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3.000 m² of meer bedraagt. Ook de meldingsplicht bij toevalsvondsten, buiten een archeologisch onderzoek, blijft van toepassing. Daar waar deze normen overschreden worden, zal aan de vereisten m.b.t. archeologie worden voldaan. <u>Conclusie:</u> gelet op de beperkte ingrepen in de bodem en de ligging buiten een beschermde archeologische site of archeologische zone, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn binnen deze discipline.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



MOBILITEIT

Referentiesituatie	De N499, Eekloseweg-Middelweg, verbindt Ursel met Aalter (zuiden) en Eeklo (noorden). De N461, Urselseweg-Gentweg, verbindt Ursel met Knesselare (westen) en Zomergem (oosten). Ursel is gesitueerd op het kruispunt van deze wegen. De eigenlijke kern werd doormidden gesneden door de aanleg van de N499. Binnen projectgebied II situeert zich een bedrijf. Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer (personenwagens). Urseldorp (plein) is voor een groot deel verkeersvrij gemaakt. Toegang kan enkel vanaf de Eekloseweg en is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. Ursel wordt vandaag bediend door 3 buslijnen: • functionele lijn 63 Brugge-Ursel (3 bussen schooldagen) • functionele lijn 64 Aalter-Eeklo (2 bussen schooldagen) • streeklijn 65 Gent-Sint-Pieters - Ursel (60' schooldagen; 120' zaterdag/zondag)
Mogelijke effecten	Ursel zal in het nieuw openbaar vervoersplan bediend worden door 4 functionele lijnen. Dit heeft echter geen invloed op het RUP of op de keuze die gemaakt worden binnen het RUP. Door de opmaak van het RUP, zal de barrièrewerking van de N499 minderen. <u>Conclusie:</u> Er worden geen negatieve milieueffecten verwacht op het gebied van mobiliteit
Milderende maatregelen	Niet van toepassing
Aanzienlijk milieueffect	Nee



GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

Referentiesituatie	Binnen het plangebied bevinden zich geen functies die de gezondheid en de veiligheid van de mens kunnen schaden. Het dichtstbijzijnde Sevesobedrijf ligt op voldoende afstand (ongeveer 4 km) buiten het plangebied (buiten de deelgemeente), nl. een laagdrempelig bedrijf in het industriepark te Aalter.
Mogelijke effecten	Het RUP creëert geen nieuwe functies ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Binnen projectgebied II is momenteel bedrijvigheid aanwezig. Dit kan mogelijk zo blijven, maar het zal gaan over zuiver lokale bedrijven, die verweven worden met woonfuncties (bv. wonen boven het bedrijf). <u>Conclusie:</u> Er zullen geen negatieve milieueffecten optreden.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

11.2 Beoordeling of het voorgenomen plan grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Er bestaan geen grensoverschrijdende effecten, gezien de beperkte milieu-effecten die te verwachten zijn door dit planinitiatief en de afstand tot de lands- en gewest-grens. Uit de hiervoor aangegeven conclusies blijkt dat voor geen enkele onderzochte discipline significante nadelige effecten te verwachten zijn.

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

11.3 Conclusie MER-screening

Het RUP 'Ursel Dorp' heeft tot doel de charme en de kleinschaligheid van Ursel te beschermen, maar tegelijkertijd toekomstige ontwikkelingen op maat van het centrum niet in de weg te staan.

Door de nieuwe ontwikkelingen die binnen Ursel gebeuren te sturen in een richting waarbij de kleinschaligheid en het dorpse karakter bewaard blijven, zijn er geen effecten met een grote invloed te verwachten.

Op basis van de beschikbare informatie kan dan ook worden besloten dat ten gevolge van het RUP "Ursel Dorp" geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het RUP valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht.

Er wordt geen plan-MER nodig geacht.

12. Watertoets

Het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2013 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijke effecten heeft op het natuurlijk watersysteem.

De voor de watertoets relevante kaarten zijn opgenomen bij het thema 'water' in hoofdstuk 10.

Er zijn geen indicaties die aantonen dat er door het voorgenomen plan negatieve effecten zouden optreden op het watersysteem.

13. Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande ruimtebalans.

gebiedscategorie RSV	huidige bestemming plangebied	bestemming RUP	verschil
wonen	372 952 m ²	372 952m ²	0
landbouw	1 043 m ²	1 043 m ²	0

14. Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- De bepalingen van het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) voor wat betreft de bestemming woongebied en agrarisch gebied binnen het plangebied.

15. Register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

Het betreft, conform art. 2.2.2 §1, 7° een register van (delen) van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Daar er geen bestemmingswijziging plaatsvindt, wordt er ook geen register aangeleverd.

16. Beslissing van de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportage

Uit de RVR-toets blijkt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgesteld worden.

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Aalter

uw bericht van
30/04/2020

uw kenmerk

RUP_44084_214_00023_00001_SN_CTRVR-AV-1223

ons kenmerk

RUP-AV-1223

bijlagen

Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Ursel centrum"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-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.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 30/04/2020, met ref. RVR-AV-1223), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het Team Externe Veiligheid adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_44084_214_00023_00001_SN_CT
RUP titel	RUP Ursel centrum
Initiatiefnemer	gemeente Aalter
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	30/04/2020
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

17. Beslissing bevoegde administratie inzake opmaak plan-MER

Er werd een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER bekomen op 02/09/2021.



1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Aalter stelt een RUP op met als doel een kader aan te reiken waardoor het meestal kleinschalige straatbeeld, de beleving en het gebruik van de publieke ruimte en het uitzicht en identiteit van de dorpskern gehandhaafd blijven. Vernieuwbouw met een beperkte verdichtingsverhoging op maat van de kern is mogelijk, zonder dat de bestaande structuur en kwaliteiten worden aangetast. Bijzondere aandacht in het RUP gaat naar de invulling van een aantal projectgebieden: de site rond de kerk en pastorie, de site Vleeswaren De Keyser en de doortocht Eekloseweg. Team Mer ontving op 9 juli 2021 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota. Omdat het bestand met de scopingnota beschadigd was werd op 19 augustus 2021 een nieuw document bezorgd (versie augustus 2021).

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 15 januari t.e.m. 15 maart 2021 en een participatiemoment vond plaats op 11/02/2021.

Alle adviezen bevestigen dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de effecten.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De adviezen en inspraakreacties bevatten enkele opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de beschrijving en beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. Alle opmerkingen worden beschreven in de Procesnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Lina Grooten (Signature)
Getekend op: 2021-09-02 08:18:04 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Lina Grooten

Lina Grooten
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten
Departement Omgeving

