



De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.9 tot 2.2.12;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

Gelet op de indiening van het plan-MER voor de provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg op 8 januari 2016, teneinde een goedkeuring te krijgen betreffende het plan-MER;

Gelet op de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur- en Energie van 19 januari 2016 waarbij goedkeuring wordt gegeven aan het plan-MER; dat het plan-MER en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar waren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 17 mei 2016 omtrent het voorontwerp van volgende 6 provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen "Afbakeningslijn", "Kerselaarlan", "Het Spek", "Kleinhandelsconcentratie N10", "Langveld", "Averegten" en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 22 september 2016 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlan";

Gelet op het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 verschillende dagbladen en een bericht op de website van de provincie; dat 7 ontvankelijke adviezen en 12 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlan";

Gelet op het ontbreken van een advies van het departement Ruimte Vlaanderen over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlan";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 20 maart 2017 en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlan" aan te passen;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlan" kaderen binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg en beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlan" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen Heist-op-den-Berg werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied; dat in de bindende bepaling nr. 42 van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen wordt opgenomen dat de provincie de kleinstedelijke gebieden afbakent;



Overwegende dat een ruimtelijke visie over het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg werd uitgewerkt; dat verschillende acties om tot een stedelijkgebiedbeleid te komen worden vertaald in verschillende PRUP's; dat deze acties hoofdzakelijk betrekking hebben op het creëren van ruimte voor bijkomende woningen en ruimte voor bijkomende bedrijven;

Overwegende dat voor het PRUP "Kerselaarlaan" de bestaande verkavelingen worden herzien door het PRUP; dat de verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het desbetreffende PRUP voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden; dat de indeling van de kavels behouden blijft; dat de PROCORO adviseerde om een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen bij de gemeente; dat voor het PRUP "Kerselaarlaan" dit gaat om volgende verkavelingen 1970/57/HA, vergund d.d. 10/04/1970, 1993/27 0, vergund d.d. 08/09/2011, 2004/12, vergund d.d. 04/06/2005, 2005/31, vergund d.d. 20/06/2006, 1993/27 1, vergund d.d. 29/07/1997, 2015/07, vergund d.d. 30/06/2015, 2015/08, vergund d.d. 07/07/2015;

Overwegende dat het PRUP "Kerselaarlaan" overeenkomstig art. 2.2.2, §1, 6° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20.08.09), een overzicht van de conclusies van het plan-MER bevat; dat op 12 november 2014 een kennisgevingsdossier werd overgemaakt aan de dienst MER, hetwelk op 18 november 2014 volledig verklaard werd; dat dit dossier vervolgens ter inzage werd gelegd van het publiek van 20 november 2014 tot en met 19 december 2014; dat door de dienst MER op 23 januari 2015 een richtlijnnnota werd opgemaakt op basis waarvan een plan-MER werd opgesteld dat door de dienst MER op 19 januari 2016 werd goedgekeurd; dat bijgevolg voldaan werd aan art. 4.2.8 e.v. van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Overwegende dat voor het PRUP "Kerselaarlaan" werd nagegaan of er alternatieve locaties voorhanden zijn; dat uit het plan-MER blijkt dat tijdens het afbakeningsproces voor de functie wonen telkens een inventaris werd gemaakt van potentiële locaties; dat deze locaties gedetailleerd ten opzichte van elkaar werden afgewogen op basis van diverse criteria, waaronder een aantal ruimtelijke criteria vb. ligging binnen het kleinstedelijk gebied, multimodale bereikbaarheid, ontsluitingsmogelijkheden, economische aspecten, ruimtelijke inpasbaarheid maar ook grensstellende elementen vanuit het buitengebied vb. natuur, landbouw, water en landschap; dat deze alternatieve locaties verder afgetoetst werden op basis van bijkomend onderzoek o.a. verkeerssimulaties in het kader van het streefbeeld N10 en verder overleg; dat deze ruimtelijke afweging in combinatie met een kwantitatieve afweging in functie van de behoeften, tot de selectie van de strategische ontwikkelingszones heeft geleid; dat de strategische ontwikkelingszones voor een herbestemming naar wonen de volgende zijn WUG "Kerselaarlaan", WUG "Het Spek" en WUG "Diepenbroek"; dat uit het plan-MER blijkt dat voorafgaand onderzoek heeft aangewezen om het gebied "Werft" niet te herbestemmen naar wonen in dit afbakeningsproces omwille van haar meer perifere ligging in het kleinstedelijk gebied; dat in het plan-MER voor het WUG "Diepenbroek" een herbestemming voorzien werd naar wonen gecombineerd met een ruime groenzone; dat centraal in het gebied de Statieloopt loopt, een waterloop van 3de categorie; dat in het gebied verscheidene grachten aanwezig zijn die zorgen voor een afwatering van het water van de nabije omgeving naar de Statieloopt; dat het lager gelegen deel (ter hoogte van de Statieloopt en ten westen van de Statieloopt) van het plangebied Diepenbroek in potentieel



overstromingsgevoelig gebied ligt; dat bijkomend onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied Diepenbroek echter een bijkomende waterproblematiek kent; dat de afwatering van water uit de omgeving (o.a. via grachten) naar het lager gelegen gedeelte moeizaam verloopt met wateroverlast in de buurt tot gevolg; dat de ondergrond van het lager gelegen gebied bestaat uit leem en klei waardoor een infiltratie van het water naar de ondergrond moeilijk tot niet gaat; dat de grondwatertafel in het lager gelegen gebied hoog staat waardoor weinig ruimte overblijft voor buffering of infiltratie van bijkomend water; dat de Statielooptussen het nieuwe woongebied en het lager gelegen gebied ligt waardoor waterbuffering van water afkomstig van de nieuwe woonzone niet mogelijk is; dat al deze problemen aangeven dat een ontwikkeling naar wonen niet aangewezen lijkt; dat hierdoor enkel voor de gebieden "Het Spek" en "Kerselaarlaan" een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt;

Overwegende dat, ingevolge art. 4.1.7 DABM, rekening werd gehouden met het MER-rapport; dat het plan-MER een tabel bevat waarin de conclusies en de op te volgen milderende maatregelen en aanbevelingen werden opgelijst; dat eveneens in deze tabel wordt aangegeven op welk niveau deze dienen doorvertaald te worden; dat in de toelichtingsnota van het PRUP "Kerselaarlaan" in een tabel wordt opgenomen op welke manier de opgesomde milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER worden doorvertaald in het PRUP;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het plan-MER een toetsing is gebeurd van het PRUP "Kerselaarlaan" ten aanzien van het watersysteem; dat het gehele kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg is gelegen in het Netebekken; dat het PRUP "Kerselaarlaan" zich niet bevindt in overstromingsgevoelig gebied; dat de condities van het terrein, de grondwaterstand en de ondergrond voor dit plangebied voornamelijk gunstig zijn voor infiltratie; dat het plangebied matig gevoelig is voor grondwaterstroming; dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingeschreven dat de sectorale wetgeving van toepassing is; dat in redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlaan" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlaan";

Overwegende dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van Heist-op-den-Berg in zijn advies vraagt naar een overgang van het woonproject naar het open gebied; dat de PROCORO stelt dat in het PRUP 'Kerselaarlaan' veel aandacht gaat naar de aanwezigheid van kwalitatief en functioneel groen; dat het PRUP 'Kerselaarlaan' in de stedenbouwkundige voorschriften voorschrijft dat bij grootschalige woonprojecten functionele publieke groenzones moeten worden geïntegreerd in het project; dat de stedenbouwkundige voorschriften al opnemen dat een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang ten opzichte



van het bestaande woonweefsel moet worden bekomen; dat de PROCORO voorstelt om hieraan toe te voegen dat eveneens een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang dient voorzien te worden tussen het nieuwe woonproject en het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte; dat de stedenbouwkundige voorschriften aangevuld worden zodat deze overgang wordt voorzien;

Overwegende dat de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening voorstelt om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen het in kader van 'openbaarheid van bestuur'; dat de provincieraad dit wenst te nuanceren; dat het verlenen van toestemming of weigering van inzage in bestuursdocumenten in het kader van openbaarheid van bestuur een bevoegdheid is van de provinciegriffier; dat een aanvraag tot inzage in bestuursdocumenten in het kader van openbaarheid van bestuur steeds via de provinciegriffier dient te verlopen;

Overwegende dat wat betreft de overige opmerkingen uit het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, de provincieraad zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kerselaarlaan" te Heist-op-den-Berg wordt definitief vastgesteld.

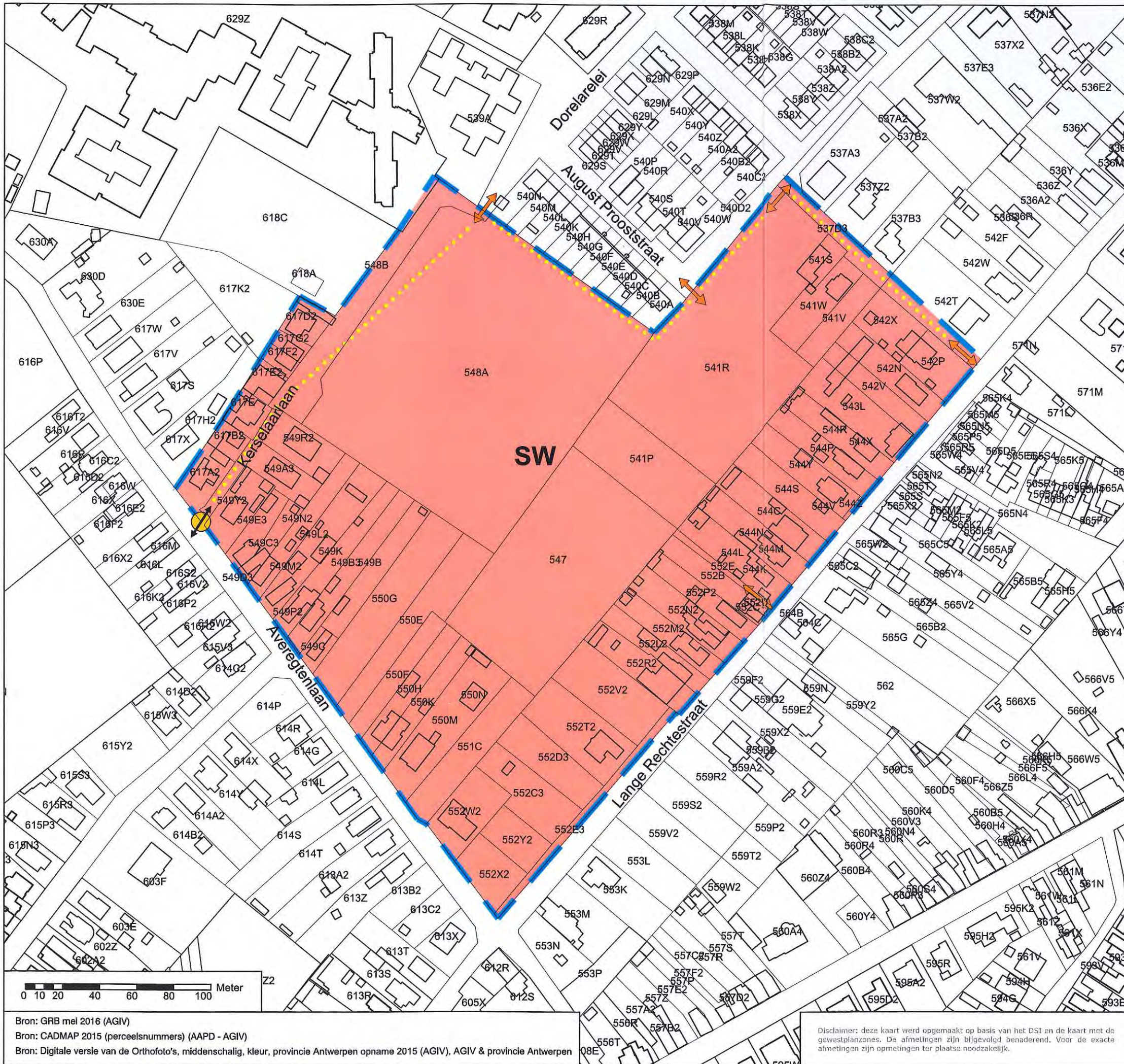
Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De Provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux



Provincie Antwerpen
DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP KERSELAARLAAN
te Heist op den Berg**

Grafisch plan

Ruimtelijke-planner:

Ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.)
D. Toelen

De voorzitter (w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie het departement shoord,

W. Lux

LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- grens PRUP 'Kerselaarlaan'
- Artikel 1 : zone voor stedelijk wonen
 SW (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen')
- Artikel 2 : ontsluiting
 - art. 2.1: te behouden ontsluitingspunt (indicatieve aanduiding)
 - art. 2.2: te behouden ontsluitingspunt langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)
 - art. 2.3: verbinding langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)

LEGENDE ONDERLIGGEND REFERENTIEPLAN

- GRB perceelsgrens
- kadastrale perceelsnummer
- bebouwing

Oppervlakte plangebied : 9ha 00a 53ca

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350149\350149_PRUP_10.dwg		
bron: zie plan		

Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



Provincie
Antwerpen

PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED
HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP Kerselaarlaan
te Heist-op-den-Berg

Memorie van Toelichting
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De Provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

De Voorzitter,
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijke planner

Stijn Sneyers



colofon

opdrachtgever:



**Provincie
Antwerpen**

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Hilde Pelgrims, hilde.pelgrims@provincieantwerpen.be
Tel.: 03 240 67 85

project:

**Afbakening Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg -
PRUP Kerselaarlaan**

fase:

Definitieve vaststelling

datum:

Mei 2017

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be

projectteam:

IOK plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke: Marijke Sannen

ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS: Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello
secretariaat: Annick Sprengers

INHOUD

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA.....	1
1 Situering en doelstelling.....	3
1.1 Doelstelling PRUP.....	3
1.2 Ruimtelijke situering.....	3
1.3 Afbakening van het plangebied.....	4
2 Planologisch - juridisch kader.....	5
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	5
2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur.....	5
2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen.....	5
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg.....	6
2.5 Bestemmingen.....	8
2.6 Verordeningen.....	8
2.7 Relevante studies.....	8
2.8 Inrichtingsplannen.....	13
2.9 Te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden i.k.v. de afbakening van het kleinstedelijk gebied.....	14
3 Sectoraal juridisch kader.....	17
3.1 Watertoets.....	19
4 Bestaande ruimtelijke structuur.....	20
4.1 Beschrijving plangebied en omgeving.....	20
5 Aandachtspunten en randvoorwaarden.....	23
5.1 Aandachtspunten mobiliteit.....	23
5.2 Aandachtspunten m.b.t. functies, bebouwing en publieke ruimten.....	24
5.3 Aandachtspunten fysische en landschappelijke structuur.....	25
5.4 Aandachtspunten vanuit plan-MER.....	25
6 Beknopte weergave van het plan-MER en motivering doorvertaling plan-MER in het PRUP.....	25
6.1 Verloop MER-procedure.....	25
6.2 Beknopte weergave conclusie plan-MER voor PRUP Kerselaarlaan.....	26
7 Visie en ontwerp.....	32
7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied.....	32
7.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.....	34
8 Ruimtebalans.....	36
9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	36
10 Op te heffen voorschriften.....	36
10.1 Bestemmingen.....	36
10.2 Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen.....	38
DEEL 2 VOORSCHRIFTEN.....	39
1 Terminologie.....	41
2 Algemene voorschriften.....	43
3 Specifieke voorschriften.....	47
DEEL 3 BIJLAGEN.....	57
1 Kaartenbundel.....	59
2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	59
3 Beslissing dienst MER inzake plan-MER.....	59
4 Samenvattende tabel milderende maatregelen en aanbevelingen uit plan-MER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP.....	59
5 RUP Kerselaarlaan – stedenbouwkundige voorschriften.....	59

Lijst figuren

Figuur 1:	weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deelPRUP's op de orthofoto (2015).....	3
Figuur 2:	situering plangebied op stratenplan.....	4
Figuur 3:	afbakening van het plangebied - cadmap.....	4
Figuur 4:	afbakening van het plangebied – gewestplan.....	5
Figuur 5:	plangebied PRUP Kerselaarlaan cf. eindrapport voorstudie.....	9
Figuur 6:	inrichtingsstudie Kerselaarlaan cf. voorstudie	9
Figuur 7:	afbakening plangebied gemeentelijk RUP Kerselaarlaan (oranje) en PRUP Kerselaarlaan (paars) - gewestplan.....	10
Figuur 8:	gemeentelijk RUP Kerselaarlaan.....	11
Figuur 9:	afbakening plangebied RUP Boonmarkt (gewestplan)	12
Figuur 10:	grafisch plan RUP Boonmarkt	13
Figuur 11:	inplantingsplan infrastructuur RVT site Ten Kerselaere.....	13
Figuur 12:	foto RVT Ten Kerselaere.....	13
Figuur 13:	afbakening plangebied sociaal woonproject Hoogland (gewestplan) ..	14
Figuur 14:	ontwikkelbare zone bij PRUP Het Spek.....	15
Figuur 15:	ontwikkelbare zone bij PRUP Kerselaarlaan	15
Figuur 16:	functies plangebied en omgeving PRUP Kerselaarlaan	22
Figuur 17:	plangebied PRUP Kerselaarlaan (blauw omlijnd) - gewestplan.....	32
Figuur 18:	voorbeeld kleinschalige meergezinswoningen als accentpunten in een kleinschalig stedelijk woonproject.....	33
Figuur 19:	voorbeeld stedelijke woonprojecten.....	33
Figuur 20:	gewestplan met grenslijn PRUP Kerselaarlaan (paars) en grenslijn RUP Kerselaarlaan (oranje)	37
Figuur 21:	gemeentelijk RUP Kerselaarlaan.....	37

Lijsten tabellen

Tabel 1:	voorstudie - overzicht WUG's met aantal woningen o.b.v. 25 won/ha .	10
Tabel 2:	overzicht potentieel aantal wooneenheden conform ontwikkelbare zones plangebied PRUP's.....	15
Tabel 3:	samenvattende tabel sectoraal kader.....	17
Tabel 4:	ruimtebalans PRUP Kerselaarlaan.....	36

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Situering en doelstelling

1.1 Doelstelling PRUP

Het plangebied van het PRUP Kerselaarlaan is vandaag bestemd als woongebied en woonuitbreidingsgebied. Aan de randen van het plangebied liggen hoofdzakelijk vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen. Het open binnengebied sluit aan op het sociaal woonproject Hoogland en op de site van het rust- en verzorgingstehuis (RVT) Ten Kerselaere.

Het doel van het PRUP Kerselaarlaan is:

- De juridische bestemming creëren waardoor bepaalde ongewenste functies geweerd worden en anderzijds efficiënte ruimte gecreëerd wordt voor stedelijke woonprojecten;
- De randvoorwaarden weergeven opdat de gewenste ingrepen zouden gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 "situering topokaart" in kaartenbundel

Zie kaart 2 "bestaande feitelijke toestand - orthofoto" in kaartenbundel

1.2.1 Situering PRUP binnen afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

PRUP Kerselaarlaan (2) is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. De opmaak van dit PRUP kadert in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg.

Op onderstaande figuren is de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg weergegeven, met eveneens de ligging van de andere provinciale RUP's die opgemaakt worden in dit zelfde planningsproces.

Volgende PRUP's worden nog opgemaakt binnen dit planningsproces:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten(1)
- PRUP Het Spek (3)
- PRUP Langveld (4)
- PRUP N10 (5a:Fabiolakruispunt – 5b: Lostraat)

Figuur 1: weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deel-PRUP's op de orthofoto (2015)



1.2.2 Situering plangebied PRUP

Het plangebied ligt in het noordwesten van het kleinstedelijk gebied nabij de dorpskern van Hallaar en het provinciaal domein De Avereften.

Figuur 2: situering plangebied op stratenplan

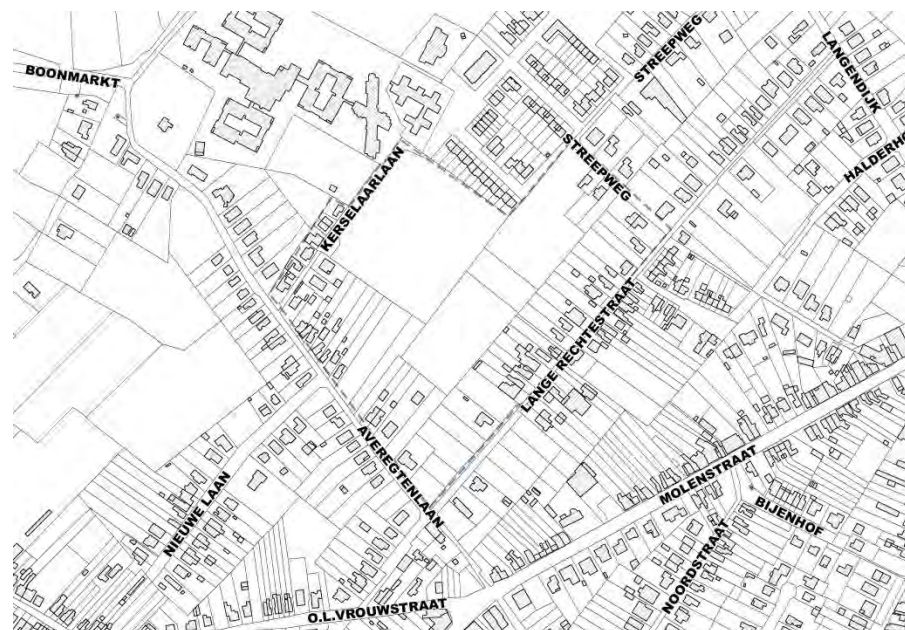


1.3 Afbakening van het plangebied

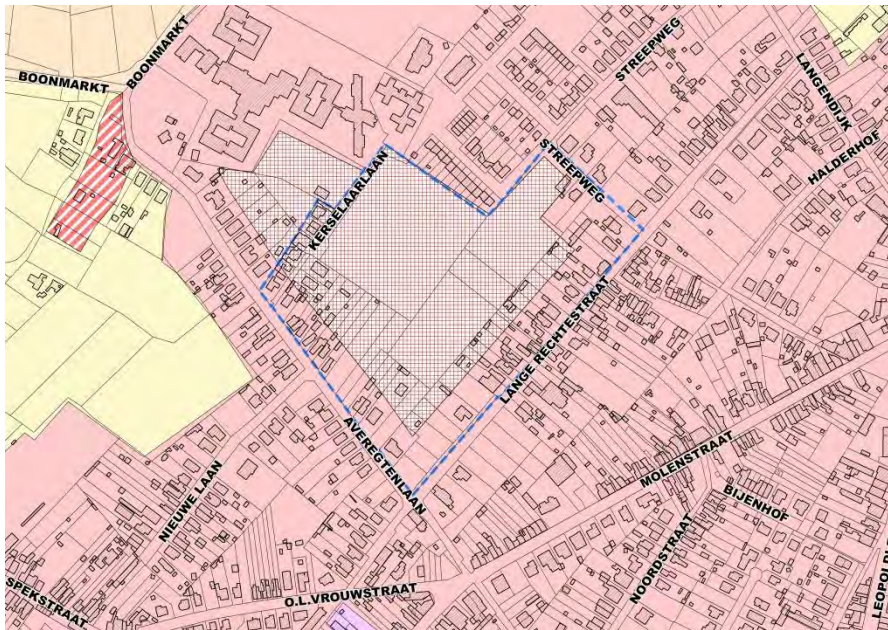
Het plangebied komt tot op de rooilijn van de bestaande omliggende straten: de Avereftenlaan, de Kerselaarlaan, de Lange Rechtestraat.

Het plangebied van het PRUP Kerselaarlaan is ruimer dan het bestaande woonuitbreidingsgebied cf. het gewestplan en bevat een groot deel van het woongebied.

Figuur 3: afbakening van het plangebied - cadmap



Figuur 4: afbakening van het plangebied – gewestplan



2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijk gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven.

Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied.

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Het onderzoeksgebied is gelegen in de regio 'Neteland', deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg'. Het plangebied is niet gelegen in HAG (herbevestigd agrarisch gebied).

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.) werd goedgekeurd op 10 juli 2001. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

De provincie is in toepassing van de Vlaamse codex RO bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA, besluit Vlaamse regering dd. 10/07/01). Volgens bindende bepaling nr. 42 van het RSPA bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden concretiseert de visie zoals uitgewerkt in het RSPA.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Dit gewenst te voeren beleid wordt hard gemaakt via de opmaak van één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Stedelijke gebieden zijn sites waar vandaag reeds een omvangrijke woonfunctie, een relatief hoge bouwdichtheid en een belangrijke concentratie aan stedelijke voorzieningen en economische activiteiten aanwezig zijn. Doel is om nieuwe ontwikkelingen inzake wonen, voorzieningen en economische activiteiten zoveel mogelijk te bundelen in deze stedelijke gebieden.

In een stedelijk gebied, wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd. Dit is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzie-

ningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijke gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg

Het GRS van Heist-op-den-Berg is goedgekeurd bij M.B. op 19 juni 2001.

In het GRS wordt voorgesteld dat Heist-op-den-Berg zich als 'kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau' positioneert. Voor wat betreft de provinciale bevoegdheden in het kader van het kleinstedelijk gebied, moeten de bepalingen van het GRS gelezen worden als suggesties aan de provincie'.

In het stedelijk gebied wordt een verdichting rond de centrale as Bergstraat voorgesteld. Bij de invulling van binnengebieden wordt er gestreefd naar 10% sociale woningen. De as Station-Bergstraat moet verder uitgebouwd worden als het handelscentrum. Hallaar-centrum is daar complementair aan. Het station vormt de pool voor tertiaire ontwikkelingen. Er zijn geen nieuwe winkels langs de N10 toegelaten.

2.4.1 Richtinggevende bepalingen m.b.t. wonen in het kleinstedelijk gebied

2.4.1.1 Bundelen van het wonen

Het wonen moet prioritair ontwikkeld worden in het stedelijk gebied. De centrale verdichtingszone is de as Station-Bergstraat. Aantrekkelijke projecten moeten een meerwaarde geven aan de woonomgeving en maken de taakstelling van het stedelijk centrum haalbaar. Wonen aan een hogere dichtheid betekent ook het voorzien van meer en betere gemeenschappelijke open ruimten in de vorm van pleinen en parken.

Classificatie van woongebieden als uitwerking van een gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Uit de woonbehoeftestudie blijkt dat een stimulans enkel noodzakelijk is voor het stedelijk gebied en voor de volkshuisvesting. Een ontwikkelingsfasering is aangegeven.

WUG dat in aanmerking komen voor reservering voor de toekomst of herbestemming

Heist - Centrum - Woonuitbreidingsgebied Heist-station – Werf

Het oostelijk deel van dit WUG is reeds aangesneden door een verkaveling. Er is hier geen bouwgrond meer vrij. Een concrete invulling met kleinstedelijke functies bij

het station kan hier gepland worden. De rest van het WUG (ong. 8 ha) wordt herbestemd naar een open ruimte functie. Het ontwikkelen van dit deel zou de grenzen van het stedelijk gebied verleggen en aldus averechts werken op de verdichting van Heist-centrum.

Hallaar: woonuitbreidingsgebied Het Spek (PRUP Het Spek)

Deze zone vormt de rand van het stedelijk gebied en is relatief goed gelegen ten opzichte van het station en het centrum. Ze is nog onbebouwd en vormt een mooie overgang met het landschap. Als niet-ontsloten binnengebied (grotendeels eigendom van de overheid) bij voorkeur nog te reserveren voor de toekomst.

Hallaar: woonuitbreidingsgebied Kerselaarwaan + woongebied Boonmarkt (PRUP Kerselaarwaan)

Dit woonuitbreidingsgebied valt hoogstwaarschijnlijk deels in het stedelijk gebied. Dit betekent dat ongeveer 6 ha in aanmerking komt voor een latere ontwikkeling als overgang tussen een denses woongebied (te stimuleren) en minder dichte bebouwing. Een deel van het woongebied Boonmarkt is als recreatiegebied in gebruik en te herbestemmen.

Heist-station/centrum – Moretuswijk (PRUP Diepenbroek)

Deze zone is geënt op de steenweg. Een woonfunctie is op deze plek minder opportuun. Wegens de nabijheid van de sociale Moretuswijk is bijkomende sociale huisvesting hier zeker niet op zijn plaats. Andere geschiktere functies in functie van de ontwikkeling van Heist als kleinstedelijk gebied en in functie van de N10 (herinrichting) kunnen hier overwogen worden.

WUG die in aanmerking komen voor ernstige stimulering in het stedelijk gebied en voor opvang van een natuurlijke aangroei in de kernen

Woonprojecten in het kleinstedelijk centrum worden gestimuleerd om het draagvlak van Heist-centrum te verhogen, nodig voor een kleinstedelijk verzorgingsniveau.

De randen van het kleinstedelijk gebied en de linten worden geconditioneerd wegens hun landschappelijke waarde. De dichtheid moet hier lager gehouden worden (15 à 10 won/ha). De dichtheid van het kerngebied van het kleinstedelijk gebied (Station – Sirene – Berg) kan opgevoerd worden boven 35 won/ha met grote aandacht voor groenvoorzieningen.

Bij de binnengebieden in het stedelijk gebied dient minimum 10% van de te realiseren woningen te voldoen aan de normen van de volkshuisvesting.

2.4.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur nederzettingsstructuur Heist-Centrum - kleinstedelijk gebied

Voor het centrum zijn volgende punten belangrijk:

- De concentratie van kleinstedelijke diensten rond de Bergstraat tussen de polen Berg – Zwanenberg;
- De heraanleg van de pleinen en zachte relaties met het buitengebied;
- Realisatie van het stadspark met sportcentrum;
- De versterking van het unieke karakter van de bergsite (kleinstedelijk wonen, zachte recreatie, toerisme);
- Het industriepark;
- De afbakening van het kleinstedelijk gebied met dichte plekken rond het station en de Bergstraat (en as Moretus – cultureel centrum?);
- Lokale ambachten en ateliers langs de lokale verbindingswegen.

2.4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven N10: kader voor een stedelijk netwerk op provinciaal niveau

Voor Heist fungeert de N10 als een aorta met verkalking. Samen met de spoorweg is deze steenweg een barrière tussen het centrum en het zuiden van de gemeente. De ongevallen en de saturatie nemen steeds toe. De dagintensiteit is te hoog om vele afslagbewegingen toe te laten. De vele kruispunten en ook private inritten vormen een gevaar.

De N10 heeft als hoofdfunctie een verzamel- en verbindingfunctie. Deze hoofdfuncties moeten terug geherwaardeerd worden.

Een visie op de N10 gaat gepaard met een visie op de gewenste economische ontwikkelingen. Met elke nieuwe inplanting van een activiteit moet rekening gehouden worden met het feit dat de mogelijkheden van het verkeer hier gelimiteerd zijn. De randbebouwing moet beperkt worden tot zeer strikt vreemde bestemmingen te weigeren, grote voortuinstroken te eisen en ruime kavelbreedten op te leggen.

Enkele kruispunten moeten ingericht worden als toegang tot het stedelijk gebied. Een koppeling met spoorwegstations kan een concentratie aan activiteiten verantwoorden.

Vele zijstraten aan de N10 kunnen afgesloten worden indien een alternatieve weg aanwezig is, die niet te ver om is. Aan andere kruispunten kan linksafslag verboden worden door middel van een middeleider en gepaste signalisatie.

Bindende bepalingen m.b.t. wonen in het kleinstedelijk gebied

Beslissingsveld 2: hard vast te leggen structurele elementen van gemeentelijk niveau

Nederzettingsstructuur en woonprogrammatie: selecteren van woongebieden voor conditionering, stimulering en reservering in de bebouwing

- (Delen van) woonuitbreidingsgebieden die onbebouwd blijven of in de huidige toestand behouden blijven:
 - Heist-centrum: westelijk deel van het WUG Heist-station/Werft ten westen van de Rode Kruisstraat
 - Heist-centrum: WUG Moretuswijk (PRUP Diepenbroek)
 - Hallaar: WUG Het Spek (PRUP Het Spek)
 - Hallaar: WUG Kerselaarlaan (PRUP Kerselaarlaan)

Differentiëren van woongebieden om hogere dichtheden te realiseren in het stedelijk gebied

- In het stedelijk gebied is de na te streven dichtheid 25 won/ha. Er wordt ruimte voorzien voor kleine woningen. Het aandeel open bebouwing wordt globaal teruggedrongen zodat er gemiddeld een hogere dichtheid behaald wordt dan nu het geval is. Deze verdichtingsplekken zijn bv. de stationsomgeving en de Bergstraat in Heist-centrum. Lagere dichtheden zijn echter mogelijk in de niet-ontsloten binnengebieden van woonkernen en aan de randen van het kleinstedelijk gebied.

Beslissingsveld 3: acties

Onderzoek-studie: opvolgen van woon- en bedrijfsbehoeften

De gemeente volgt permanent de evolutie op in verband met het wonen in Heist.

Hierbij wordt de migratiedruk in het oog gehouden. De behoeften worden bijgewerkt en opgesplitst naar de gebruikte categorieën: nieuwbouw, renovatie, stedelijk gebied, buitengebied, lintbebouwing, sociale verweving.

Bestemmingsplannen m.b.t. kleinstedelijk gebied

- Herziening BPA's Centrum i.f.v. nastreven hoge dichtheid en aandacht voor het openbaar domein.
- Opmaak RUP Heist Station om in de stationsomgeving van het kleinstedelijk gebied een multifunctionele verdichting te realiseren waarbij de school en de jeugdterreinen uitbreiden in het WUG; de sport- en spelterreinen vormen de grens van het kleinstedelijk gebied.

Verordeningen, voorschriften, beheerplannen m.b.t. kleinstedelijk gebied

- Een bouw- en verkavelingsverordening voor de te conditioneren gebieden (lintbebouwing) wordt uitgewerkt.

- Een stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening voor de woongebieden buiten BPA en RUP's wordt uitgewerkt met het oog op kleinschalige projecten in stedelijk gebied en buitengebied mbt dichtheid, bouwhoogte, bouwvorm,...

Grond- en pandenbeleid m.b.t. kleinstedelijk gebied

- Panden voor wonen worden prioritair in stedelijk gebied opgekocht; het beleid van aankoop, gevolgd door renovatie zal verder gezet worden in functie van de leefbaarheid van de kernen en de verbetering van de woonmogelijkheden.
- Gronden voor sociale huisvesting: in het stedelijk gebied zijn projecten van een groter schaalniveau mogelijk, maar er wordt gestreefd naar een menging waarbij kleine projecten de voorkeur genieten.

Strategische projecten m.b.t. kleinstedelijk gebied

- Kernversterking door kwalitatieve inbreidingsprojecten;
- Realisatie van het stadspark tussen spoorweg, Lostraat, Hof van Riemen in kleinstedelijk gebied door het verwerven van gronden en gefaseerd inrichten.
- Structurele verbanden leggen tussen stad en land:
 - Verbinding tussen Berg, Averegeten, Netevallei en Goren versterken om mooie landschappen en toeristische attractiepunten met elkaar te verbinden voor langzaam verkeer door de aanlag van wandelpaden, de 'verlanning' van de Averegetenlaan, het verbeteren van onthaalaccommodatie.
- Structurele verbanden leggen tussen stad en wijk:
 - De sociale Moretuswijk (ten oosten van het PRUP Diepenbroek) ligt langs de N10. Een verbinding met het centrum kan via de Kattestraat en een voetbrug over de spoorweg.
- Structurele verbanden leggen tussen wijk en kern.

Beslissingsveld 4: overleg met hogere overheden

- Afbakening kleinstedelijk gebied: de provincie gaat het kleinstedelijk gebied afbakenen; voor Heist bestaan er al duidelijke ideeën waar de grens kan vallen; de ontwikkeling van de Hovengordel en het stadspark kunnen hierin opgenomen worden. De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein en kleinhandelszone in kleinstedelijk gebied zou opgenomen kunnen worden als vereist.
- N10: er moet regelmatig overleg zijn tussen de provinciebesturen van Antwerpen, Vlaams-Brabant, de verschillende gemeentebesturen, de Administratie van Ruimtelijke Ordening en de Administratie Wegen en Verkeer m.b.t. de stedenbouwkundige ontwikkelingen langs de N10 en het categoriseren van de N10 als een verbindings- en ontsluitingsweg. Het moratorium op nieuwe handelszaken blijft gehandhaafd d.m.v. een stedenbouwkundige verordening. De barrièrewerking van de N10 verminderen door fietsonderdoorgangen in de toekomst te realiseren; de voorgestelde locaties hiervoor zijn: de omgeving van het Fabiola-

kruispunt (nabij plangebied PRUP Diepenbroek), de Schoorstraat, de Pijpelstraat, de Lostraat, de Heist-Goorstraat, de Lerrekenstraat (ten oosten van PRUP Diepenbroek) e.a.

2.5 Bestemmingen

Zie kaart 3 "planologische context-bestemmingen" in kaartenbundel.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen een deel van het RUP 'Kerselaarlaan' (BD 11/12/2002); zie verder bij relevante studies.

2.6 Verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van toepassing.

2.7 Relevante studies

2.7.1 Voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

De deputatie heeft het eindrapport van de voorstudie op 25 november 2010 goedgekeurd als basis voor de opmaak van de PRUP's.

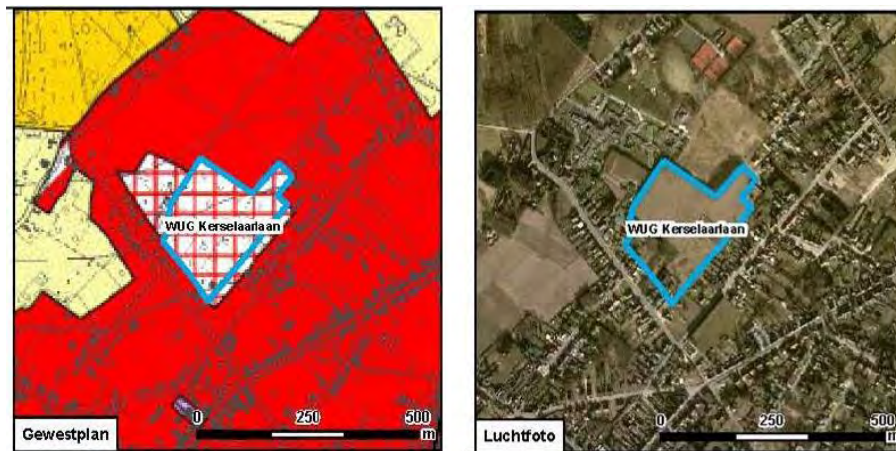
De resultaten van de voorstudie moeten beschouwd worden als een aanzet, en niet als vaststaand voor wat de inhoud van de PRUP's betreft. Naar aanleiding van het onderzoek in het kader van de PRUP's zelf, zullen bijsturingen noodzakelijk blijken.

2.7.1.1 RUP Kerselaarlaan

Afbakening plangebied

Bij de afbakening in de voorstudienota wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied Kerselaarlaan beschouwd. Dit gedeelte heeft een bruto-oppervlakte van ongeveer 5,8 ha. Het westelijk deel van het WUG ligt binnen het RUP Boonmarkt en is bestemd voor de uitbreiding van RVT Ten Kerselare. Het binnengebied ligt binnen een stedelijke woonomgeving en het randstedelijk groen van de Averegeten ligt op wandelafstand.

Figuur 5: plangebied PRUP Kerselaarlan cf. eindrapport voorstudie



Inrichting WUG Kerselaarlan cf. voorstudie

De inrichtingsschets, opgenomen bij de voorstudie, is een indicatieve weergave. Deze schets houdt nog geen rekening met een kleinstedelijke woningdichtheid van minimum 25 won./ha.

Figuur 6: inrichtingsstudie Kerselaarlan cf. voorstudie



Ontsluiting plangebied en binnengebied

Het gebied ligt op wandelafstand (500 m) van de centrale stedelijke as (Bergstraat) en op fietsafstand van het treinstation (1,5 km).

Er is hier een matige bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

De ontsluiting naar het hoger wegennet moet gebeuren via het centrum en dit kan voor bijkomende verkeersdruk zorgen.

2.7.1.2 Aanbod en behoeftebepaling woningen binnen KSG

Taakstelling wonen

Taakstelling 1991-2007

Voor het KSG Heist-op-den-Berg werd in het RSPA een taakstelling voorzien van 1.762 woningen voor de planperiode 1991-2007. Deze taakstelling werd als minimaal te realiseren woningen beschouwd.

Op basis van een onderzoek naar het aantal afgeleverde bouwvergunning, is er een nog niet gerealiseerde taakstelling van 275 woningen.

Taakstelling 2007-2012

De bijkomende woningbehoefte voor het KSG Heist-op-den-Berg voor de planperiode 2007-2012 wordt geraamd op 1077 wooneenheden.

Conclusie te realiseren taakstelling tot 2012

Gezien een deel van de taakstelling 1991-2007 nog niet werd gerealiseerd (275 won.) en er voor de periode 2007-2012 een bijkomende taakstelling werd opgelegd, bedraagt de totale nog te realiseren taakstelling tot 2012 1.352 woningen.

Taakstelling 2007-2022

De taakstelling voor de planperiode 2007-2022 bedraagt 3189 woonegelegenheden. Voor de periode 2007-2022 bedraagt het saldo dan 2112 woonegelegenheden.

Deze bijkomende taakstelling 2012-2022 wordt enkel informatief meegegeven.

Beschikbaar bouwpotentieel of aanbod

In het stedelijk gebied liggen er nog 774 onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in woongebied. Daarnaast, liggen er nog heel wat niet aangesneden binnen-gebieden.

Hiervoor is een berekening opgenomen in de voorstudie afbakening KSG. Uit de confrontatie van het bouwpotentieel met de taakstelling blijkt dat er in functie van de taakstelling bijkomende gebieden moeten worden aangesneden voor de realisatie van 212 à 500 woningen.

Selectie en afweging zoeklocaties wonen cf. de voorstudie

Er zijn 4 woonuitbreidingsgebieden binnen het KSG gelegen, die grenzen aan het bestaande woongebied.

De WUG's Werft, het Spek, Kerselaarlaan en Slachthuis worden cf. de voorstudie weerhouden om te ontwikkelen.

Per WUG werd er op basis van de oppervlakte van het gebied en een woningdichtheid van 25 won/ha een berekening gemaakt van het aantal te realiseren woningen. Die 25 wo/ha gelden als een minimumdichtheid in de gebieden.

Tabel 1: voorstudie - overzicht WUG's met aantal woningen o.b.v. 25 won/ha

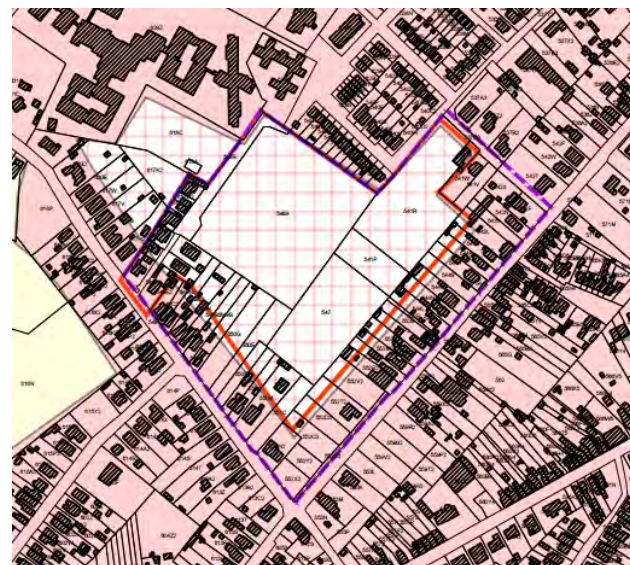
Woonuitbreidingsgebied	Omvang in ha	Aantal woningen obv 25won/ha
Kerselaarlaan	4,8	120
Het Spek	1,0	25
Werft	11,9	298
Slachthuis	11,7	293
Totaal WUG	21,8	736

Het totaal aantal te realiseren woningen in deze gebieden bedraagt 736 woningen cf. een woningdichtheid van 25 won/ha. Hierbij is wel het volledige woonuitbreidingsgebied slachthuis in rekening gebracht in plaats van enkel het noordelijke deel.

2.7.2 Gemeentelijk RUP Kerselaarlaan

Het plangebied van het gemeentelijk RUP 'Kerselaarlaan' (BD 11/12/2002) ligt volledig binnen het plangebied van het hier voorliggende PRUP Kerselaarlaan, met uitzondering van het noordelijk deel dat later in het gemeentelijk RUP Boonmarkt (d.d. 2011) werd opgenomen (zie verder) en met uitzondering van een gedeelte van het openbaar domein aangezien de afbakening van het PRUP Kerselaarlaan gebeurt tot op de rooilijn van de bestaande omliggende straten.

Figuur 7: afbakening plangebied gemeentelijk RUP Kerselaarlaan (oranje) en PRUP Kerselaarlaan (paars) – gewestplan



De onbebouwde percelen in het binnengebied zijn volgens het RUP 'Kerselaarlaan' gelegen in een 'zone voor woonuitbreidingsgebied' (artikel 5). De voorschriften van toepassing op die zone zijn:

- "Het hier voorliggende RUP 'Kerselaarlaan' bevestert of reserveert het woonuitbreidingsgebied 'Kerselaarlaan' tot na 2007.
- Tenminste tot en met 2007 mag dit woonuitbreidingsgebied niet aangesneden worden. Zolang het hier voorliggende RUP geldig is mogen er geen nieuwe verkavelingsvergunningen worden afgeleverd en geen nieuwe bouwvergunningen buiten de op het uitvoeringsplan aangeduide bouwstroken.
- De heraanleg en aanleg van de Kerselaarlaan mag aldus niet aangewend worden om bijkomende bouw kavels te realiseren buiten de op het uitvoeringsplan aangeduide bouwstroken.
- Het woonuitbreidingsgebied mag pas worden aangesneden wanneer de bevoegde overheid de beslissing heeft genomen dit gebied te ontwikkelen in het kader van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het huidig goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft aan dat dit woonuitbreidingsgebied gereserveerd of bevroren moet worden, tenminste tot en met 2007 (planperiode).
- Al de bestaande vergunde gebouwen mogen hersteld, verbouwd en gerenoveerd worden; ook indien zij buiten de op het uitvoeringsplan aangeduide bouwstroken gelegen zijn.
- Voor de bebouwing gelegen binnen de tuinen van de woningen aan de Averegtenlaan en aan de Lange Rechtstraat welke gelegen zijn binnen dit woonuitbreidingsgebied gelden onderstaande voorschriften van artikel 6 en artikel 7."

Figuur 8: gemeentelijk RUP Kerselaarlaan



Het gemeentelijk RUP 'Boonmarkt' vervangt een gedeelte van het RUP 'Kerselaarlaan', althans enkel het gedeelte gelegen binnen de contouren van het RUP 'Boonmarkt'. Binnen dit gedeelte worden in het RUP Boonmarkt twee afzonderlijke zones aangeduid, namelijk een deel dat onderdeel uitmaakt van de 'zone voor wooncluster' (W) langs de Averegtenlaan en een deel dat deel uitmaakt van de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen – rust- en verzorging' (G).

2.7.3 Gemeentelijk RUP Boonmarkt

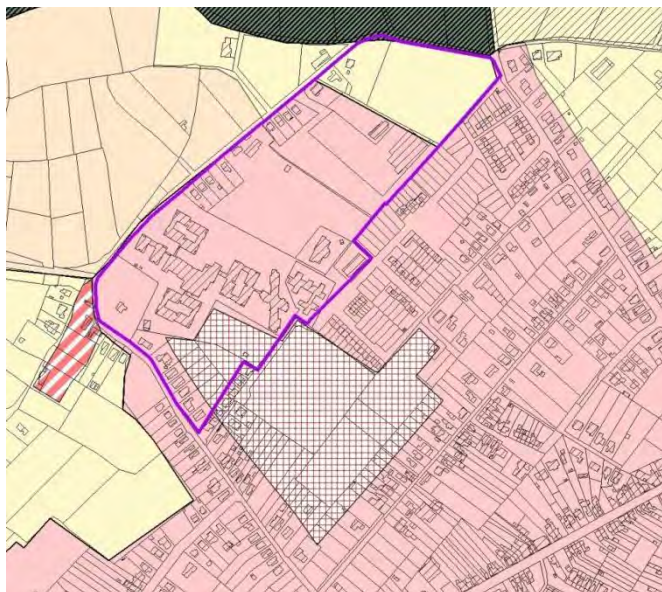
Het gemeentelijk RUP Boonmarkt werd goedgekeurd door de deputatie op 1 juni 2011. Het plangebied van RUP 'Boonmarkt' ligt deels binnen de contouren van RUP 'Kerselaarlaan'. Het RUP Boonmarkt heeft dit gedeelte van RUP 'Kerselaarlaan' vervangen. Het overige deel van RUP 'Kerselaarlaan', dat niet binnen de contouren van het RUP 'Boonmarkt' ligt, bleef ongewijzigd behouden. Het RUP Boonmarkt sluit aan de noordzijde aan op het plangebied van het PRUP Kerselaarlaan.

Het RUP Boonmarkt werd in eerste instantie opgemaakt ten einde de capaciteit van het Rust & Verzorgingstehuis Ten Kerselaere te verhogen met een aantal seniorenwoningen (serviceflats) en bijhorende diensten. In uitbreiding aan dit RUP werden

volgende belangrijke gemeentelijke voorzieningen eveneens mee opgenomen in het plangebied:

- De bestaande site van het Rust en Verzorgingstehuis Ten Kerselaere ter herbevestiging van de bestaande functionele invulling,
- Home Marjorie, ook ter herbevestiging,
- Aangrenzende recreatieve terreinen (het centraal gemeentelijk speelplein met kinderopvang en vakantiespeelpleinwerking, de tennisterreinen van de Heitse Tennisclub en het Chiroterrein met lokalen). Allen ter bestendiging van huidige functies.
- Het aangrenzend restgebied agrarisch gebied wordt omgevormd tot recreatiegebied als uitbreiding en heroriëntering ten behoeve van de overige recreatieve invullingen binnen het plangebied.

Figuur 9: afbakening plangebied RUP Boonmarkt (gewestplan)



De vraag tot bijkomende serviceflats vloeide enerzijds voort uit de interne organisatie en uitbreidingsplannen van het Rust en Verzorgingsterrein, maar past anderzijds ook in de gemeentelijke behoefte aan serviceflats (van de programmatiecijfers van 214 serviceflats zijn er nog maar 41 gerealiseerd en 10 geprogrammeerd).

Het opnemen van de hoger geschetste gemeentelijke voorzieningen bood als bijkomend voordeel de mogelijkheid tot het creëren van verbindingen voor langzaam verkeer.

Het vastleggen van de recreatieve terreinen (speelplein, jeugdlokaal en tennisvelden) past binnen de opties genomen in het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Heist-op-den-Berg tot het vastleggen van de recreatieterreinen.

Binnen het plangebied van het RUP Boonmarkt zijn verschillende functionele invullingen naast elkaar gelegen. Vaak hebben deze verschillende functies een gunstig effect op elkaar of komt de onderlinge nabijheid elkaar ten goede. Volgende functionele invullingen kunnen in het plangebied worden aangeduid:

- Residentiële bewoning, voornamelijk gesitueerd langs de Averegetenlaan en de Boonmarkt.
- Het woon- en zorgcentrum Ten Kerselaere, waar verschillende vormen van bejaardenhuisvesting met verschillende gradaties van verzorging worden aangeboden. Het centrum wil graag haar aanbod verder uitbouwen en bijkomend differentiëren (onder meer door de bouw van serviceflats).
- Home Majorie, een tehuis met bezigheidstherapieën voor Huntington-patiënten.
- De gemeentelijke speelpleinwerking, met gebouwen en openluchtinfrastructuur voor spel en ontspanning van kinderen en jongeren.
- Tennisclub, met overdekte en openluchtaccommodatie.
- Een jeugdlokaal met speelweide voor een lokale chirogroep.

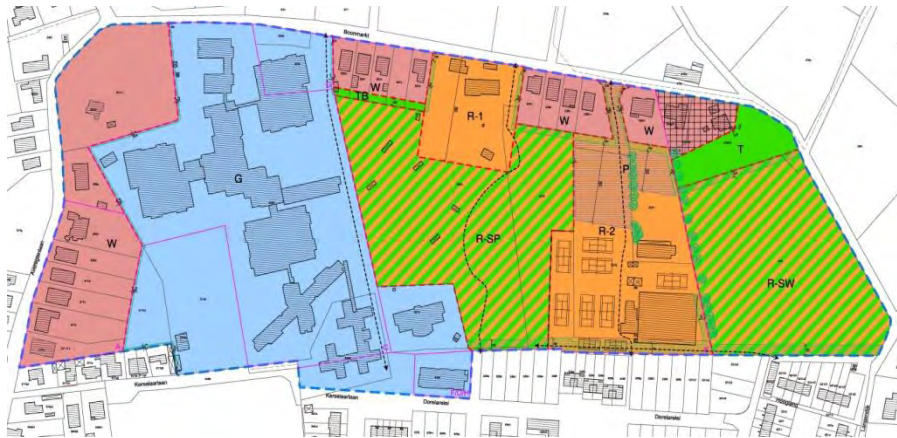
Doorheen het plangebied lopen verschillende onverharde wandelpaden (al dan niet informeel) die worden gebruikt door wandelaars en fietsers uit de omgeving.

2.8 Inrichtingsplannen

2.8.1 RVT Ten Kerselaere

Onderstaande figuur geeft de inplanting weer van de infrastructuur op de site van RVT Ten Kerselaere. De toegangsweg naar de Kerselaarlaan is weergegeven.

Figuur 10: grafisch plan RUP Boonmarkt



Figuur 11: inplantingsplan infrastructuur RVT site Ten Kerselaere



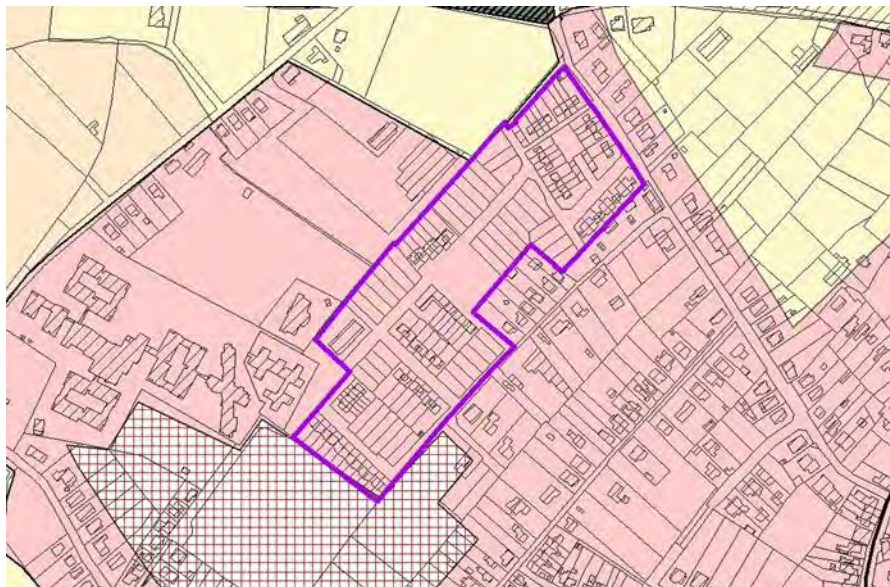
Figuur 12: foto RVT Ten Kerselaere



2.8.2 Sociaal woningbouwproject Hoogland

In het oosten grenst het sociale woonproject Hoogland aan het plangebied van het PRUP Kerselaarlaan. De ontwikkeling is nog lopende. Bij dit sociaal project wordt een beperkte oppervlakte voorzien als publiek domein, aangezien er zich op wandelafstand publieke groen- en recreatievoorzieningen gesitueerd zijn zoals het provinciaal domein De Averegten en de recreatiemogelijkheden aan Boonmarkt.

Figuur 13: afbakening plangebied sociaal woonproject Hoogland (gewestplan)



2.9 Te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden i.k.v. de afbakening van het kleinstedelijk gebied

Conform de voorstudie “afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg” komen er 4 woonuitbreidingsgebieden in aanmerking om ontwikkeld te worden: Werft, Slachthuis, Kerselaarlaan en Het Spek. Het totaal aantal te realiseren woningen in deze gebieden bedraagt 736 woningen cf. een woningdichtheid van 25 won/ha. Bij deze berekening werden enkel de woonuitbreidingsgebieden in beschouwing genomen.

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied en de opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, worden er 2 van de 4 woonuitbreidingsgebieden weerhouden om om te zetten naar stedelijk woongebied:

- WUG Het Spek, gekoppeld aan de aansnijding van het aangrenzende woongebied Hoekweg dat in het GRS bevroren is;
- WUG Kerselaarlaan

Bij de voorstudie werden beide gebieden beoordeeld als ‘geschikt’ als stedelijk woongebied.

Het WUG Werft en het WUG Slachthuis¹ worden niet weerhouden. Hierdoor is de ontwikkeling van deze gebieden pas op langere termijn mogelijk. In de voorstudie “afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg” zijn volgende conclusies opgenomen met betrekking tot de woonuitbreidingsgebieden Slachthuis en Werft:

- Het woonuitbreidingsgebied Slachthuis kent een problematiek met betrekking tot waterhuishouding en er zijn beperkte ontsluitingsmogelijkheden. Een deel van het gebied is overstromingsgevoelig. Een ontwikkeling is hier pas wenselijk als de bestaande waterproblematiek opgelost wordt. Bij de voorstudie werd dit gebied beoordeeld als ‘deels geschikt’ als stedelijk woongebied omwille van volgende redenen: het aanpakken van de waterproblematiek is een bijzonder aandachtspunt, er moet een buffering worden gerealiseerd ten opzichte van de N10 en het slachthuis en erftoegangen op de N10 zijn niet aanvaardbaar vanuit verkeersveiligheid. Deze grensstellende elementen bemoeilijken een ontwikkeling op korte termijn.
- Het woonuitbreidingsgebied Werft betreft een nog groot onbebouwd gebied aan de rand van het kleinstedelijk gebied met nog een sterk landelijk karakter en bestaand landbouwgebruik (landbouweiland). Bij de voorstudie werd dit gebied beoordeeld als ‘matig geschikt’ als stedelijk woongebied. Door deze bestaande situatie is een ontwikkeling op korte termijn niet wenselijk.

Invulling taakstelling wonen

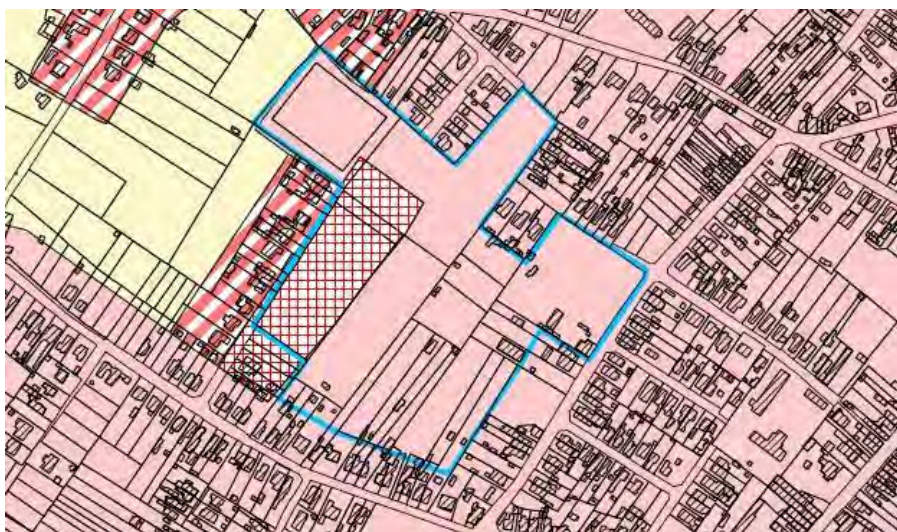
Indien er bij het PRUP Het Spek en Kerselaarlaan een ontwikkeling wordt gerealiseerd aan tenminste 25 won/ha, resulteert dit in minstens 328 bijkomende woon-eenheden. Dit aantal woningen is berekend op basis van de ‘ontwikkelbare delen’ van beide gebieden. De ‘ontwikkelbare delen’ van het binnengebied bij PRUP Het Spek en het binnengebied bij PRUP Kerselaarlaan zijn weergegeven op de volgende figuren. Bij PRUP Het Spek betreft het een ontwikkelbare oppervlakte van 8 ha en bij PRUP Kerselaarlaan een ontwikkelbare oppervlakte van 5,1 ha. Op basis van een woningdichtheid van 25 won/ha resulteert dit voor beide gebieden samen in tenminste 328 bijkomende woningen.

¹ Bij het plan-MER wordt het WUG Slachthuis nog opgenomen maar onder de naam “PRUP Diepenbroek”. De effecten, impact en milderende maatregelen werden beschreven in het plan-MER.

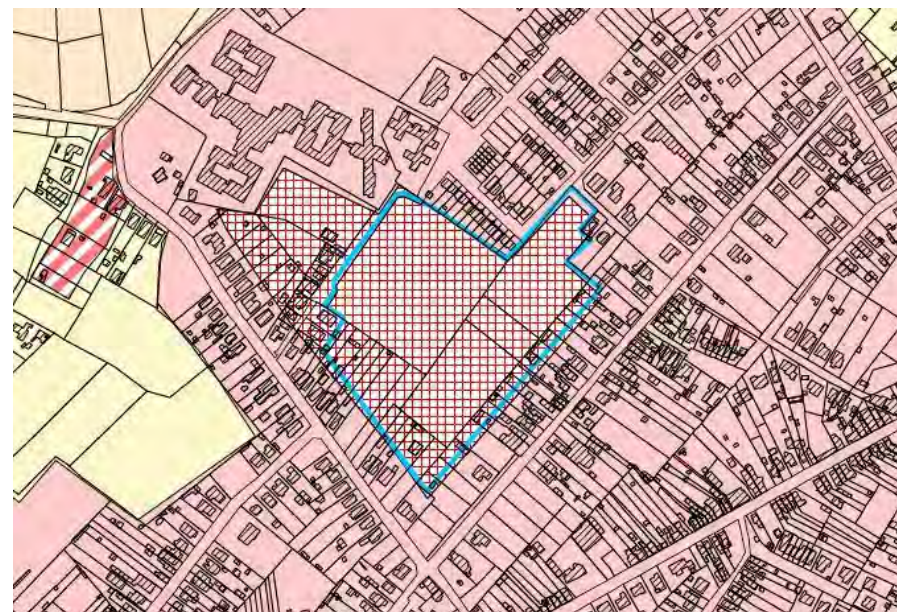
Tabel 2: overzicht potentieel aantal wooneenheden conform ontwikkelbare zones plangebied PRUP's

PRUP	Opp. ontwikkelbare zone in woongebied	Opp. ontwikkelbare zone in woonuitbreidingsgebied	Totale opp. ontwikkelbare zone	Potentieel min. aantal woningen o.b.v. 25 won/ha
PRUP Kerselaarlaan	0	5,1 ha ²	5,1 ha	128 won.
PRUP Het Spek	6,7 ha	1,3 ha ³	8 ha	200 won.
TOTAAL	6,7 ha	6,4 ha	13,1	328 won.

Figuur 14: ontwikkelbare zone bij PRUP Het Spek



Figuur 15: ontwikkelbare zone bij PRUP Kerselaarlaan



Uit de confrontatie van het bouwpotentieel met de taakstelling blijkt dat er in functie van de taakstelling bijkomende gebieden moeten worden aangesneden voor de realisatie van 212 à 500 woningen.

Door de ontwikkeling van de binnengebieden Het Spek en Kerselaarlaan aan een woningdichtheid van minimum 25 won/ha (min. 328 bijkomende woningen) alsook een sterke verdichting in het stedelijk centrum (stedelijke as Station - Bergstraat - Berg), wordt de taakstelling wonen ingevuld binnen de periode 2007-2012.

PRUP Het Spek

Het PRUP Spek bevat slechts een klein gedeelte WUG (1,3ha). Er wordt voor gekozen om ook het naastliggende, niet ontwikkelde woongebied (6,7ha) mee te nemen in het PRUP.

PRUP Kerselaarlaan

Dit PRUP sluit aan bij het gemeentelijke RUP Boonmarkt en vervangt het oudere gemeentelijke RUP Kerselaarlaan. Het volledige WUG (5,1ha) kan hier nog ontwikkeld worden.

² Bij de voorstudie 'Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg' werd een oppervlakte opgenomen van 4,8 ha voor het WUG Kerselaarlaan; Op basis van een nieuwe berekening, blijkt de oppervlakte 5,8 ha te bedragen cf. het gewestplan. Dit is wel inclusief de oppervlakte die bij het gemeentelijk RUP Kerselaarlaan werd omgezet naar wonen (bouwstroken en tuinstroken). Zonder dit RUP, blijft er dus nog een oppervlakte van 5,1ha over aan WUG.

³ Bij de voorstudie 'Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg' werd een oppervlakte opgenomen van 1 ha voor het WUG Het Spek; Op basis van een nieuwe berekening, blijkt de oppervlakte 1,3ha te bedragen.

Sociaal wonen en PRUP Het Spek en Kerselaarlaan

In de voorstudie nota wordt het bindend sociaal objectief weergegeven in kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Voor de 4 geselecteerde woonuitbreidingsgebieden werden er hier omtrent bepalingen en normen voorgeschreven met betrekking tot sociaal wonen: 20% sociale woningen voor gronden in privé-eigendom en 40% voor gronden in (semi-) overheidseigendom.

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In een tweede arrest (arrest nr. 145/2013) vernietigde het Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 DGPB). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de sociale lastenregeling. Meer in het bijzonder worden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (artikel 4.1.8 t.e.m. artikel 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (artikel 7.2.34, §1, DGPB).

De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief, het gemeentelijk actieprogramma en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan.

De normen m.b.t. de sociale lasten worden vervolgens niet opgenomen bij het PRUP Het Spek en het PRUP Kerselaarlaan.


3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in kaartenbundel

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

Tabel 3: samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	n.v.t.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	n.v.t.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	n.v.t.
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	n.v.t.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	n.v.t.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	n.v.t.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het onderzoeksgebied is gelegen in de regio 'Neteland', deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg. Het plangebied is niet gelegen in HAG (herbevestigd agrarisch gebied).
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	n.v.t.
Erfgoedlandschappen	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	n.v.t.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst	n.v.t.
Archeologisch erfgoed	Worden beschermd via decreet op het archeologisch patrimonium (30/06/1993) en het besluit houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium (20/04/1994)	In de CAI zijn in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen vondsten gekend.

Sectoraal kader		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Er lopen geen waterlopen doorheen het plangebied.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	n.v.t.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2014)	<ul style="list-style-type: none"> - Infiltratiegevoelige bodem - Geen overstromingsgevoelige zone binnen of op korte afstand van het plangebied - Grondwaterstromingsgevoeligheid: matig gevoelig voor grondwaterstroming. - Erosiegevoelige gebieden: enkele punten verwaarloosbaar.
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 ivm de vaststelling van de zoneringsplannen	<p>Grotendeels aangeduid als centraal gebied.</p> 
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Er zijn geen buurtwegen aanwezig in het plangebied.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Heist-op-den-Berg	<p>Relevante recreatieve fietsroute:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbinding tussen het centrum en het domein de Averegten via de Averegtenlaan - Beukenlaan <p>Relevante functionele fietsroute:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langendijk (alternatieve bovenlokale route) - Hallaarstraat – L.Carréstraat: bovenlokale route - Isschotweg: bovenlokale route
Rooilijnplan	Decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (08/05/2009)	n.v.t.
Andere		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	n.v.t.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	n.v.t.

3.1 Watertoets

Het plangebied wordt gekenmerkt door een plaggenbodem. Het niet bebouwde binnengebied ligt 2 tot 3m hoger dan het noordwestelijk deel van het plangebied, waar het huis Ten Kerselaere is gelegen. Op het terrein van Ten Kerselaere (lager gelegen) zijn grachten gesitueerd op de perceelsgrenzen. Ook langs de weg Boonmarkt zijn grachten aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

Verstoring van de waterhuishouding

Wijziging van de waterbergingscapaciteit – waterbergend vermogen

Het opmaken van het PRUP mag de waterbergingscapaciteit en het waterbergend vermogen van het terrein niet verminderen. Realisatie van het PRUP creëert een significante oppervlakte aan bijkomende verharding, hierdoor wijzigt de waterbergingscapaciteit van het plangebied. Om deze reden dienen voldoende maatregelen in het PRUP worden ingebouwd om het waterbergend vermogen van het plangebied niet te verminderen.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt op het waterbergend vermogen van het plangebied.

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het onderzoeksgebied is voor het grootste gedeelte een infiltratiegevoelige bodem aanwezig. Door de aanleg van bijkomende bebouwing en verharding, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt.

Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is hierop van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Er is in deze zone verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze

maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

De gewestelijke verordening hemelwater blijft van toepassing. In het PRUP worden geen bepalingen overgenomen uit de gewestelijke verordening. Wel worden volgende voorwaarden en maatregelen nog bijkomend opgenomen in stedenbouwkundige voorschriften:

Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.

- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

4 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

Zie kaart 4 “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel.

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Situering binnen het kleinstedelijk gebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van het kleinstedelijk gebied, nabij het wandelbos ‘De Averegten’, het RVT Ten Kerselaere en de sociale woonwijk Hoogland.

Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Het volledige binnengebied is nog open en deels ingericht met een maïsbeplanting; 32% van het gebied is aangegeven als landbouwgebruiksgrond.

Op enkele perceelsgrenzen staan hoogstambomen.

Het binnengebied wordt vandaag ruimtelijk gestructureerd door:

- bomenrijen en houtkanten op een aantal perceelsgrenzen
- bestaande aansluitende wegenis en paden
- grote landbouwpercelen
- het binnengebied wordt ook gestructureerd door het reliëf; het noordwestelijk deel van het binnengebied, waar het huis Ten Kerselaere is gelegen, ligt aanzienlijk lager (2 à 3 m) dan het nog onbebouwde binnengebied.

Functies plangebied en omgeving

De Averegtenlaan

De Averegtenlaan is een woonstraat met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing. Ze vertrekt vanuit de Molenstraat, welke een belangrijke verbindingsweg is tussen Heist-centrum en de kern van Hallaar.

Bij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Heist-op-den-Berg wordt de Averegtenlaan aangeduid als een hoofdas voor het fietsverkeer binnen het fietsnetwerk.

De Averegtenlaan legt een noord-zuidverbinding tussen het boscomplex van Averegten en de Berg in de kern van Heist. Deze verbindingssas heeft een belangrijke functie voor fiets- en wandelverkeer. Het autoverkeer richt zich hoofdzakelijk op de plaatselijke bewoners en op de plaatselijke bediening van aangelande voorzie-

ningen (rusthuis, speelpleinwerking, sportclub, jeugdbeweging, de Averegten, ...). Bij piekmomenten kan de verkeersdruk hier relatief hoog zijn.

De Boonmarkt

De Boonmarkt is een woonstraat met een rooilijnbreedte van 10 m en een verharde breedte van 4 meter, aangelegd in asfalt. De Boonmarkt is enkel aan de oostelijke zijde bebouwd. De bebouwing kan getypeerd worden door vrijstaande landelijke woningen en door de bebouwing van het rust- en verzorgingstehuis Ten Kerselaere. Deze bebouwing is voornamelijk binnen het woongebied gelegen, met uitzondering van enkele woningen in het noordelijk deel van de straat, welke zijn gelegen binnen het agrarisch gebied.

Bij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Heist-op-den-Berg wordt de Boonmarkt aangeduid als een hoofdas voor het fietsverkeer binnen het fietsnetwerk, aansluitend op de Averegtenlaan en Langendijk. De toegang en de parking van het tehuis Ten Kerselaere ligt aan de Boonmarkt.

De Kerselaarlaan

De Kerselaarlaan is een smal woonstraatje dat ook als ontsluiting voor Home Majorie en secundaire ontsluiting voor het rust- en verzorgingstehuis Ten Kerselaere wordt gebruikt en dat bovendien een gedeelte van de ontsluiting van de nieuwe sociale woonwijk voor haar rekening neemt.

Deze straat wordt door gemotoriseerd verkeer exclusief gebruikt voor perceelsootsluiting, elke vorm van verbindingssas ontbreekt immers omwille van het doodlopende karakter. Door zacht verkeer wordt het wel benut om het achterliggende gebied te bereiken.

De sociale woonwijk Hoogland

Ten noordoosten van het plangebied ligt de sociale woonwijk Hoogland. De recentste fase van de woonwijk betreft een gemengde verkaveling bestaande uit koop- en huurwoningen, sociale kavels en bejaardenwoningen. De woonwijk sluit aan op het bestaande rust- en verzorgingstehuis Ten Kerselaere en het Home Majorie. Een gedeelte (12 woningen) van de huurwoningen is bestemd worden voor de huisvesting van hulpbehoevende bejaarden.

Het autoverkeer van deze sociale woonwijk wordt gefragmenteerd verdeeld over de Streepweg, Langendijk en de Kerselaarlaan. Het grootste gedeelte van deze wijk wordt ter hoogte van het Home Majorie afgesloten voor doorgaand autoverkeer richting Kerselaarlaan. Er blijft wel een toegang mogelijk voor voetgangers, fietsers en de hulpdiensten. Er worden dan ook wandel en fietsverbindingen gelegd met het plangebied.

Averegten

Het gebied aan de noordwestzijde van de Boonmarkt (buiten het plangebied gelegen) is bestemd als recreatiegebied, aansluitend op het boscomplex van de Averegten. Aan deze zijde van de weg is er nagenoeg geen bebouwing aanwezig. Dit open ruimtegebied heeft een natuurlijke en laagdynamische recreatieve functie.

RVT Ten Kerselaere

In het zuidwestelijk deel van het plangebied bevindt zich de rust- en verzorgingsinstelling Ten Kerselaere, een bestaand bejaardentehuis, waarbij het patrimonium opgebouwd werd in functie van de verschillende graden aan zorgbehoefte van de bejaarden. Hierdoor zijn er ook 'bejaardenwoningen' waar bejaarden zelfstandig kunnen wonen, serviceflats waar een basisbehoefte aan zorg kan worden ingelost en paviljoenen waar aan intensieve en minder intensieve vormen van zorgbehoeften kunnen beantwoord worden.

Aansluitend op deze instelling werd een tweede instelling ingeplant, Home Majorie. Het betreft een opvangcentrum voor Huntington-patiënten. De bebouwde oppervlakte van het rusthuis bedraagt momenteel 13.250 m². Het bebouwingspatroon van het rusthuis laat zich typeren door laagbouw (doorgaans 1 bouwlaag met plat dak of zadeldak). De verschillende paviljoenen liggen verspreid over het terrein en zijn met elkaar verbonden door overdekte wandelgangen of zijn aan elkaar geschakeld. Het bestaande gebouw van Home Majorie sluit aan bij de typologie en het materiaalgebruik van het rusthuis. Het betreft immers eveneens laagbouw (gelijkvloers, deels met plat dak en deels met lessenaarstaak). Het tweede gebouw van de instelling, recent opgericht, sluit qua typologie, materieelgebruik en gabariet dan weer eerder aan bij de sociale woningen en appartementen die in de wijk aansluitend op het plangebied recent werden gebouwd. De nieuwbouw betreft twee bouwlagen onder een zadeldak. De twee gebouwen van de instelling samen hebben een totale oppervlakte van 1.260 m².

De niet-bebouwde ruimtes rond beide instellingen werden deels verhard voor parkeermogelijkheden, interne ontsluitingsmogelijkheden en beperkt enkele terrassen. De ingerichte oppervlakte in functie van parkeren en interne ontsluiting bij Home Majorie beperkt zich tot 651 m² verhard (klinkers of andere vorm van verharding) en 270 m² onverhard (grindpad), terwijl het rusthuis 6.408 m² verharding zal hebben na de realisatie van de huidige bouwfase. De overige niet-bebouwde ruimten bleven onverhard en werden (of worden) aangelegd als parkachtige groene buitenruimte, die worden gebruikt door bewoners, personeel en bezoekers.

Om een nieuwe vleugel te kunnen bouwen, wil de instelling een naastliggend perceel in gebruik nemen. Het perceel is gelegen in RUP Boonmarkt binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Campus Ten Kerselaere telt momenteel 142 vaste bedden. Bovendien zijn 177 personeelsleden op de campus te werk gesteld. 126 van deze personeelsleden

werken deeltijds, er wordt met een continu-systeem gewerkt (24 uur per dag, 7 dagen op 7) en enkele personeelsleden komen zelden op de campus zelf (b.v. externe poets). Op de campus zijn momenteel 116 parkeerplaatsen voorzien (zonder onderscheid voor medewerkers en bezoekers) waarvan er 2 zijn voorbehouden voor dokter / ziekenwagen en 6 voor mindervaliden. Bovendien heeft 1 op vier bewoners van een serviceflat nog een eigen wagen (dit kan echter nog beperkt worden doordat in de toekomst Ten Kerselaere aangepast individueel vervoer zou kunnen organiseren met het huidige aangepaste wagenpark). Verder is er centraal op het terrein een halte voor de Belbus ingeplant. Er is één bestaande centrale fietsberging (vrij toegankelijk voor zowel bezoekers als personeel en bewoners), bovendien zijn er decentraal fietsenstallingen bij de bejaardenwoningen.

Noordelijk van het bejaardentehuis bevindt zich een ontsluitingsroute, waarlangs parkeervoorzieningen van de instelling kunnen bereikt worden. Deze route wordt ook aangewend als verbindingssas voor voetgangers en fietsers tussen de woonwijken en het domein van De Averegten.

Spel – Sport – Jeugd

Noordelijk van de rust- en verzorgingsinstelling RVT Ten Kerselaere bevindt zich een terrein voor gemeentelijke speelpleinwerking. De gebouwen van de speelpleinwerking bevinden zich langs Boonmarkt. Het betreft een voormalig hoevegebouw en een oude schuur die als jeugdlokalen werden omgevormd. Qua schaal en inplanting zijn deze gebouwen geïntegreerd in de omliggende residentiële bebouwing. Achter deze bebouwing bevindt zich een speelpleintje, verder op het terrein wisselen speelweides en bosjes elkaar af. Her en der werden op het terrein speel- en spelconstructies ingeplant, als ook containerconstructies die als speelhoekjes en/of opbergruimtes worden aangewend.

Achteraan op het terrein bevindt zich een skatepark. Het skatepark en de hieraan palende centrale speelweide zijn publiek toegankelijk. Een wandel- en fietspad loopt langs het skatepark en de speelweide dwars over het gebied, waardoor enerzijds de publiek toegankelijke delen bereikt kunnen worden en anderzijds de naastliggende wijken (en bij uitbreiding het kleinstedelijk gebied) in verbinding kunnen worden gebracht met het provinciaal domein de Averegten.

Aansluitend op het skatepark en de speelweide situeren zich de tennisvelden van de Heistse Tennisclub. Naast een aantal openluchtvelden en een parking, werd de club ook uitgerust met een overdekte tennishal en aansluitende cafetaria / verbruiksruimte. Noordelijk aansluitend op de terreinen van de tennisclub werd een terrein ingericht in functie van een lokale jeugdbeweging (Chiro Hallaar). Het betreft een speelweide met een jeugdlokaal. Het lokaal sluit aan bij de bebouwing en infrastructuur van de tennisclub. Het huidige lokaal voldoet amper of niet aan de hedendaagse veiligheids- en comforteisen. Vernieuwbouw dringt zich dan ook op. De jeugdbeweging maakt ook gebruik van de parking van de tennisclub. Tussen de inrit van de parking en de speelweide zorgt een rij oude eiken voor voldoende afscheiding.

Figuur 16: functies plangebied en omgeving PRUP Kerselaarlaan



4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 "fysisch systeem" in kaartenbundel

Bodemtype	– Plaggenbodems in het binnengebied en omgeving (landschapscomposietenkaart).
Reliëfkenmerken	– Het binnengebied wordt ook gestructureerd door het reliëf. Het noordwestelijk deel van het binnengebied, waar het huis Ten Kerselaere is gelegen, ligt aanzienlijk lager (2 à 3 m) dan het nog onbebouwde binnengebied.
Waterhuishouding	– Doorheen het plangebied loopt er geen waterloop. – Grachten: op het terrein van Ten Kerselaere (lager gelegen) zijn grachten aanwezig t.p.v.perceelsgrenzen. Ook langs de straat Boonmarkt liggen er grachten.

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur

- Het binnengebied heeft een zeer open karakter en kent deels een landbouwgebruik. Bomenrijen met onderbegroeiing op de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Averegetenlaan en de Lange Rechtestraat, bepalen vandaag de ruimtelijke en landschappelijke structuur.
- Plaggenbodems in het binnengebied en omgeving (landschapscomposietenkaart).

Natuurwaarden in plangebied

Fauna en flora:

- Geen biologisch waardevolle delen.
- Een perceel in het zuidwesten, dat aansluit op de Averegetenlaan, is aangeduid als droog grasland op de vegetatiekaart.
- Een klein deel in het binnengebied, is aangeduid als loofbos.
- Een deel, buiten het plangebied en ter hoogte van Ten Kerselaere, is aangeduid als parkbos en loofbos.

4.1.3 Ruimtegebruik in omgeving

Landbouw	<ul style="list-style-type: none"> – Het plangebied ligt buiten HAG. Aan de overzijde van de Averegetenlaan is Herbevestigd Agrarisch Gebied gelegen. – Het volledige binnengebied is nog open en deels ingericht met een maïsbeplanting; 32% van het gebied is aangegeven als landbouwgebruiksgrond. – Landbouwimpactstudie 2012: het noordwestelijk deel van het plangebied is aangeduid als een zone met een lage impact. Een kleiner centraal deel is aangeduid als 'nieuw in 2012 geregistreerd'. Het landbouwgebruik is akkerbouw. De landbouwgebruikswaarde is zeer laag.
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> – Langs de omliggende straten vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen. – Binnen sociaal woonproject Hoogland gegroepeerde woningen, meergezinswoningen en bejaardenwoningen.
Werken	Het plangebied ligt op fietsafstand van het stadscentrum, van de N10, de bedrijventerreinen en het treinstation.
Recreëren	Het plangebied ligt op wandelafstand van het recreatiedomein de Averegeten.

4.1.4 Landschap en erfgoed

Landschapstype	<ul style="list-style-type: none"> – Het binnengebied heeft een zeer open karakter en kent een landbouwgebruik. Bomenrijen met onderbegroeiing bepalen vandaag de ruimtelijke en landschappelijke structuur. – Plaggenbodems in het binnengebied en omgeving (landschapscomposietenkaart).
Landschapsatlas	– Geen relictzone of ankerplaats.
Provinciale landschapskaart	– Gefragmenteerd gebied met beperkte landschappelijke kwaliteit.
Bouwkundig erfgoed	– Binnen het plangebied zelf, of aan de omliggende straten, zijn er geen beschermde monumenten aanwezig of gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

4.1.5 Mobiliteit

Ontsluiting en bereikbaarheid	<p>Ontsluiting vanuit omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Via het centrum eenvoudig bereikbaar vanuit de Molenstraat. – Vanuit het dorpscentrum van Hallaar bereikbaar via de Langedijk. <p>Ontsluiting binnengebied Kerselaarlaan</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het binnengebied Kerselaarlaan is vandaag in landbouwgebruik en nog niet volledig ontsloten voor autoverkeer. De Kerselaarlaan, die doorheen het binnengebied loopt, ontsluit het noordwestelijk deel van het nog onbebouwde binnengebied. – Nog onbebouwde percelen bieden mogelijkheden om het binnengebied te ontsluiten: zie potenties.
Parkeren	– Vermits de omgeving en de percelen rondom het binnengebied ingericht zijn met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt er geparkeerd op eigen perceel.
Langzaam verkeer	<ul style="list-style-type: none"> – De straat Kerselaarlaan in het binnengebied, die een verbinding maakt tussen de Averegetenlaan en de straat Langedijk, wordt veelvuldig gebruikt door voetgangers, fietsers maar ook door autoverkeer. Nochtans is dit een straat met plaatselijk een beperkte breedte en enkel bedoeld voor plaatselijk verkeer. – Er is een pad vanuit het binnengebied naar de Smederijstraat/Lange Rechtestraat met de naam Streepweg. Dit is een pad dat door fietsers en voetgangers veelvuldig wordt gebruikt en dat aan de overzijde van de Smederijstraat doorloopt naar het centrum. – Achter de sociale woningen, ten noordoosten van het plangebied (aan de August prooststraat) ligt er een pad. De ach-

	<p>tertuinen hebben hier poortjes die uitgeven op dit pad.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ten noordwesten van de sociale woningen in Hoogland ligt er een wandelpad. Dit pad is ook bereikbaar via de achtertuin van de aanpalende percelen. – Vanuit de sociale woonwijk in Hoogland is er een wandelpad naar Boonmarkt. – Ter hoogte van de aansluiting met de Molenstraat (kern Hallaar) is de Smederijstraat een smalle voetweg die vandaag veelvuldig gebruikt wordt als verbindingroute voor voetgangers en fietsers.
Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> – Het treinstation ligt op slechts 1250 m afstand. – Er zijn bushaltes aanwezig aan de Boonmarkt, aan de Lange Rechtestraat.

5 Aandachtspunten en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de aandachtspunten en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP.

5.1 Aandachtspunten mobiliteit

Bereikbaarheid

De goede bereikbaarheid van het plangebied vanuit de omgeving is een grote potentie.

Openbaar vervoer:

- Het treinstation ligt op fietsafstand (ongeveer 1250 m) van het plangebied en is eenvoudig bereikbaar via de Averegetenlaan-Molenstraat-Stationstraat.

Auto:

- Het plangebied is eenvoudig bereikbaar vanuit de Molenstraat. Om de bijkomende verkeersdruk t.g.v. de ontwikkeling van het binnengebied met een kleinstedelijke dichtheid, op de omliggende straten te beperken, moeten er verschillende aansluitpunten voor autoverkeer worden voorzien. Hierbij moet een bijkomende verkeersdruk op de bestaande sociale woonwijk Hoogland beperkt worden zodat het verblijfskarakter hier behouden blijft.
- Onbebouwde of bebouwde (na afbraak van bv. oude woning) percelen aan de Averegetenlaan of aan de Lange Rechtestraat komen in aanmerking om het binnengebied te ontsluiten voor autoverkeer en/of langzaam verkeer.

Langzaam verkeer:

- In functie van de relatie tussen het binnengebied en zijn omgeving, moeten er verschillende verbindingen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd; bestaande verbindingen moeten behouden blijven.
- Tenminste volgende verbindingen moeten worden voorzien of behouden blijven:
 - vanuit het binnengebied naar de Averegetenlaan
 - vanuit het binnengebied naar de Boonmarkt via Ten Kerselaere en via de recreatiezone
 - vanuit het binnengebied naar de Lange Rechtestraat
 - vanuit het binnengebied naar de sociale woonwijk Hoogland
- Deze verbindingen moeten in relatie staan met de voorziene publieke ruimten in het binnengebied.
- Gezien de nabijheid van het RVT Ten Kerselaere moet het openbaar domein rolstoeltoegankelijk zijn.

Behoeften Ten Kerselaere

- Ten Kerselaere wordt vandaag voor autoverkeer enkel ontsloten vanuit de Boonmarkt. Een bijkomende toegangsweg/toegang aan de andere (vanuit het zuiden) zijde is wenselijk.
- Het gebruik van de Kerselaarlaan zelf – deel aansluitend op Averegetenlaan, moet beperkt worden tot eenrichtingsverkeer en plaatselijk verkeer.

Invloed van nieuwe ontwikkelingen op mobiliteit

- De nieuwe ontwikkelingen zullen een impact hebben op de mobiliteit. Er is een redelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer maar de ontsluiting naar het hogere wegennet zal zorgen voor extra verkeersdruk in de omliggende straten zoals de Molenstraat, de Bergstraat (centrale stedelijke as) en de Oude Liersebaan.
- De ontsluiting van het plangebied is aldus een zeer belangrijk aandachtspunt. Een gespreide ontsluiting is wenselijk om de verkeersbewegingen te spreiden en de druk op de omliggende straten. Er mag geen bijkomende verkeersdruk gecreëerd worden op de bestaande Kerselaarlaan en de wegenis binnen het sociaal project Hoogland. Dit betekent dat bij een ontwikkeling van het binnengebied, bijkomende ontsluitingspunten aan de Averegetenlaan en/of de Lange Rechtestraat gerealiseerd moeten worden.

5.2 Aandachtspunten m.b.t. functies, bebouwing en publieke ruimten

Woningtypologie

- De bestaande woningtypologie binnen deze omgeving is weinig gevarieerd. Ondanks de ligging op wandel/fietsafstand van het treinstation en het stadscentrum, zijn er hier hoofdzakelijk vrijstaande, gekoppelde en een beperkt aantal gegroepeerde woningen aanwezig. De woningdichtheid bij de aangrenzende sociale woonwijk Hoogland ligt veel hoger. Binnen dit project zijn er gegroepeerde eengezinswoningen, bejaardenwoningen en meergezinswoningen aanwezig.
- Het is wenselijk om een gevarieerde woonomgeving te creëren met verschillende woningtypologieën. Hierbij zijn kwalitatief en duurzaam wonen en zuinig ruimtegebruik belangrijke uitgangspunten. Er moet een evenwichtige mix gecreëerd worden van grondgebonden eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen, op maat van de omgeving. Meergezinswoningen moeten gelinkt worden aan groene publieke ruimten in functie van een levendigere pleinwand, meer sociale controle en een goed evenwicht tussen de schaal van de bebouwing en de open ruimte.

Publieke ruimten

- Er zijn binnen dit plangebied zelf nog geen publieke pleinen of groenzones aanwezig. In het binnengebied Boonmarkt, Langendijk, Lange Rechtestraat, Averegetenlaan, is een speelruimte aanwezig. De relatie met deze recreatiezone is aanwezig d.m.v. een verbinding voor voetgangers en fietsers vanuit de sociale woonwijk Hoogland. Er moet onderzocht worden of deze relatie nog versterkt kan worden door middel van bijkomende verbindingen voor voetgangers en fietsers.
- Op wandelafstand van het plangebied bevindt zich het provinciaal domein De Averegeten (wandelbos en recreatie).
- Bij de ontwikkeling van woonprojecten, is de integratie van functioneel buurtgroen 'voor de deur' wenselijk in functie van een kwalitatieve woonomgeving. Tevens kunnen voorzieningen m.b.t. waterbuffering, waterinfiltratie hier voorzien worden alsook de integratie van bestaande landschappelijke elementen. Het binnengebied moet ingericht worden als een kwalitatief woongebied maar ook als een kwalitatief aangenaam doorganggebied voor voetgangers en fietsers. De publieke ruimten dragen op deze wijze ook bij aan de omgeving. Bij een verdere ontwikkeling van dit gebied is een uitbreiding van een netwerk voor voetgangers en fietsers aldus van essentieel belang zodat er een sterke relatie ontstaat tussen het binnengebied en zijn omgeving en de verbindingen met het stadscentrum en het treinstation zo kort mogelijk zijn.

5.3 Aandachtspunten fysische en landschappelijke structuur

- De aanwezigheid van landschappelijke elementen die het karakter van het binnengebied bepalen is hier beperkt. Waar mogelijk moeten bestaande bomen, paden of houtkanten behouden blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp.
- Bij de inrichting van het binnengebied moet er bijzondere aandacht gaan naar het grote hoogteverschil tussen het zuidelijk en het noordelijk deel van het binnengebied. De terreinen van Ten Kerselaere liggen aanzienlijk lager. De Kerselaarlaan vormt hierbij de grenslijn tussen het hoger (nog onbebouwde deel) en het lagere deel.

5.4 Aandachtspunten vanuit plan-MER

De aandachtspunten vanuit het plan-MER worden weergegeven in het volgende hoofdstuk.

6 Beknopte weergave van het plan-MER en motivering doorvertaling plan-MER in het PRUP

Naar aanleiding van de opmaak van PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd een plan-MER opgemaakt waarin de milieu- en mobiliteitseffecten werden onderzocht van de verschillende deelPRUP's.

Leeswijzer

Terminologie: in het plan-MER wordt de term 'deelgebieden' gebruikt, waar in het PRUP de term 'PRUP' zal worden gebruikt.

Enkel de relevante conclusies die van toepassing zijn op het plangebied van het deelPRUP worden hier weergegeven. Voor een volledige en correcte weergave wordt verwezen naar het plan-MER dat toegevoegd wordt als bijlage aan het PRUP.

Per discipline wordt weergegeven welke milderende maatregelen (MM) en/of aanbevelingen (A) van toepassing zijn voor dit PRUP.

Er wordt eveneens weergegeven op welke wijze deze aandachtspunten worden doorvertaald in het PRUP. De doorvertaling (en de eventuele motivering van deze doorvertaling) in het PRUP wordt in onderstaande tekst weergegeven door een omkadering.

De per discipline geformuleerde maatregelen en/of aanbevelingen worden ook in een tabel (plan-MER, Tabel 15-1 samenvatting milderende maatregelen) weergegeven, waarin wordt aangeduid met welk instrument deze gerealiseerd kunnen worden. Deze tabel wordt uitgebreid met een extra kolom waarin weergegeven wordt op welke wijze de maatregel of aanbeveling wordt doorvertaald in het PRUP. Deze tabel wordt toegevoegd in bijlage bij dit PRUP.

6.1 Verloop MER-procedure

Volgende stappen van de MER-procedure werden doorlopen:

- Opmaak van een kennisgeving door de MER-coördinator en de MER-deskundigen;
- Volledigverklaring van de kennisgeving door de Dienst Mer op 18 november 2014;
- Bekendmaking en ter inzage legging van de volledig verklaarde kennisgeving (van 20 november tot 19 december 2014);
- Bundeling (door de Dienst Mer) van eventuele vragen en opmerkingen, geformuleerd tijdens de ter inzage legging en de raadpleging van de bevoegde instanties;
- Bespreking in de richtlijnenvergadering van 9 januari 2015 met de administraties, de erkende deskundigen en de initiatiefnemer van de kennisgeving en van de bij de ter inzage legging en raadpleging gemaakte vragen en opmerkingen;
- Opmaak van de MER-richtlijnen door de Dienst-Mer, publicatie op 23 januari 2015;
- Opmaak van het ontwerpMER door de deskundigen, rekening houdend met de MER-richtlijnen van de Dienst-Mer;
- Bespreking van het ontwerprapport met de Dienst-Mer en de betrokken administraties;
- Aanpassen van het ontwerprapport aan de opmerkingen;
- Overmaken van het ontwerprapport ter goedkeuring aan de Dienst Mer;
- De dienst Mer beslist uiterlijk binnen een termijn van vijftig dagen (termijn van orde) na ontvangst van het plan-MER over de goed- of afkeuring ervan.
- De dienst MER keurde het plan-MER goed op 19 januari 2016.
- Het definitief plan-MER maakt deel uit van het PRUP en volgt verder dezelfde procedure als het PRUP.

6.2 Beknopte weergave conclusie plan-MER voor PRUP Kerselaarlaan

Naar aanleiding van de opmaak van PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd een plan-MER opgemaakt waarin de milieu- en mobiliteitseffecten werden onderzocht van de verschillende deelPRUP's.

6.2.1 Mens-mobiliteit

Beknopte weergave effecten

In het MER werden de effecten m.b.t. mobiliteit, geluid, lucht, bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en mens ruimtelijke aspecten onderzocht. Hieronder worden de conclusies voor de verschillende onderdelen samengevat.

De geplande ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden zullen leiden tot bijkomend verkeer in het studiegebied. Algemeen kan gesteld worden dat ze, uitgaand van een wegennetwerk inclusief realisatie van het streefbeeld N10, een beperkt negatieve impact hebben op de afwikkeling van het verkeer.

Het bijkomend gegenereerd verkeer zal tijdens de ochtendspits nergens voor afwikkelingsproblemen zorgen. In de avondspits zal het extra verkeer wel op de onderzochte kruispunten van de N10 voor vertraagde verkeersafwikkeling zorgen, met name de kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat. Deze vertraagde afwikkeling vertraagt ook de doorstroming van het openbaar vervoer.

Op vlak van verkeersleefbaarheid en –veiligheid worden verder geen significante effecten verwacht. Tenminste, indien de extra parkeerbehoefte van de verschillende deelgebieden niet afgewenteld wordt op de buurt. Daartoe dienen best garanties ingebouwd te worden in het PRUP.

De aanleg van de oostelijke rondweg rond Heist-op-den-Berg zal de stromen veranderen in het centrum van Heist-op-den-Berg waardoor een toename van verkeer wordt verwacht op wegen waarbij de verkeersfunctie primeert (N15) en een afname van verkeer op wegen waarbij de verblijfsfunctie primeert (Frans Coeckelbergstraat), wat een positief effect impliceert. De stromen van en naar de deelgebieden zullen weinig tot niets veranderen door de aanleg van de oostelijke rondweg omwille van slechts een klein aandeel gegenereerd verkeer van en naar de Herentalsesteenweg.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Vanuit mobiliteit worden volgende aanbevelingen/milderende maatregelen gedaan op planniveau:

- Voorkomen dat de kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat overbelast worden
- ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A/MM).
- ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A/MM).

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofiëren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.

De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:

- In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97).
- Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt

beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).

- Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'
- Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.
- In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
- Om afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving te voorkomen wordt in het PRUP best verplicht dat nieuwe ontwikkelingen hun eigen parkeerbehoefte binnen het betrokken deelgebied moeten dekken en buiten het openbaar domein (AMM).

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Er wordt een bepaling inzake parkeren toegevoegd aan de algemene voorschriften. Hierin wordt verordenend vastgelegd dat parkeren dient opgevangen te worden binnen de ontwikkeling op projectniveau. Het gebruik van de termen 'eigen terrein' en 'buiten het openbaar domein' wordt niet gehanteerd omdat dit bepaalde vormen van (gebundeld) parkeren kan uitsluiten.

In de algemene voorschriften wordt volgend verordenend voorschrift opgenomen:

- De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project
- Om fietsgebruik te stimuleren moet in het PRUP niet alleen eigen dekking van de parkeerbehoefte opleggen, maar ook het voorzien van voldoende volwaardige fietsstallingen op een locatie die zo dicht mogelijk bij de feitelijke bestemming ligt. (A)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Om het fietsgebruik te stimuleren wordt volgende bepaling opgenomen in de algemene voorschriften:

- Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte

6.2.2 Geluid

Beknopte weergave effecten

De aanleg van de oostelijke rondweg rond Heist-op-den-Berg zal de stromen veranderen in het centrum van Heist-op-den-Berg waardoor een toename van verkeer wordt verwacht op wegen waarbij de verkeersfunctie primeert (N15) en een afname van verkeer op wegen waarbij de verblijfsfunctie primeert (Frans Coeckelbergstraat), wat een positief effect impliceert. De stromen van en naar de deelgebieden zullen weinig tot niets veranderen door de aanleg van de oostelijke rondweg omwille van slechts een klein aandeel gegenereerd verkeer van en naar de Herentalsesteenweg.

De geluidsimpact van het bijkomend verkeer zal verwaarloosbaar zijn t.o.v. de bestaande situatie. De gedifferentieerde referentiewaarden opgelegd voor bestaande woningen langs bestaande wegen worden in de referentiesituatie reeds langs bijna alle wegen overschreden. Feit is dat het zeer moeilijk is om aan deze norm te kunnen voldoen. Gezien er geen significante bijdrage aan de geluidsimpact is t.g.v. het plan worden hiervoor geen milderende maatregelen opgelegd i.k.v. dit MER.

Ook ten gevolge van de exploitatie van de nieuwe inrichtingen in de deelgebieden kunnen er effecten ontstaan voor de discipline geluid. De geluidsemissies kunnen op planniveau nog niet exact ingeschat worden omdat de specifieke aard van de voorzieningen nog niet gekend is. Belangrijk is om te vermelden dat de exploitatie inrichtingen die worden ingedeeld in Vlare II aan de meest nabijgelegen woning of op 200 m van de perceelsgrens van de inrichting moet voldoen aan de bepalingen opgenomen in Vlare II en dit voor nieuwe inrichtingen. De milieubeoordeling gaat dan ook in eerste plaats uit van het respecteren van deze milieukwaliteitsnormen.

Voor de PRUP's inzake wonen kan gesteld worden dat het aanwezige en toekomstige geluidsklimaat over het algemeen goed is voor de invulling als woongebied. Voor de eerstelijnsbebouwing langs de Onze-Lieve-Vrouwstraat, de N10 en de N15 wordt de richtwaarde voor rustig wonen evenwel overschreden.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Er worden geen maatregelen of aanbevelingen opgelegd die kunnen doorvertaald worden in het PRUP Kerselaarlaan.

6.2.3 Lucht

Beknopte weergave effecten

Ook voor de discipline lucht worden geen normoverschrijdingen ten gevolge van het bijkomend verkeer verwacht. Er worden wel een aantal beperkt negatieve effecten voor fijn stof (PM10) en NO2 verwacht, alsook een matig negatief effect voor 2

segmenten langs de N10 voor NO2 (voor situatie 2015, voor 2020 is het effect beperkt negatief).

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Onderstaande aanbeveling/milderende maatregel van de discipline mens-mobiliteit geldt als milderende maatregel voor de discipline lucht:

- Voorkomen dat de kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat overbelast worden
 - ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (MM).
 - ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (MM).

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofiëren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.

De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:

- In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97).

- Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).
- Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'
- Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.
- In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWV.

6.2.4 Bodem

Beknopte weergave effecten

Voor wat betreft de discipline bodem kunnen sterk negatieve effecten verwacht worden ten gevolge van de vergraving voor de inrichting van deelgebied Kerselaarlaan gezien hier waardevolle bodemprofielen voorkomen. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de mogelijke verspreiding van bodemverontreiniging ten gevolge van bemaling en/of vergraving. Indien de van toepassing zijnde regelgeving gevolgd wordt, brengt dit evenwel geen significant effect met zich mee.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Er worden geen maatregelen of aanbevelingen opgelegd op niveau van het PRUP.

6.2.5 Water

Beknopte weergave effecten

Voor de discipline water worden voornamelijk effecten verwacht ten gevolge van de bijkomende verharding voor deelgebied Kerselaarlaan. Indien voldaan wordt aan de hemelwaterverordening worden niet significante tot hoogstens beperkt negatieve effecten verwacht op grondwaterkwantiteit.

Voor wat betreft afvalwater worden beperkt negatieve effecten verwacht voor het zuiveringsgebied Itegem en een matig tot sterk negatief effect voor het zuiveringsgebied Heist-op-den-Berg wanneer kan worden aangesloten op de zuiveringsstations in de huidige situatie. Na renovatie van de RWZI Heist-op-den-Berg wordt dit negatief effect echter verwaarloosbaar. Wanneer bij de ontwikkeling van de woongebieden niet meteen kan worden aangesloten op een zuiveringsstation, zal een (al dan niet tijdelijke) oplossing gezocht moeten worden voor het zuiveren van het huishoudelijk afvalwater (b.v. via IBA of KWZI). Voor het lozen van bedrijfsafvalwater worden specifieke afspraken gemaakt i.k.v. de milieuvergunning, waardoor geen significant negatieve effecten op de omgeving verwacht worden (zonder meer lozen op oppervlaktewater in de omgeving wordt immers niet toegestaan).

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Uit de effectbeoordeling blijkt dat geen milderende maatregelen kunnen worden opgelegd.

- Rekening houdend met de potentiële grootte van de toename in verharding, is het wel aanbevolen om een algemeen voorschrift rond het beperken van de verharding en het gebruik van waterdoorlatende materialen op te nemen (uitgezonderd voor die gebieden waar kan worden aangetoond dat infiltratie niet efficiënt is rekening houdend met de bodemcondities). (A/MM)
- Waar mogelijk dient ook ingezet te worden op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en -afvoer (A/MM).

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

In de algemene voorschriften van PRUP Kerselaarlaan werden volgende bepalingen opgenomen:

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.
- Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.

De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving.

Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening.

6.2.6 Fauna en flora

Beknopte weergave effecten

Doordat de locatie voor woonuitbreiding zich situeert op een plaats met een beperkte biologische waarde, vallen weinig tot geen significante effecten te verwachten.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Uit de effectbeoordeling blijkt dat geen milderende maatregelen kunnen worden opgelegd.

Volgende aanbevelingen worden voorzien:

- Voorschriften in het RUP opnemen m.b.t. openbare groenaanleg voor de nieuwe woonzones met gebruik van streekeigen soorten. Op die manier kunnen de verloren ecologische waarden gecompenseerd worden. Bovendien kan het zelfs leiden tot een toename van de huidige biologische waarden. Zo kunnen vb. de toekomstige bermen een ecologische inrichting en beheer krijgen, waardoor deze ruimte bieden voor een aantal ecologische waarden zoals de flora zelf, alsook insecten (vanwege het bloeiaspect). Ook het aanleggen van bomenrijen en heggen of houtkanten met bloemrijke en besdragende soorten kan voor een ecologische meerwaarde zorgen. (A)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.

In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:

- Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.
- Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed.

- Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw
- Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt.

NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu.

- autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben;
- inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld);

Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.

6.2.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Beknopte weergave effecten

Wat betreft landschap en erfgoed kunnen er matig negatieve en neutraal/positieve effecten ontstaan op de erfgoedwaarde, landschapsstructuur en perceptieve kenmerken binnen het plangebied.

De vergraving/grondverzet binnen de deelzones kan archeologische vindplaatsen die eventueel in het gebied aanwezig zijn, beschadigen of vernietigen. Effecten op archeologisch erfgoed worden altijd negatief beoordeeld indien ze zich zouden voordoen (globaal matig negatief). In de regelgeving zijn garanties ingebouwd om archeologie een plaats te geven in de ontwikkeling op projectniveau.

De uitvoering van het plan zal een effect hebben op de landschapsstructuur binnen het plangebied. Deelgebied Kerselaarlaan heeft nog een vrij open binnengebied dat ingenomen wordt door akkers en enkele groenelementen. Het voorzien van woningen binnen dit gebied zal een gering negatief effect veroorzaken op de landschapsstructuur.

Het grotendeels innemen van de open ruimte als woongebied vermindert de beeldwaarde vanaf de aanpalende bewoning. Het effect wordt doorgaans als matig negatief beschouwd rekening houdend met de grote verandering.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Volgende aanbeveling wordt geformuleerd met betrekking tot de landschapsstructuur:

- Behouden van de huidige opgaande groenstructuren aan de noordelijke rand van het deelgebied (A)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.

Binnen het plangebied zijn vandaag geen kenmerkende groenstructuren aanwezig. De aanbeveling heeft betrekking op deelgebied Het Spek.

Met betrekking tot de perceptieve kenmerken worden volgende milderende maatregel geformuleerd:

- Om een matig negatieve impact op de beeldwaarde van het deelgebied te vermijden, dient het PRUP voldoende garanties te bevatten om goed inpasbare projecten te realiseren die zijn afgestemd op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, bijv. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in bijv. een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan per deelgebied (MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Volgende verordenende voorschriften worden opgenomen:

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:

- Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.
- Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy;
- Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekeerd worden;
- De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving;
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

6.2.8 Mens-ruimtelijke aspecten

Beknopte weergave effecten

Op de beeld- en belevingswaarde zal een matig negatief effect te verwachten zijn voor de deelgebieden voor wonen omwille van het verdwijnen van de openheid van deze gebieden.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Met betrekking tot beeld- en belevingswaarde worden volgende maatregelen voorgesteld:

- Om een matig negatieve impact op de beeldwaarde van het gebied te vermijden, dient het PRUP voldoende garanties te bevatten om goed inpasbare projecten te realiseren die zijn afgestemd op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, bijv. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in bijv. een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan per PRUP(MM).

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Volgende verordenende voorschriften worden opgenomen:

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:

- Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.
- Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwing, privacy;
- Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekeerd worden;
- De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving;
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.

Voor leefbaarheid en woonkwaliteit worden volgende maatregelen voorgesteld:

- Opname milderende maatregelen discipline geluid (MM)
- Rekening houden met de aanbevelingen vanuit discipline mobiliteit om doorstroming op de N10 te verzekeren. (A/MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilieren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWW heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.

De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:

- In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97).
- Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).
- Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteits-

profiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'

- Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.
- In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWV.

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied

7.1.1 Afbakening plangebied

Het plangebied van het PRUP is ruimer dan het bestaande woonuitbreidingsgebied cf. het gewestplan en bevat aldus ook een deel van het woongebied.

Het plangebied komt tot op de rooilijn van de bestaande omliggende straten: de Lange Rechtstraat en de Averegtenlaan. De noordwestelijke grens wordt bepaald door de grenslijn van het RUP Boonmarkt.

Er wordt geen rekening gehouden met de grenslijn woongebied-woonuitbreidingsgebied. Deze grenslijn heeft geen ruimtelijke betekenis. Ze gaat door bestaande percelen en houdt geen rekening met de locatie en haar ruimtelijke en fysieke kenmerken.

De percelen binnen het afgebakende woonuitbreidingsgebied, vormen met het overige deel van het binnengebied een ruimtelijk, visueel en functioneel geheel en samen hangt dit vast aan de randpercelen.

Door deze ruimere afbakening zijn er meer inrichtingsmogelijkheden:

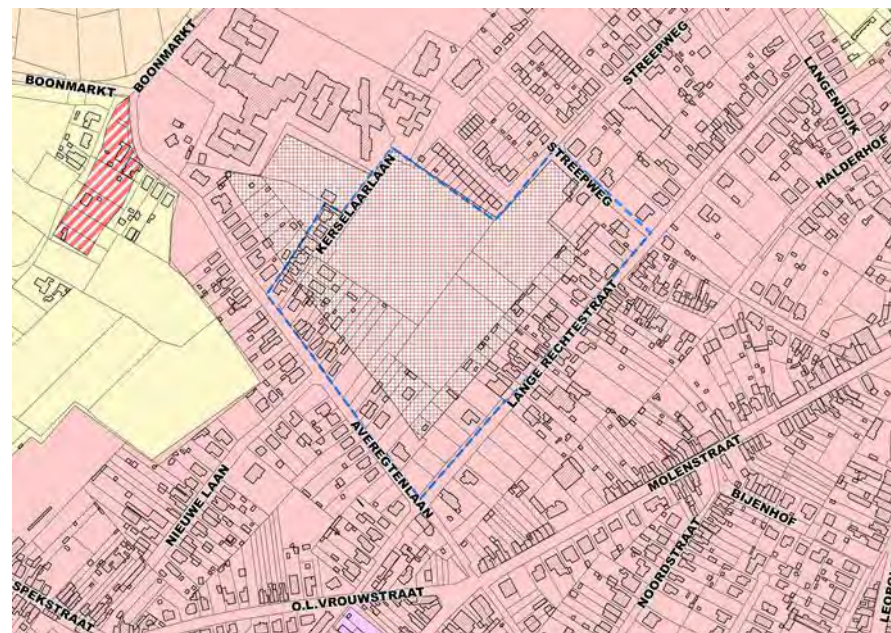
- nieuwe projecten kunnen tot tegen een bestaande straat komen waardoor o.a. een sterk poorteffect gecreëerd kan worden;
- delen van diepe bestaande achtertuinen kunnen mee opgenomen worden in een woonproject/verkeveling;
- er is meer flexibiliteit m.b.t. de ontsluiting van het binnengebied en het netwerk voor langzaam verkeer;
- er zijn meer ontwikkelingsmogelijkheden bij bestaande bebouwde of niet bebouwde percelen (m.b.t. typologie, inplanting,...) e.d.

Op de volgende figuur wordt de afbakeningslijn van het PRUP Kerselaarlaan voorgesteld met het gewestplan en het kadasterplan als onderlegger. Het woonuitbrei-

dingsgebied, het volledige binnengebied en de randpercelen zijn opgenomen in het plangebied.

Het plangebied van het PRUP Kerselaarlaan heeft een totale oppervlakte van 9 ha.

Figuur 17: plangebied PRUP Kerselaarlaan (blauw omlijnd) - gewestplan



7.1.2 Woningdichtheid en woningtypologie

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Heist-op-den-Berg. De minimale woningdichtheid die verordenend wordt bepaald voor dit gebied, bedraagt 25 won/ha.

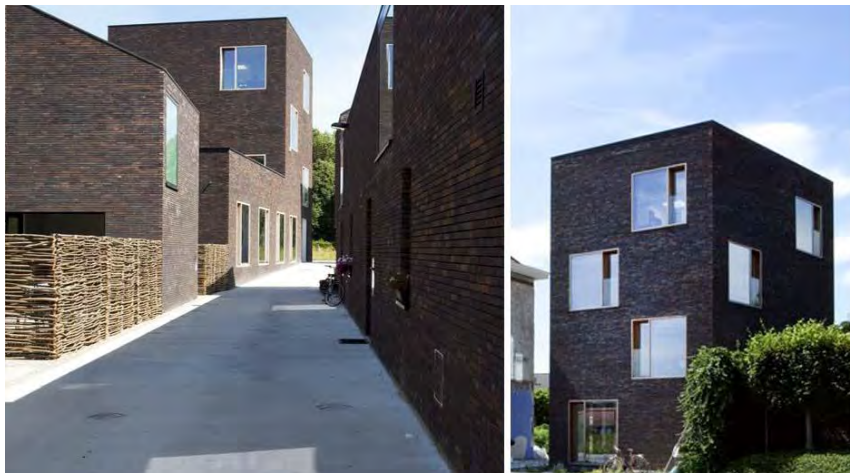
Er moet een 'gedifferentieerde' woningdichtheid gehanteerd worden bij nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied, op basis van de bestaande en de ruimtelijke context en de specifieke locatie van het gebied. Elk gebied binnen het stedelijk gebied heeft vandaag een eigen karakter en identiteit. Deze locatiemarken moeten behouden blijven, ook bij toekomstige ontwikkelingen.

De stedelijke as Station-Bergstraat-Berg is de aangewezen plaats voor het lokaliseren van meergezinswoningen en een sterke verdichting.

De 'randgebieden' zijn een uitstekende locatie voor een verdere ontwikkeling met grondgebonden eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen. Hierbij moeten er verschillende typologieën en groottes van woningen en percelen worden geïntegreerd. Kleinschalige meergezinswoningen zijn wenselijk in functie van een gemengd woonklimaat en kunnen een ruimtelijke en architecturale meerwaarde betekenen op specifieke locaties: aan een publieke groene ruimte, een plein, bij de toegangspoort van een project,...

Bij de ontwikkeling van het plangebied Kerselaarlaan moet een gevarieerde woonomgeving gerealiseerd worden, zowel op het vlak van typologie als morfologie.

Figuur 18: voorbeeld kleinschalige meergezinswoningen als accentpunten in een kleinschalig stedelijk woonproject



Zorgsite

Het plangebied sluit aan bij de site van het rust- en verzorgingstehuis Ten Kerselaere. Het is een belangrijke cluster van verschillende zorgvoorzieningen binnen de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen moeten bij deze zorgfuncties aansluiten. Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten, moeten gelijkvloerse appartementen verplicht als aangepaste woningen gerealiseerd worden. Hierdoor wordt er naast woonzorgcentra ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in het woonweefsel. Er wordt op die manier ook een aanbod gecreëerd voor diegene waarvoor de overstap naar een woonzorgcentrum een sociale drempel is.

Een aangepaste woning is zodanig ontworpen, gebouwd en ingericht dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Bij meergezinswoningen betekent dit ook dat de gemeenschappelijke circulatieruimten hier op zijn afgestemd. Een dergelijke

lijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn en voor ouderen die zich met een looprekje verplaatsen.

Figuur 19: voorbeeld stedelijke woonprojecten



7.1.3 Publieke groene ruimten

Bij de ontwikkeling van de binnengebieden moeten er kwalitatieve publieke ruimten geïntegreerd worden. Het voorzien van kwalitatieve open ruimten bepaalt in grote mate de woon- en leefkwaliteit van een project en zijn omgeving.

De binnengebieden moeten ook een rol vervullen als kwalitatieve doorgangsgebieden voor voetgangers en fietsers. Er moet een fijnmazig netwerk van paden worden voorzien dat aansluit op de omliggende straten of paden en waar aan de verschillende publieke ruimten gekoppeld zijn.

Er moeten groene onbebouwde en onverharde ruimten worden behouden in het binnengebied, die voldoende ruim zijn om een functionele betekenis te hebben (speelruimte, ontmoetingsruimte,...). De inrichting van deze open ruimten moet natuurlijk zijn waarbij de bestaande landschappelijke structuur zoveel mogelijk wordt geïntegreerd. Hierdoor behoudt het binnengebied zijn karakter en identiteit. Gezien de nabijheid van de zorgsite RVT Ten Kerselaere, moeten paden en verbindingen voor langzaam verkeer, rolstoeltoegankelijk worden ingericht.

De doorwaadbaarheid van het gebied en haar ruime omgeving wordt verhoogd door het koppelen van het padennetwerk aan de verschillende publieke ruimtes. Deze structuren kunnen als groene uitlopers/corridors een verbinding / overgang tot stand brengen met nabijgelegen open ruimte (bv. de Averegten).



Bij het PRUP Kerselaarlaan wordt er geen groenzone afgebakend op het grafisch plan. De locatie en oppervlakte van de groenzone is afhankelijk van het gedetailleerde inrichtingsontwerp.

7.1.4 Ontsluiting

- Er worden bij het PRUP geen nieuwe ontsluitingspunten verordenend bepaald in functie van de ontsluiting van het binnengebied. Enkel de bestaande ontsluitingspunten (voor autoverkeer en/of langzaam verkeer) zijn aangeduid. Deze moeten behouden blijven.
- De locatie van nieuwe ontsluitingspunten is afhankelijk van de globale visie voor het gebied en van het gedetailleerde inrichtingsontwerp. Er zijn nog enkele onbebouwde percelen aanwezig langs de bestaande straten, maar ook bebouwde percelen met oudere woningen. Het uitsluiten van bebouwde percelen in functie van de ontsluiting, is daarom geen uitgangspunt. Ook percelen gelegen in een goedgekeurde verkaveling worden niet uitgesloten als potentieel ontsluitingspunt. Ook deze percelen kunnen alsnog door een projectontwikkelaar worden verworven in functie van de ontsluiting van het binnengebied.
- Een projectontwikkelaar kan pas een project realiseren indien er een kwalitatieve en verkeersveilige ontsluiting wordt voorzien. Hiervoor zal hij een visie m.b.t. de

ontsluiting moeten uitwerken en zal hij de nodige gronden hiervoor moeten verwerven.

- Op basis van het aspect 'verkeersveiligheid' komen een aantal plaatsen niet in aanmerking als ontsluitingspunt voor autoverkeer. Het gaat hier om percelen die op een te korte afstand van een kruispunt liggen. In het boek CROW-ASVV 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom', zijn er bij het onderwerp 'kruispunten' bepalingen opgenomen m.b.t. 'het uitzicht op kruispunten (uitzichtdriehoeken). Deze bepalingen geven de relatie weer tussen de rij-snelheid van de auto en de zichtafstand.² Op basis van bepaalde afstandsregels i.f.v. verkeersveiligheid, kan men zones aan de bestaande straten bepalen waarbinnen een ontsluitingspunt voor autoverkeer kan voorzien worden om het binnengebied te ontsluiten.
- De Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland, zijn vandaag woonstraten met beperkt verkeer. In kader van het behoud van de bestaande woonkwaliteit en verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat er hier bijkomend autoverkeer komt ten gevolge van nieuwe woonprojecten in het binnengebied. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van bijkomende woonprojecten, er andere ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden voor autoverkeer.
- Gezien de nabijheid van de zorgsite RVT Ten Kerselaere, moet het openbaar domein rolstoeltoegankelijk worden ingericht.

7.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1 Gebruik cijfers in verordenende voorschriften

Er wordt in voorliggend PRUP omzichtig omgegaan met het opnemen van cijfers in de verordenende voorschriften. Ze worden enkel gebruikt als dit echt noodzakelijk is. Wel worden verordenend voldoende 'kapstukken' gecreëerd zodat een sluitende motivering kan opgebouwd worden door de vergunningverlenende overheid bij vergunning of weigering. Waar nodig worden toelichtend richtcijfers opgenomen.

7.2.2 Ontwerp grafisch plan

Bij het grafisch plan wordt er 1 zone afgebakend voor 'stedelijk wonen'.

Het woonuitbreidingsgebied, het volledige binnengebied en de randpercelen zijn opgenomen in het plangebied. Het plangebied van het PRUP Kerselaarlaan heeft een totale oppervlakte van 9 ha.

Zone voor stedelijk wonen

Het volledige plangebied is bestemd als ‘zone voor stedelijk wonen’ en heeft een oppervlakte van 9 ha.

Binnen deze zone kunnen er stedelijke woonprojecten worden gerealiseerd aan een woningdichtheid van tenminste 25 won/ha.

Woningtypologie

In de stedenbouwkundige voorschriften worden verordenend een aantal kapstukken opgenomen. Zo wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften verordenend opgenomen m.b.t. woningtypologie:

- Er moet een mix van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone worden gerealiseerd, waarbij er een evenwichtige verhouding wordt gecreëerd tussen het aantal één- en meergezinswoningen.
- Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en de nabije omgeving worden bekomen.

Volgende woningtypologieën worden toegelaten:

- Grondgebonden eengezinswoningen;
- Meergezinswoningen onder volgende voorwaarden:
 - maximum 8 woongelegenheden per gebouw
 - meergezinswoningen worden uitsluitend toegelaten grenzend aan een functionele publieke groenzone
 - de parkeerplaatsen voor de bewoners moeten ondergronds worden voorzien (vanaf 6 woonentiteiten).

De combinatie van deze voorschriften heeft tot gevolg dat een mix woningtypologieën zal gerealiseerd worden in het plangebied. De combinatie van het voorzien van functionele publieke groene ruimten en het opleggen van een minimale dichtheid zal er toe leiden dat niet enkel grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd maar dat een mix van woningtypologieën zal worden nagestreefd. De oprichting van meergezinswoningen wordt gelinkt aan een publieke groene ruimte. Vanaf een bepaald aantal woonentiteiten worden deze meergezinswoningen verplicht om het parkeren ondergronds te organiseren. Al deze factoren leiden ertoe dat een mix aan woningtypologieën zal worden gerealiseerd in het plangebied.

Rolstoeltoegankelijkheid

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt verordenend opgenomen dat de gelijkvloerse woonentiteiten bij meergezinswoningen rolstoeltoegankelijk moeten zijn. Ook wordt in de voorschriften opgenomen dat bij de inrichting van het openbaar domein en het publiek groen uitgegaan dient te worden van een rolstoeltoegankelijke inrichting.

- minimaal de gelijkvloerse woongelegenheden moeten verplicht uitgevoerd worden als aangepaste woningen voor zorgbehoevenden; de private delen en de gemeenschappelijke ruimten moeten hierbij rolstoeltoegankelijk zijn; de inrichting van het openbaar domein en de ruimte tot aan de voordeur moet hier ook op afgestemd zijn.

Publiek groen

Er worden geen groenzones aangeduid bij het grafisch plan. De locaties en oppervlaktes van de publieke ruimten zijn afhankelijk van het gedetailleerde inrichtingsontwerp.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden wel een aantal kapstukken opgenomen die de ontwikkeling van kwalitatief groen garanderen. Zo wordt verordenend opgenomen:

- Bij het ontwerp en de ontwikkeling van grootschalige woonprojecten (zie terminologie), moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden in het project;
- De publieke groenzones moeten voldoende groot zijn om de functie van een kwalitatieve ontmoetingsruimte/speelruimte te kunnen vervullen. De oppervlakte van de publieke groenzone moet evenredig zijn met de schaal van het project en de te realiseren woningdichtheid.
- De publieke groenzones moeten gelinkt zijn aan het netwerk van langzaam verkeer.
- De groenzones zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte.
- De inrichting van een publieke groenzone moet flexibel, natuurlijk en duurzaam zijn en gericht op verschillende doelgroepen.
- De paden moeten rolstoeltoegankelijk zijn.

De combinatie van al deze voorwaarden leidt tot de ontwikkeling van kwalitatieve en functionele groene ruimten op maat (evenredig met) het project (schaal) waarbij uitgegaan wordt van een maximaal behoud van de bestaande landschapselementen, ruimte voor water, duurzaam beheer en aandacht voor biodiversiteit.

Ontsluiting

Ook met betrekking tot ontsluiting worden verordenend een aantal kapstukken geboden die zullen leiden tot een kwalitatieve ontwikkeling:

- Een gebied kan pas ontwikkeld worden wanneer aangetoond wordt dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze wordt ontsloten.
- De op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten geven de bestaande ontsluitingspunten weer.

- Nieuwe ontsluitingspunten: om de woon- en leefkwaliteit van de woningen langsheen de bestaande straten niet te verstoren en de bijkomende verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken, moeten er meerdere ontsluitingspunten worden gerealiseerd zodat het verkeer verspreid wordt en niet op één punt terecht komt. Dit betekent dat bijkomende ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden (voor langzaam verkeer en/of autoverkeer).
- De ontsluiting van de nieuwe woonprojecten moet zodanig georganiseerd worden dat de verkeersdruk op de bestaande straten Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland niet verhoogd wordt.
- De inrichting van straten moet gericht zijn op bestemmingsverkeer en als zone 30 worden ingericht waarbij voetgangers en fietsers de hoofdgebruiker zijn.
- De afmetingen van de wegen moet voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren.
- Binnen het gebied moet er een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers gecreëerd worden, gelinkt aan de publieke ruimten en aan de omgeving.
- De inrichting van straten en paden moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.

8 Ruimtebalans

Tabel 4: ruimtebalans PRUP Kerselaarlaan

Huidige bestemming			Opp
Categorie	Bestemming		
Wonen	Woongebied	Gewestplan	29.379 m ²
	Woonuitbreidingsgebied	Gewestplan	3.481 m ²
	Woongebied	RUP Kerselaarlaan (bouwstroken, tuinen, wegenis)	2.677 m ²
	Woonuitbreidingsgebied	RUP Kerselaarlaan	54.516m ²
Totaal			90.053 m ²
Bestemming PRUP			Opp
Categorie	Bestemming		
Wonen	Zone voor stedelijk wonen		90.053 m ²
Totaal			90.053 m ²
Balans			Opp
Wonen			0m ²

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed), eventueel ander bestemmingsplan van toepassing (bv. BPA) en grafisch verordenend plan

9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Er gebeurt geen bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot planschade, planbaten of compensatie.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

10 Op te heffen voorschriften

10.1 Bestemmingen

Gewestplan

Het woonuitbreidingsgebied is opgenomen in het gemeentelijk RUP Kerselaarlaan.

Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afge-

zonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Gemeentelijk RUP Kerselaarlan

Een gedeelte van het plangebied van het PRUP (het binnengebied) is gelegen binnen het RUP 'Kerselaarlan' (BD 11/12/2002). Het betreft het gedeelte van het plangebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied en een beperkt deel aan de Averegtenlaan met bestemming woongebied volgens het gewestplan Mechelen. Door het RUP Kerselaarlan werden de bestaande bebouwde percelen en de aanliggende weg gelegen in woonuitbreidingsgebied herbestemd naar wonen (7000 m²).

Figuur 20: gewestplan met grenslijn PRUP Kerselaarlan (paars) en grenslijn RUP Kerselaarlan (oranje)



De bestemmingen van het RUP Kerselaarlan zijn:

- Strook voor vrijstaande bebouwing A
- Strook voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing B
- Strook voor gekoppelde bebouwing C
- Zone voor openbare weg
- Zone voor woonuitbreidingsgebied

De bestemmingen van het RUP Kerselaarlan worden door het PRUP Kerselaarlan opgeheven.

Figuur 21: gemeentelijk RUP Kerselaarlan



10.2 Verkavelingsvoorschriften van geldende niet verval- len verkavelingen

De verkavelingsvoorschriften van de verkavelingen worden herzien door het PRUP. De verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden. Het betreft de verkavelingen met volgende nummers:

- 1970/57/HA, vergund d.d. 10/04/1970
- 1993/27 0, vergund d.d. 08/09/2011
- 2004/12, vergund d.d. 04/06/2005
- 2005/31, vergund d.d. 20/06/2006
- 1993/27 1, vergund d.d.29/07/1997
- 2015/07, vergund d.d. 30/06/2015
- 2015/08, vergund d.d. 07/07/2015

DEEL 2 Voorschriften

1 Terminologie

Aangepaste woning

Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd.

Autochtoon plantgoed

Zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben. Een synoniem voor autochtoon plantgoed is oorspronkelijk inheems plantgoed.

Beheer

Voorschriften m.b.t. 'beheer' zijn gericht op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door de bestemming en de inrichting.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de verscheidenheid van alle levende wezens (fauna en flora): dieren, planten, zwammen en micro-organismen.

Bouwhoogte

Hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes,...

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwvolume

Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het referentiepeil.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabili-

teit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Eengezinswoning

Woning voor de huisvesting van één particulier gezin of alleenstaande.

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Gebouw

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten ruimte vormt.

Groepswoningbouw

Het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen.

Grondgebonden woning

Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het referentiepeil. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin. Ze staan tegenover gestapelde woningen

Grootschalig woonproject

- Verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 0,5 hectare;
- Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woonegelegenheden worden ontwikkeld;
- De bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 10 appartementen worden gecreëerd;
- Een verkaveling, groepswoningbouwproject en project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoet aan de vorige drie gestelde punten, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan 0,5 hectare beslaan.

Handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

Meergezinswoning

Gebouw voor de huisvesting van minimum twee gezinnen, waarbij elke woonruimte wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen.

Openbare weg

Elke weg die een bestemming tot openbaar gebruik heeft gekregen en die beheerd wordt door de overheid.

Referentiepeil

Het referentiepeil voor het bepalen van de kroonlijsthoogte, bouwhoogte en nokhoogte in de verschillende bestemmingszones is de hoogte van de kruin van de weg gemeten ter hoogte van het midden van het perceel

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Woning

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

Zone

Een op plan omljnd en met kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

2 Algemene voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 0 Algemene bepalingen
Geldigheid van de algemene voorschriften	De algemene voorschriften zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de specifieke voorschriften voor de betrokken zone
Architecturale kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> – Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg. – De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies, of bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden. – Elke verbouwing of nieuwbouw moet vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en landschappelijk oogpunt op harmonieuze wijze ingepast worden in de omgeving.
Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen <ul style="list-style-type: none"> – Werken en constructies i.f.v. openbaar nut: bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, nutsleidingen, elektriciteitscabine,... – Milieutechnische ingrepen: bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing,... – Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, materiaalgebruik, bouwvolume,... 	Werken en constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen, openbare wegenis en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.
Duurzaamheidsaspecten - integraal waterbeheer <p>De sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De sectorale regelgeving is van toepassing. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. – Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltratiegevoelig is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Duurzaamheidsaspecten – Behoud bestaande landschapselementen en biodiversiteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het respecteren van de natuurlijke en de landschappelijke structuur impliceert dat deze structuren vooraf in kaart gebracht moeten worden zodat er op gemotiveerde wijze mee rekening kan gehouden worden. Met natuurlijke en landschappelijke structuur wordt onder meer bedoeld: beekvalleien, markante reliëfelementen, beeldbepalende landschapselementen (houtkanten, bomen, bomenrijen, bossen,...); Het behoud van deze elementen en de integratie ervan bij het inrichtingsontwerp zorgt voor het behoud van de bestaande biodiversiteit. - De bestaande landschappelijke elementen, kenmerken en het fysisch systeem moeten aan de basis liggen voor de globale inrichtingsvisie. - Het vrijwaren en integreren van bestaande groenstructuren (waar mogelijk) creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur. Voorbeelden zijn: beekbegeleidend groen, houtkanten, grote solitaire bomen, bomenrijen,... - Het behoud van verbindingen voor langzaam verkeer en de uitbreiding van dit netwerk verhoogt de doorwaadbaarheid van het gebied. Dit kan gebeuren door kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen (fiets- en voetgangersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk) te realiseren. - Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in autochtoon (inheems indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar) en standplaatsgeschikte soorten. - Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving. Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en de landschappelijke structuur. - Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. - Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van het openbaar domein moet zodanig gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - Bestaande verbindingen voor langzaam verkeer moeten behouden blijven of een volwaardig alternatief moet gerealiseerd worden.
<p>Duurzaamheidsaspecten – duurzaam bouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouwen moeten ontworpen en gerealiseerd worden conform de principes van duurzaam bouwen. - Bij het ontwerpen/realiseren van gebouwen en constructies moet o.a. rekening gehouden worden met: <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig ruimtegebruik: beperkte voetafdruk (binnen het perceel of het projectgebied) door concentratie en beperking van de bebouwde en verharde oppervlakten; - Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde materialen en technieken en het beperken van het materiaalgebruik; - Het beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie en het gebruik van natuurlijke energiebronnen; - Het creëren van geschikte condities bij het ontwerp voor het benutten van zonne-energie door een goede oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen en transparante geveldelen (passieve zonne-energie); - Het voorzien van mogelijkheden voor de plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen en bouwprojecten, moet men de principes van duurzaam bouwen hanteren, met minimaal aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> - zuinig ruimtegebruik bij het ontwerp van gebouwen en de bijhorende buitenruimten; - rationeel gebruik van duurzame, milieuverantwoorde materialen bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen en constructies; - het creëren van geschikte condities voor het benutten van zonne-energie bij inrichting van het terrein en plaatsing van gebouwen, onder meer door een goede (zon)oriëntatie.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern; - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening. 	
<p>Duurzaamheidsaspecten - mobiliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op te vangen op niveau van de nieuwe ontwikkeling. Het opvangen van de parkeerbehoefte op projectniveau sluit ander vormen van parkeren niet uit (bv. gebundelde parkeren). Het blijft echter nodig om de parkeerbehoefte op te vangen op niveau van het project en niet af te wentelen op eventuele andere ontwikkelingen of op het bestaande weefsel. - Om het fietsgebruik te stimuleren dient voorzien te worden in fietsenstalruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> - De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project. - Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte.
<p>Harmonie bij gebouwen en constructie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de straatwand of naar de ruimere omgeving. Men kijkt o.a. naar de schaal, volumewerking, materiaalgebruik, inplanting e.d. Dit betekent niet dat men gelijke materialen, vormgeving, afmetingen, bouwlagen e.d. moet hanteren en kopiëren. Ook door contrastwerking, kan harmonie en evenwicht bekomen worden. - Voorbeeld: 	<ul style="list-style-type: none"> - Bij alle werken, handelingen en wijzigingen aan een gebouw of een constructie en bij elk nieuw opgericht gebouw of constructie, moeten het volume, de vormgeving, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, gerespecteerd worden zodanig dat de verbouwde of de nieuwe constructie een harmonisch geheel vormt met de omgeving en rekening houdt met de eigenheid en de draagkracht van de omgeving.
<p>Verhardingen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.
<p>Afwijkingsbepalingen – basisrechten voor zonevreemde constructie</p> <p>Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art 4.4.10 en verder) van toepassing. Art. 4.4.10 tot art. 4.4.22 VCRO voorzien in zonevreemde basisrechten. Door deze basisrechten wordt het (onder strikte voorwaarden, zoals opgenomen in deze artikels) mogelijk gemaakt om bij de behandeling van vergunningsaanvragen m.b.t. hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies (met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden) af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (zoals onderhavig PRUP) of een plan van aanleg.</p>	<p>De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
<p>Afwijkingsbepalingen – zonevreemde functiewijzigingen</p> <p>Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art. 4.4.23) en het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van toepassing.</p> <p>Afwijkingsbepalingen – bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen</p> <p>Afwijkingen op de voorschriften van het PRUP zijn toegelaten volgens de voorwaarden van de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP is dit Art 4.4.1 van de VCRO.</p>	<p>De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.</p> <p>De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.</p>

3 Specifieke voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div style="border: 2px solid red; padding: 2px; display: inline-block; background-color: white;">SW</div>	Art. 1 Zone voor stedelijk wonen Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. - De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimten (wegen, pleinen, openbare functies) en voor aan wonen verwante voorzieningen. - Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinbergingen, autostaan- en autobergplaatsen, hobbylandbouw e.d. - Met 'woningen' wordt bedoeld: één- en meergezinswoningen - Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> - functies die verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarbinnen ze zich bevinden - detailhandel: buurtwinkel voor dagelijkse aankopen - reca: restaurant, café - Kleinschalige, kamergebonden toeristische logies zoals hotel, gastenkamer, vakantiewoning,... Met kleinschalig wordt bedoeld op maat van de omgeving waarin het logement zich bevindt en verweefbaar met de woonfunctie. - vrije beroepen en diensten - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen (bv. educatie, recreatie,...) - socio-culturele voorzieningen: ontmoetingsruimte, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes,... - recreatieve voorzieningen: speelplein, wandelpaden,... - openbare verharde en onverharde ruimten: wegen, pleinen, parken, bermen, paden,... - De aan wonen verwante voorzieningen moeten betrekking hebben op de wijk of de woonbuurt zelf en in hoofdzaak gericht zijn op zijn eigen bewoners. Stedelijke of grootschaligere voorzieningen die niet meer van buurtniveau zijn, zijn hier niet op hun plaats. Wonen blijft de hoofdbestemming. Aan wonen verwante voorzieningen kunnen toegelaten worden indien ze beperkt blijven in oppervlakte, waarbij een maximale netto vloeroppervlakte van 100m² nagestreefd wordt. 	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandel - reca - Kleinschalige, kamergebonden toeristische logies - Vrije beroepen en diensten - Openbare en private nuts-en gemeenschapsvoorzieningen - Openbare verharde en niet verharde ruimten - Socio-culturele en recreatieve voorzieningen <p>op voorwaarde dat deze activiteiten en voorzieningen uitsluitend betrekking hebben op het schaalniveau van de wijk zelf.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> – Activiteiten en ingrepen moeten beoordeeld worden op hun goed nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal, ruimtelijke en visuele impact betreft. – Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid, zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. – Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op te vangen op niveau van de nieuwe ontwikkeling. Het opvangen van de parkeerbehoefte op projectniveau sluit andere vormen van parkeren niet uit (bv. Gebundeld/collectief parkeren). Het blijft echter nodig om de parkeerbehoefte op te vangen op niveau van het project en niet af te wentelen op eventuele andere ontwikkelingen of op het bestaande weefsel. 	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven. – Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy; – Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekeerd worden; – De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving; – Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.
<ul style="list-style-type: none"> – De zone dient te worden ingericht als een samenhangend geheel. Om te vermijden dat mogelijke problemen worden doorgeschoven naar een latere fase, moeten minimaal de aspecten ontsluiting, waterbeheer en groenvoorziening geregeld zijn van bij de aanvang van de ontwikkeling. Deze regeling wordt bij voorkeur verankerd in een inrichtingsstudie om een objectieve beoordeling mogelijk te maken. Latere ontwikkelingen dienen zich te richten naar deze inrichtingsstudie of kunnen er van afwijken op voorwaarde dat een evenwaardig alternatief (voor de verschillende onderdelen) wordt geboden. De schaal van omgeving waarin de inpassing moet gebeuren, is afhankelijk van de schaal van de ingreep. 	<p><i>Globale inrichtingsvisie</i></p> <p>De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal de ontsluiting, de waterbeheer(sing) en de groenvoorziening op het niveau van de volledige zone geregeld zijn.</p>
	<p><i>Behoud bestaande landschappelijke elementen</i></p> <p>Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. Zie algemene bepalingen.</p>
<p>Om kwalitatief publiek groen te verwezenlijken worden verordenend een aantal kapstokken geboden die een kwalitatieve ontwikkeling van publiek groen garanderen. Hieronder wordt de visie m.b.t. dit kwalitatief groen verder verduidelijkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aanwezigheid van kwalitatieve publieke ruimten is belangrijk voor de woon-en leefkwaliteit van de bewoners. 	<p><i>Publieke groene ruimten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij grootschalige woonprojecten (zie terminologie), moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden in het project;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets. Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,...). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. Ook kunnen de groenzones een groene corridor of overgang vormen met de nabije open ruimte. Op deze manier kunnen er groene uitlopers voorzien worden naar de open ruimte en o.a. de Averegten.</p> <p>- Voorbeeld publieke ruimten:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - De inrichting van een publieke groenzone moet flexibel, natuurlijk en duurzaam zijn en gericht op verschillende doelgroepen. - De inrichting van de paden binnen deze publieke ruimten moet gericht zijn op rolstoelgebruikers. - De oppervlakte van de groenzone moet evenredig zijn met de schaal van het project en de te realiseren woningdichtheid. - De groenzones worden maximaal met elkaar verbonden via een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers. - De groenzones zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - De woningdichtheid van minimum 25 won/ha wordt globaal beschouwd per project. Binnen één project kunnen er delen met een hogere en delen met een lagere woningdichtheid worden gerealiseerd. Hierbij moet er een goede relatie zijn tussen de woningdichtheid en de publieke open ruimten; projecten met een hogere woningdichtheid door bv. integratie van meergezinswoningen en gegroepeerde bebouwing, vragen om een groter aandeel aan publieke open ruimte dan bv. een project met gekoppelde eengezinswoningen. - Bij stedenbouwkundige aanvragen die betrekking hebben op een individueel perceel aan een bestaande straat en waarbij de aanvraag geen betrekking heeft op 'een grootschalig woonproject' of een woonproject in het aangrenzende binnengebied; moet men niet voldoen aan de minimale woningdichtheid van 25won/ha. Op bestaande individuele percelen kunnen dus woningen gebouwd of verbouwd worden waarbij de bestaande perceelsoppervlakte en de bestaande woningdichtheid behouden blijft. 	<p><i>Realisatie van de gewenste woningdichtheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende minimale woningdichtheid moeten gehanteerd worden: <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 25 won/ha; - Deze minimale woningdichtheid is niet van toepassing op bebouwde of onbebouwde individuele percelen langs de bestaande straten en op bestaande bebouwing; Bij percelen aan bestaande straten is deze woningdichtheid wél van toepassing indien de percelen deel uitmaken van een grootschalig woonproject of (een deel) van de percelen deel uitmaken van een woonproject in het aansluitende binnengebied, al dan niet grootschalig. In het laatste geval, is de minimale woningdichtheid enkel van toepassing voor het perceelsdeel dat binnen het nieuwe project opgenomen is. - Maximale woningdichtheid: geen beperking zolang een goede verhouding verkregen wordt tussen de woningdichtheid en het aandeel publieke open ruimte en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.
<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe straten en pleinen moeten op een doordachte wijze worden ontworpen en gerealiseerd. - De inrichting moet in hoofdzaak gericht zijn op langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer tussen bestaande straten moet vermeden worden zodat uitsluitend plaatselijke bewoners en hun bezoekers van deze straten gebruik zullen maken. Hierdoor krijgen ze de functie van leefstraat en speelstraat. 	<p><i>De ontsluiting en verkeersleefbaarheid van het gebied</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt uitsluitend bestemmingsverkeer toegelaten. - De ontsluiting van het gebied, alsook de erfontsluitingen, dienen geoptimaliseerd te worden in functie van de zwakke weggebruiker, de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid. - De straten binnen nieuwe woonprojecten moeten ingericht worden als woonerven. - De inrichting van straten en paden moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.
<ul style="list-style-type: none"> - Er moet gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke en duurzame projecten die samen met een kwalitatieve buitenaanleg een meerwaarde geven zowel voor de gebruiker van het gebouw of woonproject als voor de omgeving. - Naast kwalitatieve publieke buitenruimten, moet er voldoende ruimte voorzien worden voor een bruikbare private buitenruimte, met een maximum aan groen voor de tuinen. - Ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit is het van belang deze private buitenruimten gunstig te oriënteren. Het type en de grootte van de private buitenruimte hangt samen met het woningtype: tuin, patio of terras. - Voorbeeld zuidgeoriënteerde tuin/leefruimte en patio: 	<p><i>De architecturale kwaliteit en leefkwaliteit van de bewoner</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De projecten moeten architecturaal kwaliteitsvol en duurzaam zijn. - Bij grootschalige woonprojecten moet er een mix voorzien worden aan perceelsgrootten, bouw- en woningtypologieën, en woninggrootten. Deze moeten verenigbaar zijn met de bebouwingstypologieën uit de omgeving. - De grootte en de vormgeving van de private buitenruimten moet afgestemd worden op de woningtypologie met aandacht voor functionaliteit en gunstige oriëntatie.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	
<ul style="list-style-type: none"> - De uitvoering van de zone of van een woonproject of verkaveling kan gefaseerd gebeuren. 	<p>Gefaseerde ontwikkeling</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij een gefaseerde aanvraag en/of uitvoering moet de samenhang in de aanleg van de wegenis en bijhorende nutsleidingen en van het publieke domein in zijn geheel binnen de gehele zone, gegarandeerd zijn. - Bij een gefaseerde aanvraag moet worden aangetoond hoe de tussentijdse fasen kunnen functioneren en ruimtelijk, visueel en functioneel onderdeel uitmaken van het geheel.
<ul style="list-style-type: none"> - Naast grondgebonden eengezinswoningen worden er ook kleinschalige meergezinswoningen toegelaten. Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van deze meergezinswoningen beperkt. Ook dient het woonproject in een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang te voorzien met het bestaande woonweefsel en ook met de nabije open ruimte. Dit kan vb. aan de hand van groene corridors die vanuit het woonproject doorlopen naar de open ruimte of de typologie aan de rand van het project af te stemmen op de nabije open ruimte. Binnen één meergezinswoning worden er maximum 8 woongelegenheden toegelaten. Meergezinswoningen van een grotere schaal, horen thuis in het stedelijk centrum aan/nabij de handelsas en in de stationsomgeving. - Meergezinswoningen worden uitsluitend toegelaten grenzend aan een functionele publieke groenzone. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,...). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. Meergezinswoningen hebben een groter bouwvolume en door de koppeling aan een open publieke ruimte wordt de stedenbouwkundige kwaliteit verhoogd; er worden levendigere pleinwanden gecreëerd en de sociale controle wordt versterkt. Bij meergezinswoningen wordt ondergronds bewonersparkeren verplicht vanaf 6 woongelegenheden om bovengrondse garageboxen of grotere parkeervlakten te vermijden. 	<p>Bebouwing</p> <p>Er moet een mix van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone worden gerealiseerd, waarbij er een evenwichtige verhouding wordt gecreëerd tussen het aantal één- en meergezinswoningen.</p> <p>Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte worden bekomen.</p> <p>Volgende woningtypologieën worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grondgebonden eengezinswoningen; - Meergezinswoningen onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maximum 8 woongelegenheden per gebouw - meergezinswoningen worden uitsluitend toegelaten grenzend aan een functionele publieke groenzone - de parkeerplaatsen voor de bewoners moeten ondergronds worden voorzien vanaf 6 woongelegenheden per gebouw. - minimaal de gelijkvloerse woongelegenheden moeten verplicht uitgevoerd worden als aangepaste woningen voor zorgbehoevenden; de private delen en de gemeenschappelijke ruimten moeten hierbij rolstoeltoegankelijk zijn. De inrichting van het openbaar domein en de ruimte tot aan de voordeur

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - Er moet steeds een evenwichtige mix aan verschillende woningtypologieën gerealiseerd worden. Dit resulteert in verschillende soorten bebouwing, bewoners en een levendige gevarieerde buurt. Er moet ruimte zijn voor kleine en grotere woningen, woningen voor jonge gezinnen, voor eenoudergezinnen, bejaardenwoningen en andere. Er moet hierbij een goed evenwicht worden gecreëerd tussen het aantal ééngezins- en meergezinswoningen; bij elk woonproject (al dan niet grootschalig) is het wenselijk dat maximum 50% van het aantal wooneenheden deel uitmaakt van een meergezinswoning. Het integreren van meergezinswoningen binnen een woonproject (al dan niet grootschalig) is geen verplichting. Om de schaal van de gebouwen te beperken, worden er maximum 8 appartementen per gebouw toegelaten. - Er worden voorwaarden opgenomen om te garanderen dat nieuwe woonprojecten rolstoeltoegankelijk zijn. Het plangebied sluit immers aan bij de site van het rust- en verzorgingstehuis Ten Kerselaere. Het is een belangrijke cluster van verschillende zorgvoorzieningen binnen de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen moeten bij deze zorgfuncties aansluiten. Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten, moeten gelijkvloerse appartementen verplicht als aangepaste woningen gerealiseerd worden. Hierdoor wordt er naast woonzorgcentra ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in het woonweefsel. Er wordt op die manier ook een aanbod gecreëerd voor diegene waarvoor de overstap naar een woonzorgcentrum en sociale drempel is. Een aangepaste woning is zodanig ontworpen, gebouwd en ingericht dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Bij meergezinswoningen betekent dit ook dat de gemeenschappelijke circulatieruimten hier op zijn afgestemd. Een dergelijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn en voor ouderen die zich met een looprekje verplaatsen. - Een evenwichtige mix aan woning typologieën wordt gegarandeerd door het opleggen van verschillende randvoorwaarden aan ontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> - Minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare - Streven naar een evenwichtige verhouding tussen het aantal één- en meergezinswoningen. - Het voorzien van een publieke groene ruimte - Het toelaten van meergezinswoningen aan die publieke groene ruimte - ... <p>De combinatie van een minimale woondichtheid en het voorzien van een kwalitatieve groene ruimte leidt tot zones met een differentiatie van dichtheden waardoor een mix aan woningtypologieën in de hand wordt gewerkt. Het opleggen van functioneel groen, het toelaten van meergezinswoningen aan een functionele groenzone leidt tot een mix aan woningtypologieën. Ook de inrichting van het groen richt zich op diverse doelgroepen. De nabijheid van een groene ruimte geeft aanleiding tot de oprichting van meergezinswoningen. Het aantal woonentiteiten per meergezinswoning zal bepalen of het parkeren ondergronds moet georganiseerd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorbeeld stedelijke woningtypologie op schaal van de omgeving – eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen: 	<p>moet hier ook op afgestemd zijn.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	
<ul style="list-style-type: none"> - Omwille van de inpassing in het bestaande straatbeeld en de omgeving en het behoud van het karakter van deze omgeving, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximum 3 bouwlagen. - Bij projecten wordt de realisatie van kleinschalige accentpunten toegelaten door één of enkele gebouwen binnen het project met een grotere bouwhoogte en een gepaste architecturale vormgeving uit te voeren waardoor deze als 'accentpunt' binnen het project functioneren. - De specifieke locatie van een accentpunt is belangrijk. Er moet een link zijn met een functionele publieke groenzone. Een functionele publieke groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,...). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. - De accentpunten geven een identiteit aan het project en zorgen voor een visuele/ruimtelijke afwisseling bij de bouwvolumes. Het aantal accentpunten binnen een project moet beperkt blijven, anders gaat de ruimtelijke betekenis er van verloren. 	<p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 3 bouwlagen met inbegrip van een dakverdieping - Van bovenstaand aantal bouwlagen mag afgeweken worden om een 'accentpunt' op projectniveau te realiseren. - Dit hoger bouwvolume wordt uitsluitend toegelaten grenzend aan een functionele publieke groenzone. De schaal van het bouwvolume mag hierbij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Het aantal accentpunten binnen een project moet beperkt blijven.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

- De private buitenruimten moeten functioneel zijn. Bij een meergezinswoning betekent dit dat de buitenruimte voldoende groot moet zijn om een eettafel en bijhorende stoelen te kunnen plaatsen.
- De oppervlakte van de private buitenruimte moet in verhouding staan met de grootte van de woning. Een woning met bv. 3 slaapkamers moet een grotere buitenruimte hebben dan een woning met 1 slaapkamer.
- De private buitenruimte moet gunstig georiënteerd zijn om als aangename en functionele ruimte gebruikt te kunnen worden.
- Voorbeeld private buitenruimten:

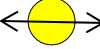


Verordenende voorschriften



Inrichting private buitenruimten

Het voorzien van kwalitatieve private buitenruimten

- Elke woning moet voorzien zijn van een kwalitatieve private buitenruimte die voldoende groot is om functioneel te zijn.
- De oppervlakte van deze private buitenruimte moet in een evenwichtige verhouding staan tot de oppervlakte van de woning.
- Bij verkavelingen en projecten moet het aanbod aan private buitenruimten worden afgestemd op de doelgroepen.
- De private buitenruimten moeten kwalitatief zijn met aandacht voor functionaliteit en een gunstige oriëntatie.

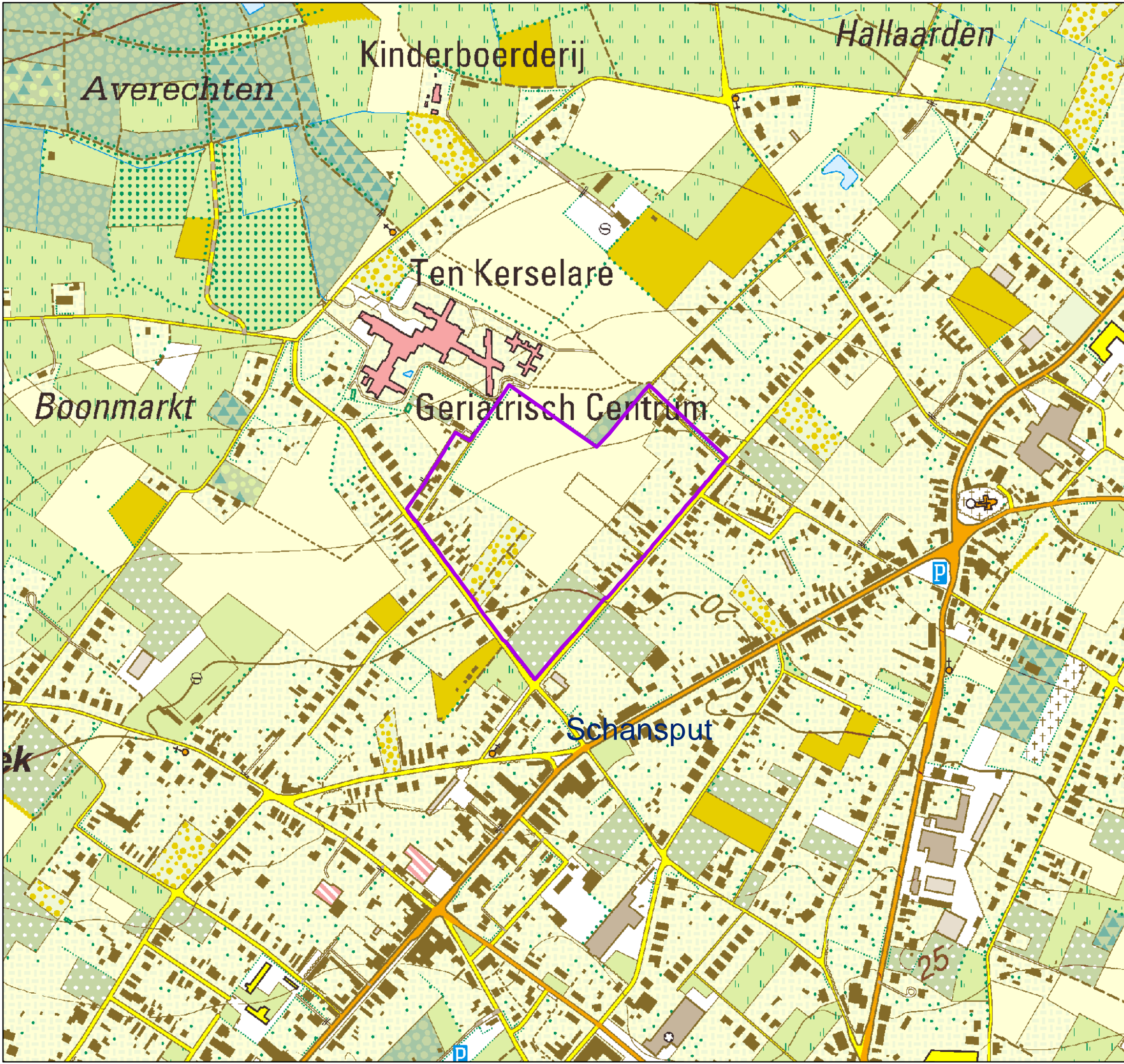
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming en inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel de bestaande ontsluitingspunten zijn aangeduid op het grafisch plan. Nieuwe ontsluitingspunten moeten voorzien worden om de verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken. De specifieke situering van en het aantal bijkomende nieuwe ontsluitingspunten is afhankelijk van het gedetailleerde inrichtingsontwerp en kan niet voorafgaand bepaald worden. - De inrichting en de ontsluiting van het gebied moet gericht zijn op bestemmingsverkeer waarbij de inrichting hoofdzakelijk gericht moet zijn op voetgangers, fietsers en kinderen. - De afmetingen van de wegen moeten voldoende zijn om de technische voorzieningen zoals nutsleidingen te kunnen realiseren op een kwalitatieve manier. - Omwille van de verkeersveiligheid moeten nieuwe wegen voor autoverkeer die het binnengebied ontsluiten op een bepaalde minimale afstand van bestaande kruispunten worden gerealiseerd. Deze afstand staat in relatie met de toegelaten rijsnelheid op deze wegen. In het boek CROW-ASVV 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom', zijn er bij het onderwerp 'kruispunten' bepalingen opgenomen m.b.t. 'het uitzicht op kruispunten (uitzichtdriehoeken).⁴ Deze bepalingen geven de relatie weer tussen de rijsnelheid van de auto en de zichtafstand. - De Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland (o.a. Dorelarelei, August Prooststraat, Streepweg) zijn vandaag woonstraten met beperkt plaatselijk verkeer. In kader van het behoud van de bestaande woonkwaliteit en verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat er hier bijkomend autoverkeer komt ten gevolge van nieuwe woonprojecten. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van bijkomende woonprojecten, er andere ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden voor autoverkeer. 	<p>Art. 2 Ontsluiting Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een gebied kan pas ontwikkeld worden wanneer aangetoond wordt dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze wordt ontsloten. - De op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten geven de bestaande ontsluitingspunten weer. - Nieuwe ontsluitingspunten: om de woon- en leefkwaliteit van de woningen langsheen de bestaande straten niet te verstoren en de bijkomende verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken, moeten er meerdere ontsluitingspunten worden gerealiseerd zodat het verkeer verspreid wordt en niet op één punt terecht komt. Dit betekent dat bijkomende ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden (voor langzaam verkeer en/of autoverkeer). - De ontsluiting van de nieuwe woonprojecten moet zodanig georganiseerd worden dat de verkeersdruk op de bestaande straten Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland niet verhoogd wordt. Er mag geen bijkomend verkeer op deze straten komen. - De inrichting van straten moet gericht zijn op bestemmingsverkeer en als zone 30 worden ingericht waarbij voetgangers en fietsers de hoofdgebruiker zijn. - De afmetingen van de wegen moet voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren. - Binnen het gebied moet er een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers gecreëerd worden, gelinkt aan de publieke ruimten en aan de omgeving. - De inrichting van straten en paden moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.
<p style="text-align: center;"></p> <ul style="list-style-type: none"> - De Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland (o.a. Dorelarelei, August Prooststraat, Streepweg) zijn vandaag woonstraten met beperkt plaatselijk verkeer. In kader van het behoud van de bestaande woonkwaliteit en verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat er hier bijkomend autoverkeer komt ten gevolge van nieuwe woonprojecten. Dit betekent dat er 	<p>Art. 2.1 Te behouden ontsluitingspunt</p> <ul style="list-style-type: none"> - De op het grafisch plan aangeduide bestaande ontsluitingspunten voor autoverkeer moeten behouden blijven. Een herbestemming naar 'ontsluitingspunt voor langzaam verkeer' is toegelaten indien goed gemotiveerd op basis van

⁴ CROW ASVV 2004 Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom – blz. 514-515.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>bij de ontwikkeling van bijkomende woonprojecten, er andere ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden voor autoverkeer.</p>	<p>het specifieke inrichtingsontwerp en de ontsluiting voor autoverkeer op een andere plaats en op een kwalitatieve wijze wordt gerealiseerd.</p>
	<p>Art. 2.2 Te behouden ontsluitingspunt langzaam verkeer</p>
	<p>– De op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten voor langzaam verkeer zijn reeds bestaande en moeten behouden blijven. Een beperkte afwijking van de locatie is toegelaten indien goed gemotiveerd op basis van het specifieke inrichtingsontwerp voor het gebied.</p>
<p>Onder langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers verstaan. In de straten aangeduid als verbinding langzaam verkeer wordt de nadruk gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) waarbij enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.</p>	<p>Art. 2.3 Verbinding langzaam verkeer</p> <p>– De op het grafisch plan weergegeven 'indicatieve verbinding voor langzaam verkeer' moet gerealiseerd worden bij de inrichting en ontwikkeling van het gebied.</p> <p>– De aanduiding is indicatief. Van de locatie mag worden afgeweken op basis van het inrichtingsontwerp op voorwaarde dat de beoogde verbinding tussen 2 of meerdere bepaalde locaties, behouden blijft.</p>

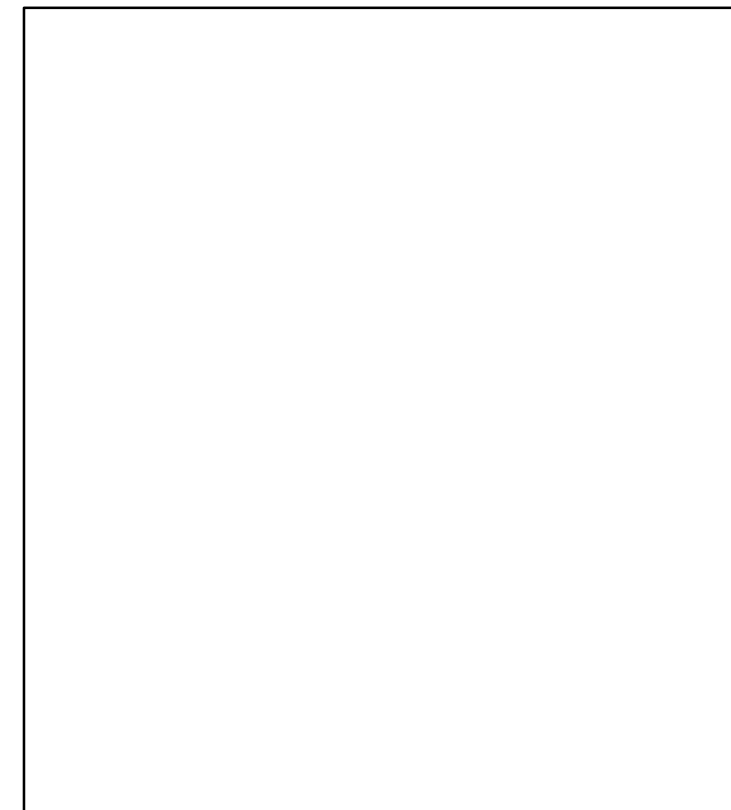
DEEL 3 Bijlagen


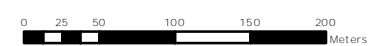

- 1 Kaartenbundel**
- 2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie**
- 3 Beslissing dienst MER inzake plan-MER**
- 4 Samenvattende tabel milderende maatregelen en aanbevelingen uit plan-MER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP**
- 5 RUP Kerselaarlaan – stedenbouwkundige voorschriften**

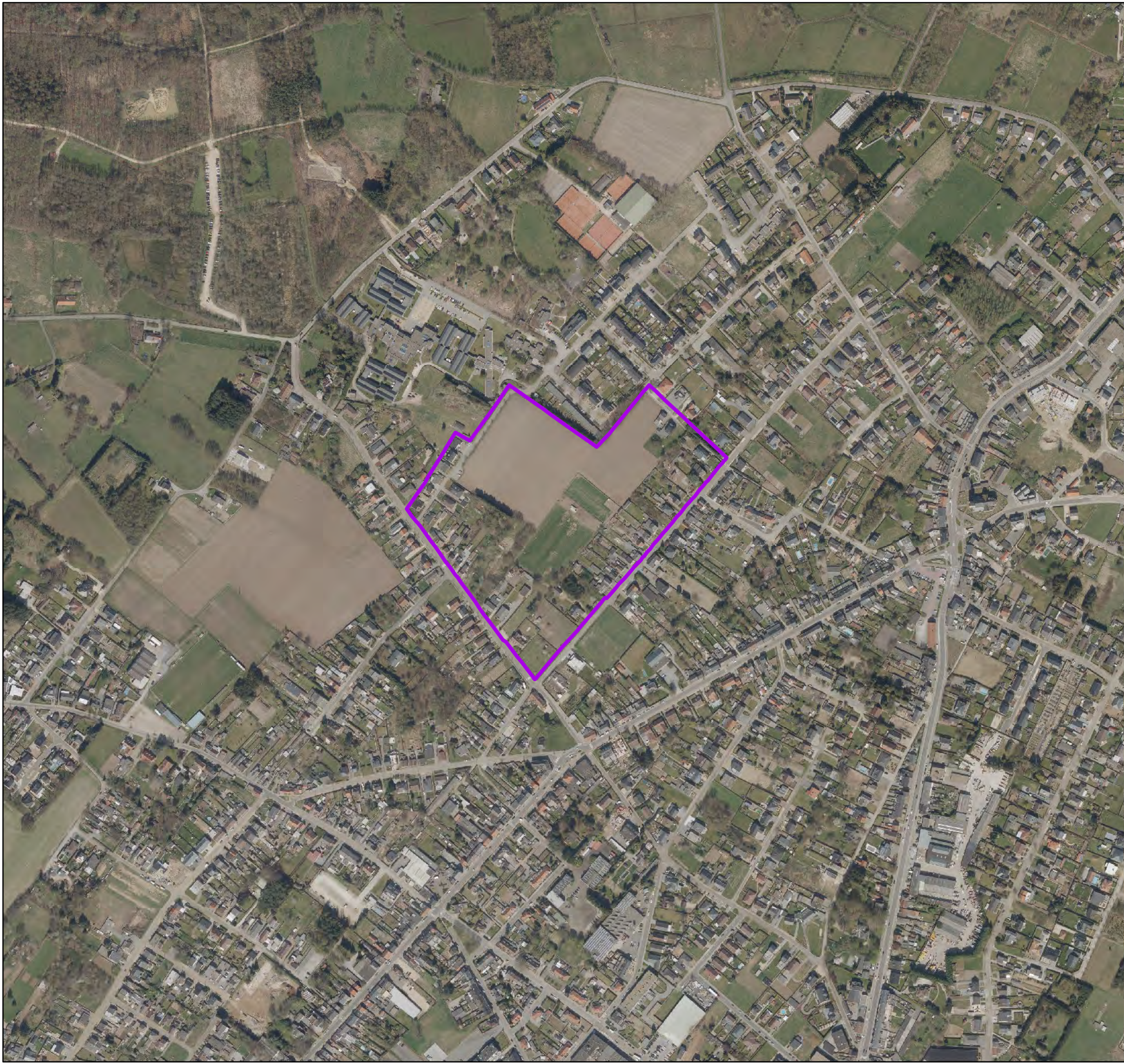


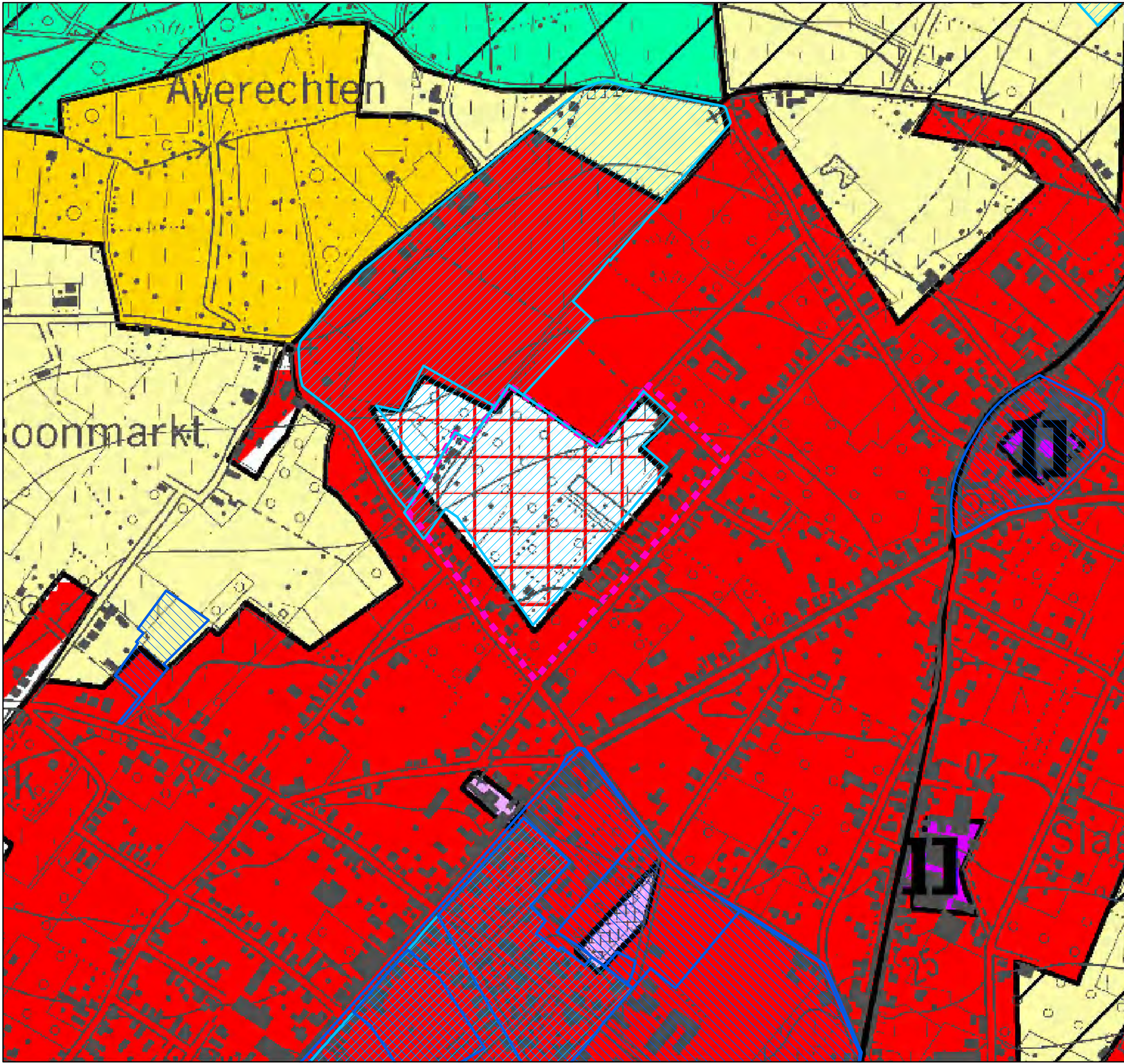
AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
 PRUP KERSELAARLAAN
 te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel



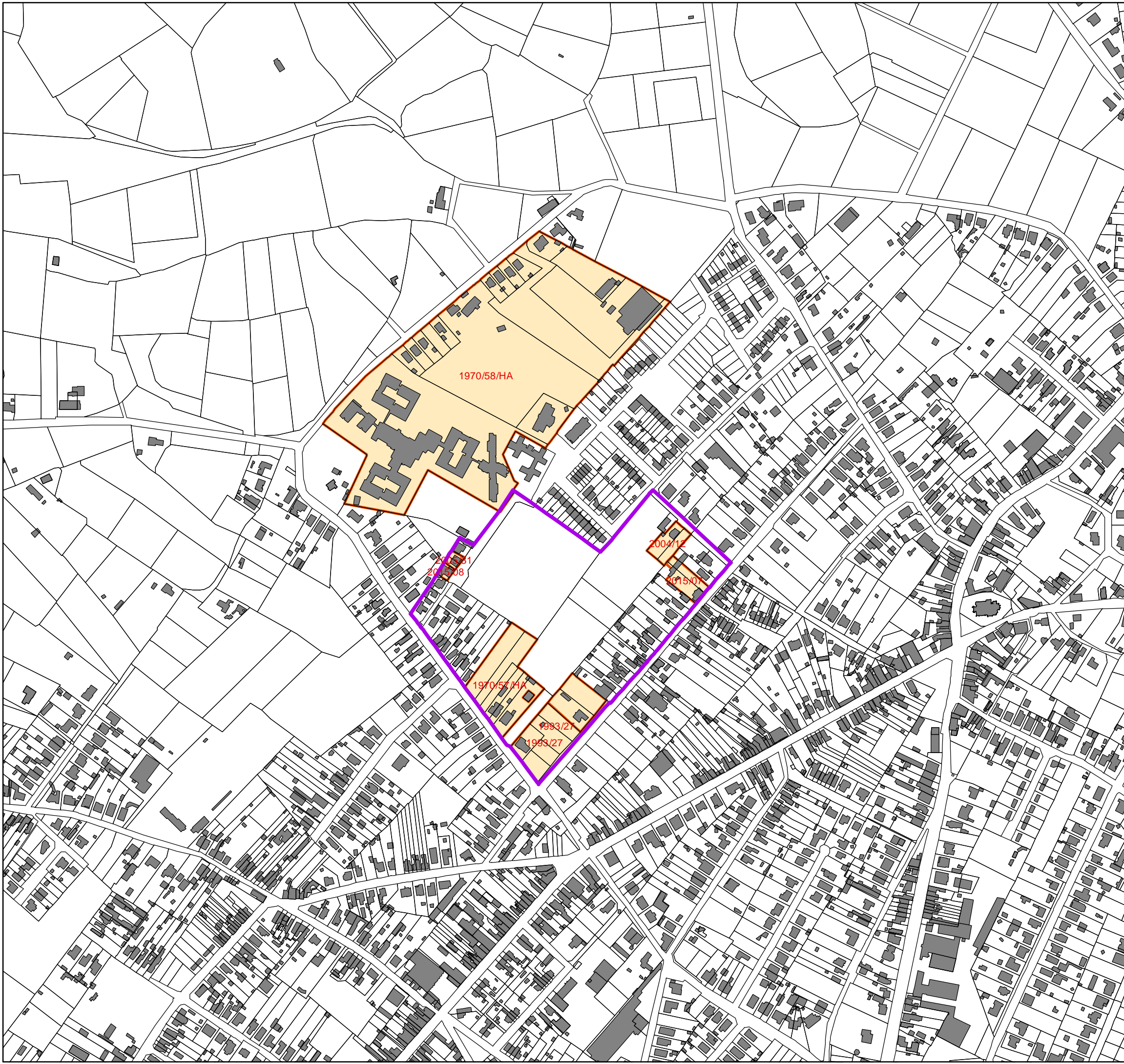
kaart 1: situering - topokaart		
datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
bron: © NGI, Brussel		
		





Legende

-  PRUP Kerselaarlaan
-  GRUP
-  RUP
-  BPA



Legende

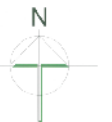
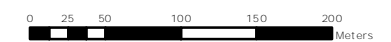
- PRUP Kerselaarlaan
- gemeentegrens
- Verkavelingen

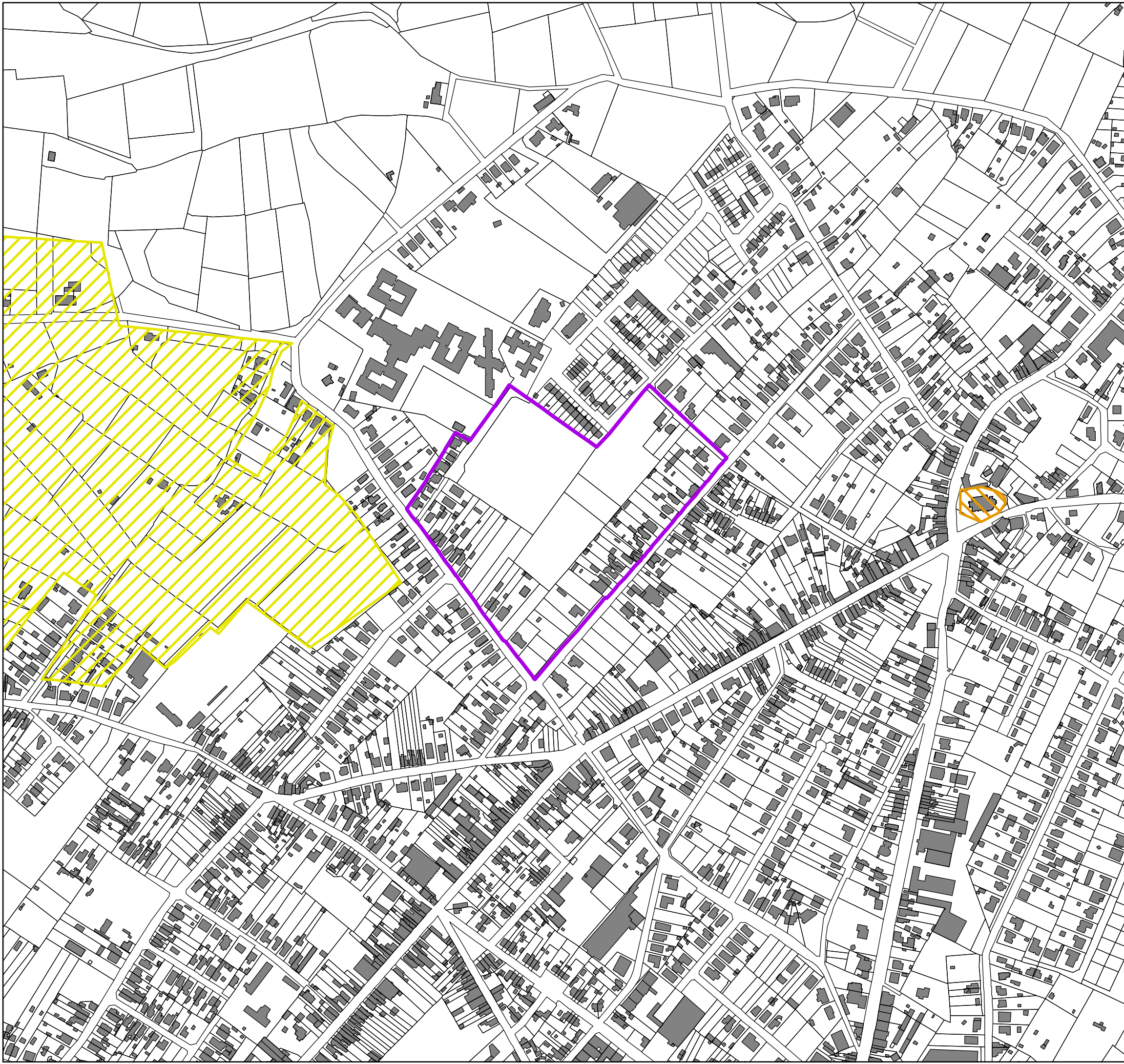
kaart 4: ruimtelijk-juridische context

datum: april 2017








getekend: AD/TVD

bron: plannenregister gemeente Heist-op-den-Berg, vergunningenregister
gemeente Heist-op-den-Berg





Legende

-  PRUP Kerselaarlaan
-  habitatrictlijgebied
-  vogelrichtlijgebied
-  beschermde monumenten en landschappen
-  ankerplaats
-  herbevestigd agrarisch gebied
-  ruilverkavelingsgebied
-  beschermingszone grondwaterwinning
-  winning
-  beschermingszone type I
-  beschermingszone type II
-  beschermingszone type III
- VEN en IVON**
-  gen
-  geno
-  nvwg

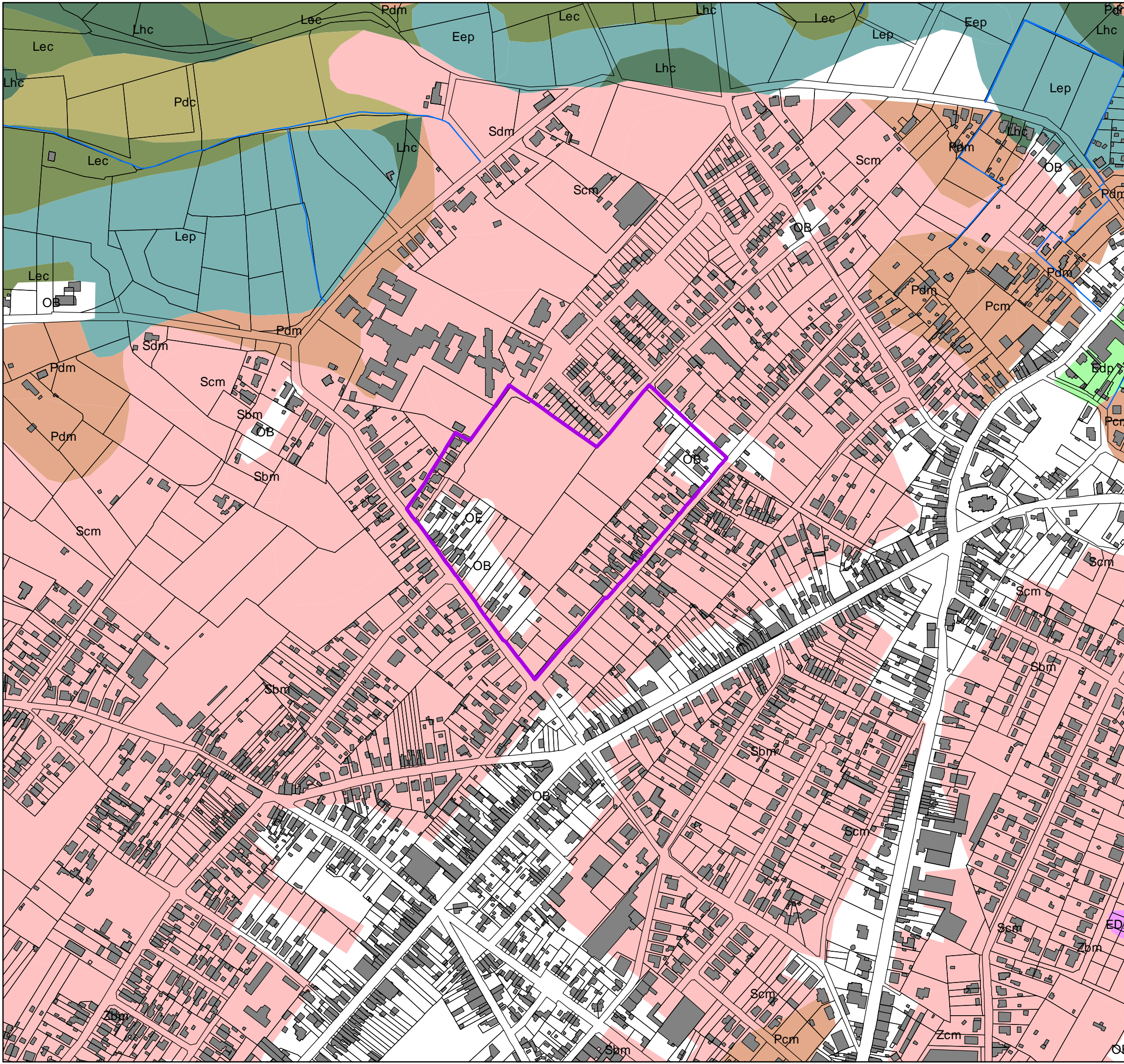
kaart 5: sectoraal-juridische context

datum: april 2017

getekend: AD/TVD

bron: ANB - AGIV, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen), VLM, RWO, MVG-LIN-AMINAL-Water (GIS-Vlaanderen)

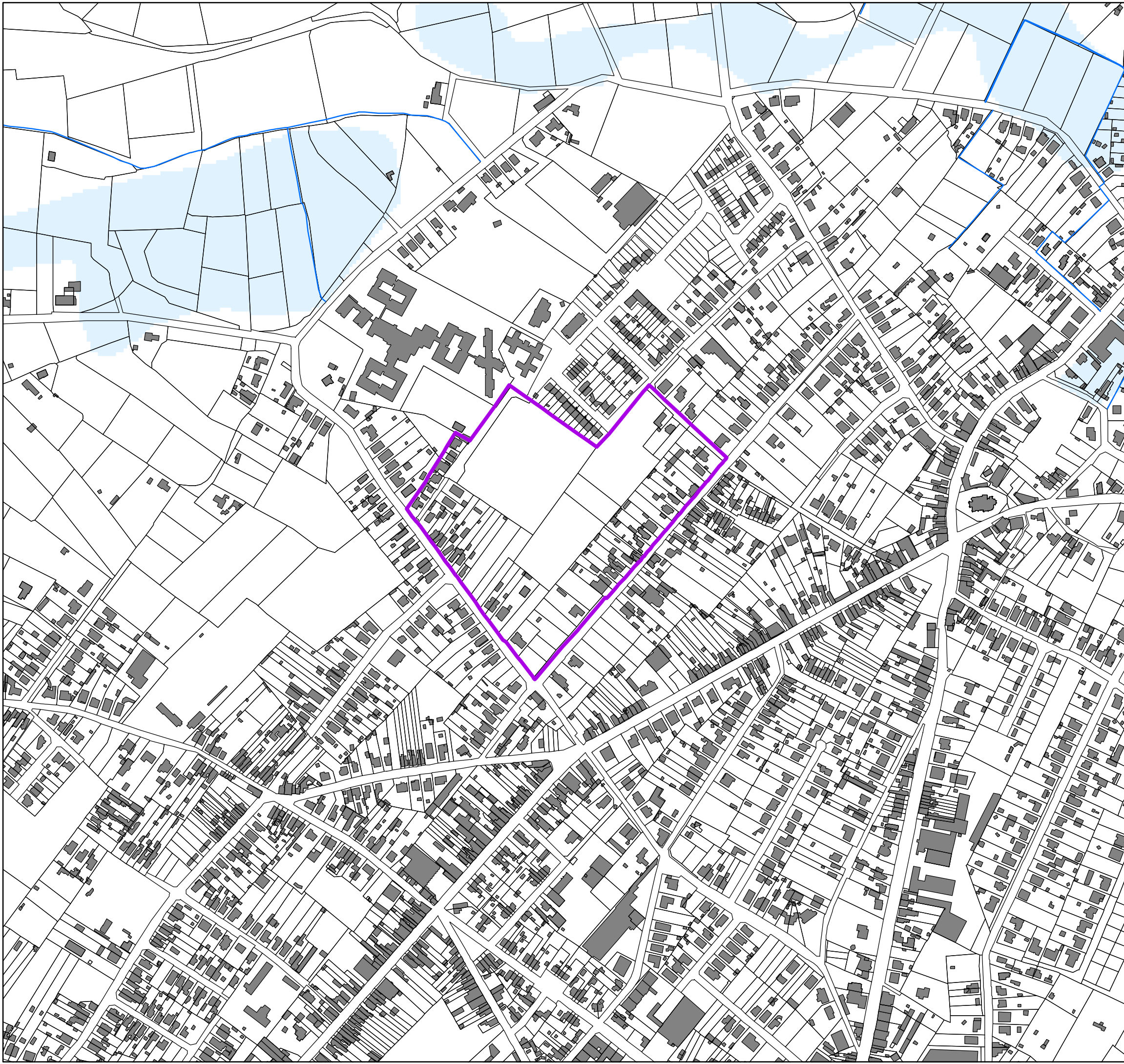





Legende






- PRUP Kerselaarlaan
- waterlopen (VHA 2014)**
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- vereenvoudigde bodemkaart**
- vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)
- vallei : natte alluviale bodem (NOG)
- depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem
- veen (NOG)
- depressie : natte podzol(achtige) bodem
- droge tot matig natte podzol(achtige) grond
- plaggenbodem op (lemig) zand
- natte plaggenbodem op (lemig) zand
- plaggenbodem op (licht) zandleem
- natte plaggenbodem op (licht) zandleem
- verspoelde grond (colluvium)
- duin
- kleibodem
- open water
- niet gekarteerd of sterk antropogeen

kaart 6: fysisch systeem		
datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
bron: VHA 2014 (AGIV), Bodemkaart van Vlaanderen 2001 1WT (GIS-Vlaanderen)		






Legende

 PRUP Kerselaarlaan
waterlopen (VHA 2014)

-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd

Watertoets - overstromingsgev. gebieden 2014

-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

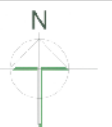
kaart 7: watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden

datum: april 2017

getekend: AD/TVD

bron: BVR 1/7/2014 (CIW), VHA 2014 (AGIV)

0 25 50 100 150 200
Meters



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

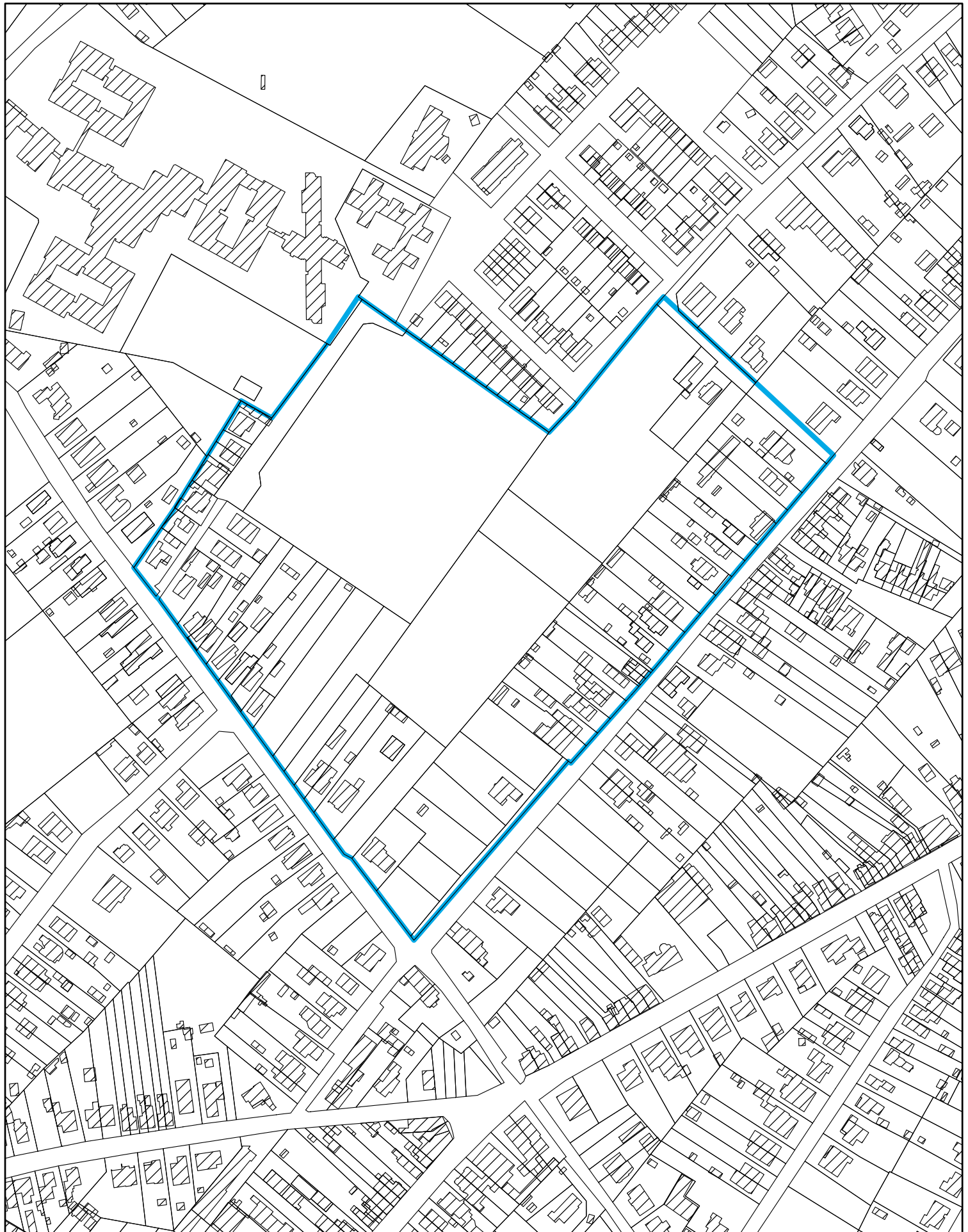
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.



Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

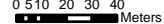
PRUP Kerselaarlaan

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: juli 2016

 Plangebied

350149_PLB_02.mxd

0 510 20 30 40
 Meters

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : AD





DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE

Vlaamse overheid
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20, bus 8, 1000 BRUSSEL
tel: 02/553.80.79 fax: 02/553.80.75
www.mervlaanderen.be

Goedkeuring milieueffectrapport

Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Initiatiefnemer:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

19 januari 2016

PLMER-0195-GK

1. Inleiding

Het Provinciebestuur van Antwerpen heeft een plan-milieueffectrapport (plan-MER) laten opmaken ter voorbereiding en als onderbouwing van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) dat opgemaakt wordt in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In het plan-MER worden de milieueffecten onderzocht van de aanduiding van stedelijke woongebieden, bijkomende regionale bedrijventerreinen, kleinhandelsconcentraties en de inrichting van het bestaande groen- en recreatiedomein.

Het voorgenomen plan is plan-m.e.r.-plichtig volgens het DABM¹.

De dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid verklaarde het kennisgevingsdossier volledig op 18 november 2014. De bijzondere richtlijnen dateren van 23 januari 2015 (betekend op 28 januari 2015).

Het definitieve MER werd ontvangen op 8 januari 2016.

2. Inhoudelijke toetsing van het plan-MER

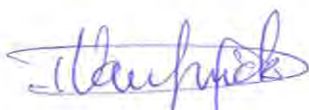
In artikel 4.2.10 §2 van het D.A.B.M. wordt gesteld dat de dienst Mer het plan-MER inhoudelijk moet toetsen aan de beslissing, vermeld in artikel 4.2.8, §6, i.e. de richtlijnen van 23/01/2015 (betekend op 28 januari 2015). Het resultaat van die toetsing is terug te vinden in dit verslag.

De dienst Mer is van mening dat het plan-MER voldoet aan deze richtlijnen. Volgende overwegingen werden gemaakt bij deze toetsing:

De disciplines mens-mobiliteit, geluid, lucht, bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en mens-ruimtelijke aspecten werden voldoende uitgewerkt en beoordeeld op het geëigende niveau, zijnde planniveau in functie van een afbakening van een kleinstedelijk gebied.

3. Goedkeuring van het plan-MER voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Op basis van bovenstaande motivering keurt de dienst Mer het voorliggende plan-MER Afbakening Heist-op-den-Berg goed.



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

¹ Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

Tabel: Samenvatting van de milderende maatregelen + doorvertaling in de PRUP's (bron: tabel 15.1 Samenvatting van de milderende maatregelen, planMER)

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Algemeen								
Mobiliteit (verkeers-afwikkeling)	Vertraagde afwikkeling tijdens avondspits op kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat	-2		<p>ofwel het ruimtelijk programma reduceren: om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen.</p> <p>ofwel de capaciteit van beide kruispunten verhogen, b.v. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) i.p.v. als enkelstrooksrotonde. (A)</p>	0		<p>PRUP</p> <p>Flankerend</p>	<p>De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingsas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilieren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.</p> <p>Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.</p> <p>De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97). Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98). Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken. <ul style="list-style-type: none"> Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15. In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
Mobiliteit (parkeren)	Afwenteling parkeren op de buurt	-1 tot -3		Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein te dekken en buiten het openbaar domein. Voor functies die gekenmerkt worden door piek- en dalmomenten (deelgebied Averegeten in het bijzonder) kan voorzien worden in een systeem met overflowparkings (A/MM)	0		PRUP	Er wordt een bepaling inzake parkeren toegevoegd aan de algemene voorschriften. Hierin wordt verordenend vastgelegd dat parkeren dient opgevangen te worden binnen de ontwikkeling op projectniveau. Het gebruik van de termen 'eigen terrein' en 'buiten het openbaar domein' wordt niet gehanteerd omdat dit bepaalde vormen van (gebundeld) parkeren kan uitsluiten. In de algemene voorschriften wordt volgend verordenend voorschrift opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project.
Mobiliteit (verkeersgeneratie)	Bijkomend autoverkeer t.g.v. de nieuwe ontwikkelingen			Om fietsgebruik te stimuleren niet alleen eigen dekking van de parkeerbehoefte opleggen, maar ook het voorzien van voldoende voldoende fietsstallingen op een locatie die zo dicht mogelijk bij de feitelijke bestemming ligt. (A)			PRUP	Om het fietsgebruik te stimuleren wordt volgende bepaling opgenomen in de algemene voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> Er dient voorzien te worden in voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte. Indien nodig wordt dit verder uitgewerkt in de specifieke voorschriften per deelPRUP.
Mobiliteit (verkeersveiligheid en – leefbaarheid)	Verkeersveiligheid en – leefbaarheid N10			Uitvoeren reeds geplande infrastructuurverbeteringen: <ul style="list-style-type: none"> aanleg vrijliggende fietspaden aanleg oostelijke rondweg (A) 			Flankerend	
Mobiliteit (openbaar vervoer)	Verhoging gebruikerspotentieel De Lijn door ontwikkeling deelgebieden			Monitoring gebruikerspotentieel De Lijn en nagaan of aanbod van De Lijn hierop kan afgestemd worden (A)			Flankerend	
Lucht	Verkeersemissies: belangrijke bijdrage jaartgemiddelde NO ₂ t.h.v. 2 segmenten langs de N10	-2		Voor de milderende maatregelen inzake verkeersemissies wordt verwezen naar de aanbevelingen die worden voorgesteld bij de discipline mens-mobiliteit die ervoor zorgen dat een vlotte doorstroming kan gegarandeerd worden: reductie programma of verhoging capaciteit kruispunten (zie boven, MM).	-1		PRUP	De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilen. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWW heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgeleijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.</p> <p>De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97). Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98). Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken. Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15. In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
Lucht	Emissies t.g.v. bijkomende functies	/		Beperken energieverbruik en verwarming door betere isolatie en energiepeilen, aangepast bouwconcept en oriëntatie, verwarmingstechnieken met lagere emissieniveaus, optimale verlichting/verluchting/verwarming (A)	/		Vergunning	
Bodem (verontreiniging)	Aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging in of in de nabijheid van de deelgebieden	-1 tot -3		Raadplegen uitgevoerde onderzoeken i.f.v. het onderzoek naar het grondverzet en bij eventuele bemaling in de nabijheid van deze percelen (A/MM)	0		Vergunning	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Water (kwantiteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit t.g.v. de aanleg van verharding	-1 tot -3		Algemeen voorschrift rond beperken van verharding en gebruik van waterdoorlatende materialen opnemen Waar mogelijk inzetten op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en -afvoer (A/MM)	0		PRUP	In de algemene voorschriften van voorliggend PRUP werden volgende bepalingen opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. <p>De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving.</p> <p>Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de bestaande regelgeving terzake.</p> <p>In de gewestelijke hemelwaterverordening worden ook bepalingen opgenomen inzake het voorzien van een collectief systeem voor hemelwaterinfiltratie- en afvoer. Deze bepalingen worden niet overgenomen in het PRUP aangezien ze toch van toepassing blijven. Om herhalingen te vermijden en aangezien de regelgeving voortdurend wijzigt worden in het PRUP geen bepalingen uit bestaande regelgeving verordenend opgenomen. Waar nodig wordt verwezen naar de bestaande regelgeving.</p>
Water (afvalwater)	Lozing van afvalwater, indien niet op een RWZI kan geloosd worden.	-1 tot -3		Afspraken maken met de rioolbeheerders omtrent de eventuele noodzaak tot aanleg van bijkomende riolerings- en/of zuiveringsinfrastructuur. Indien er individuele installaties nodig zijn, dienen deze bij voorkeur collectief (voor het deelgebied) te worden voorzien. (MM)	0 tot -1		Vergunning	
Diepenbroek								Er wordt geen deelPRUP opgemaakt voor Diepenbroek.
Mobiliteit (ontsluiting)	Vertraagde verkeersafwikkeling N10 + extra voertuigkilometers en keerbewegingen t.g.v. dubbele doorlopende middenmarkering conform module 13.	-1/-2		Integrale ontsluiting naar de N15 via de Kasteelstraat (A)	0		PRUP	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Geluid	Geluidsklimaat i.f.v. toekomstige woningen	/		Bij elke individuele bouwaanvraag langs N10 en N15 voldoende isolatie opleggen (MM)	/		Vergunning	
Bodem (profielver-nietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-2		Vergraving in de zeer en uiterst gevoelige bodems voor profielver-nietiging vermijden (A)	0 tot -1		Vergunning	
Bodem (verdichting)	Verdichting van niet te bebouwen zones tijdens de werken	-3		Bij voorkeur geen stockage of werkzone t.h.v. de verdichtingsgevoelige zones of andere maatregelen om verdichting van deze zones te vermijden (rijplaten, diepploegen na de werken, ...) (MM)	0		Vergunning	
Water (kwaniteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwaniteit t.g.v. de aanleg van verharding	-1 tot -3		Geen collectieve infiltratievoorziening in de natte zones Ondergrondse constructies beperken tot een minimum Kelders bij voorkeur uitsluiten, tenzij kan worden aangetoond dat er geen problemen zullen optreden (MM)	0		PRUP	
Water (kwantiteit en structuurkwaliteit)	Impact op de Statieloop	-1/-3		Voorzien van voldoende ruimte rond de Statieloop (MM) Afspraken maken met de waterloopbeheerder inzake het minimaal buffervolume en maximaal te lozen debiet op de Statieloop en hemelwaterbuffering hierop dimensioneren. (MM)	0		PRUP Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homerijen, heggen, houtkanten) (A) Ecologische inrichting van de hemelwaterbuffer (A)	0/-1		PRUP	
Fauna en flora	Vermindering ecologische waarde	-2 0/-1		Vrijwaren van het Dotterbloemgrasland, rietzone en verruigd grasland van bebouwing en integreren in de groenzone. (A) Verminderen van de begrazingsdruk op het Dotterbloemgrasland (A)	0/-1 0/+2		Flankerend	
Erfgoedwaarde landschap	Erfgoedwaarde Statieloop	-1		Bewaren van de structuur van de Statieloop (A)	0		PRUP	
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren en behouden van de structuur van de Statieloop en de beboste zones errond (A)	0		PRUP	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	
Kerselaarlaan								
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homerijen, heggen, houtkanten) (A)	0		PRUP	<p>In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. • Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. • Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. • De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw • Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt. <p>NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; • inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld); <p>Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.</p>
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren aan de noordelijke rand van het deelgebied (A)	0		PRUP	<p>Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.</p> <p>Binnen het plangebied zijn vandaag geen kenmerkende groenstructuren aanwezig. De aanbeveling heeft betrekking op deelgebied Het Spek.</p>
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd	0/-1		PRUP	Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Vol-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
ken	van de nieuwe functies			zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)				<p>gende verordenende voorschriften worden opgenomen:</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven. • Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy; • Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekerd worden; • De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving; • Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving. <p>Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.</p>
Het Spek								
geluid	Geluidsklimaat i.f.v. toekomstige woningen	/		Bij elke individuele bouwaanvraag langs Onze-Lieve-Vrouwstraat voldoende isolatie opleggen (MM)	/		Vergunning	
Bodem (profielver-nietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homenrijen, heggen, houtkanten) (A)	0		PRUP	<p>In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. • Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. • Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. • De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw • Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt. <p>NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; • inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld); <p>Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.</p>
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren in de noordelijke zone van het deelgebied (A)	0		PRUP	<p>Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.</p> <p>De opgaande groenstructuur in het noorden van het plangebied bestaat uit bomenrijen met eiken. Deze groenstructuur wordt als overdruk aangeduid op het grafisch plan als te behouden. Artikel 3 wordt toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestaande opgaande groenstructuren in het noorden van het plangebied, welke aangeduid zijn op het grafisch plan, blijven behouden. Bij de ontwikkeling van het gebied moeten deze geïntegreerd worden in een publieke groenzone. Het vellen van bomen is mogelijk om veiligheidsredenen (bv. zieke boom) maar in dat geval moet een heraanplanting gebeuren. In functie van de aanleg en inrichting van een ontsluitingsweg kan de groenstructuur in het noorden slechts op één plaats doorbroken worden om eventuele achterliggende percelen te ontsluiten en dit over een maximale breedte van 6 m. Deze breedte moet elders binnen het project gecompenseerd worden. <p>Ook centraal in het plangebied bevindt zich een opgaande groenstructuur. Ook deze structuur wordt op het grafisch plan weergegeven. Deze bomenrij moet behouden blijven of er moet een evenwaardig alternatief gerealiseerd worden. De groenstructuur moet geïntegreerd worden binnen een groene publieke ruimte. Deze te behouden of te vervangen groenstructuur is weergegeven op het grafisch plan. Het vellen van bomen is mogelijk om veiligheidsredenen (bv. zieke boom) maar in dat geval moet een heraanplanting gebeuren.</p>
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	<p>Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Volgende verordenende voorschriften worden opgenomen:</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<ul style="list-style-type: none"> Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy; Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothecerd worden; De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving; Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving. <p>Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.</p>
N10 Lostraat								
Geluid	Indien geplande detailhandel Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode Tijdens avond- en nachtperiode	- tot 0		Preventieve geluidsstudie met sanering op maat wanneer inplanting vastligt Laad en los-activiteiten maximaal afschermen (MM)	- tot 0		Vergunning PRUP	De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten. Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op wonen	-2		Fasering verdwijnen woningen (MM)	-1		PRUP	Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Naast de bestemming voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor wonen. De woningen kunnen behouden blijven.
N10 Fabiolakruispunt								
Geluid	Indien geplande detailhandel Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode Tijdens avond- en nachtperiode	- tot 0		Preventieve geluidsstudie met sanering op maat wanneer inplanting vastligt Laad en los-activiteiten maximaal afschermen (MM)	- tot 0		Vergunning PRUP	De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten. Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op wonen	-2		Fasering verdwijnen woningen (MM)	-1		PRUP	Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Naast de bestemming voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor wonen. De woningen kunnen behouden blijven.
Langveld Oost								
Geluid	Mogelijke geluidsemis-sies toekomstige bedrijven	-1 tot -3		Plaatsing van een grond-dam bin-nen bufferzones mogelijk maken (bufferzone van minstens 20 m, bermhoogte van 6 m) (MM)	0		PRUP	<p>In het PRUP worden voldoende maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven geen geluidshinder veroorzaken naar de omgeving. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 1 Zone voor bedrijvigheid wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden. Het wordt als volgt opgenomen in de verordenende voorschriften:</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; <p>Dit voorschrift zorgt ervoor dat de hinder aangepakt dient te worden bij de bron.</p> <p>Tegelijkertijd voorziet het PRUP een buffer met een breedte van 20m tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Ondermeer volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen m.b.t. deze bufferzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. – De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen autochtoon en standplaatsgeschikte soorten. – Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: <ul style="list-style-type: none"> • werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; • het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering; • het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis; • het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer <p>In deze voorschriften wordt opgenomen dat de buffer naast een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing ook dient te voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. In de voorschriften wordt niet bepaald op welke manier dit dient te gebeuren. Vandaag zijn onvoldoende gegevens gekend om gedetailleerd te kunnen vastleggen op welke manier de geluidsbuffering dient te gebeuren. De voorschriften bepalen</p>

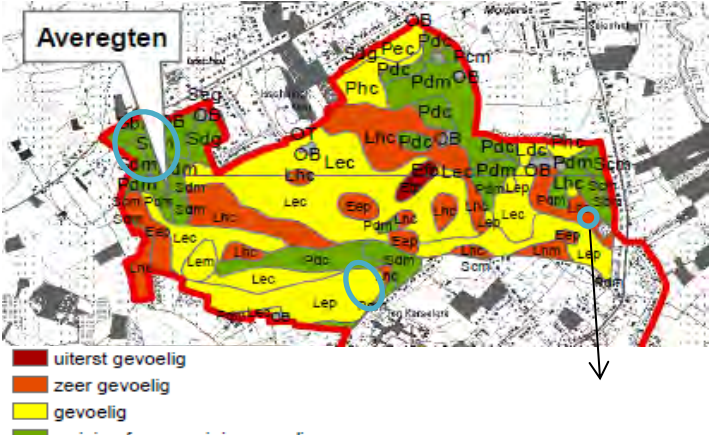
Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>echter wel dat, naast een aanpak van hinder aan de bron, ook de bufferzone een geluidsafscherming dient te bieden naar de functies in de omgeving. In het PRUP wordt echter open gelaten op welke manier dit dient te gebeuren. Zo kan de bufferzone gebruikt worden voor waterbuffering en geluidsbuffering, waarbij ook de visuele afscherming en landschappelijke inpassing gegarandeerd blijft. De wijze van geluidsbuffering: grond-dam, geluidsschermen,... wordt echter niet verordenend vastgelegd. Wel wordt toelichtend opgenomen dat gelet op de specifieke situatie met de nabijheid van de woningen het gebruik van geluidschermen (steenkorven, kokosmatten,...) de voorkeur krijgt. De inplanting hiervoor gebeurt aan de binnenzijde van de buffer (dicht bij de bron) waardoor voldoende ruimte overblijft voor de invulling als groene buffer (landschappelijke en visuele buffering).</p> <p>In de voorschriften wordt eveneens opgenomen dat de groenbuffer moet ingericht en beheerd worden als een samenhangend geheel.</p> <p>Noot:</p> <p>Het plangebied van PRUP Langveld sluit aan op de bestaande weg Industriepark B. Ter hoogte van de aansluiting op deze weg werd geen buffer ingetekend op het grafisch plan. De aanwezigheid van de weg Industriepark B en de naastgelegen spoorweg doen afbreuk aan de eventuele hinder die gegenereerd wordt naar de noordelijk gelegen woningen door de ontwikkeling van het PRUP. De spoorweg en de weg Industriepark B (ontsluitingsweg bestaande bedrijventerrein) veroorzaken reeds hinder.</p> <p>Er dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat hinderlijke activiteiten op het perceel zelf moeten worden gebufferd (cfr. De stedenbouwkundige voorschriften). Dit betekent concreet dat de geluidshinder moet aangepakt worden aan de bron.</p> <p>De gebouwen mogen niet ingeplant worden op de rooilijn waardoor de afstand tot de noordelijk gelegen woningen nog vergroot wordt. De percelen die grenzen aan Industriepark B zijn hoekpercelen vermits ze zullen grenzen aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en aan de bestaande weg Industriepark B waardoor 2 'voortuinzones' zullen aangelegd worden. Gelet op de zichtlocatie van deze percelen zullen geen hinderlijke (openlucht) activiteiten gepland worden ter hoogte van deze 'voortuinen'.</p> <p>Ook in het toewijzingsbeleid wordt best rekening gehouden met een eventuele hinder en wordt afhankelijk hiervan best gekozen voor een inplanting zo ver mogelijk van de omliggende woningen.</p>
Lucht	Mogelijke procesemissies	-1 tot -3		Voorzien van voldoende hoge schouwen voor geleide emissies Voldoen aan Vlaremplichtingen/randvoorwaarden Geoptimaliseerde procestechnieken (A/MM)	0		Vergunning	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	<p>Er worden geen maatregelen of aanbevelingen opgelegd die kunnen doorvertaald worden in het PRUP.</p> <p>In de algemene voorschriften worden wel volgende verordende bepalingen opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. <p>Toelichtend wordt geduid wat er met bovenstaande maatregelen wordt bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloestofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilde producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilde producten vermijden,.... – Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakteinfiltratie, <p>Hierdoor worden eventuele risico's op de verspreiding van bodemverontreiniging beperkt.</p>
Water (kwantiteit en structuurkwaliteit)	Impact op de Bergebeek	-1/-3		<p>Voorzien van voldoende ruimte rond de Bergebeek, zodat de actie m.b.t. het beperken van de wateroverlast door structuurherstelmaatregelen niet gehypothekeerd wordt (in overleg met de waterloopbeheerder).</p> <p>Afspraken maken met de waterloopbeheerder inzake het maximaal te lozen debiet op de Bergebeek en hemelwaterbuffering hierop dimensioneren.</p> <p>(MM)</p>	0		<p>PRUP</p> <p>Vergunning</p>	<p>In het PRUP wordt een zone van 15m (uit de kruin van de waterloop) gereserveerd voor deze waterloop. Het voorontwerp PRUP werd eveneens voor advies voorgelegd aan de waterloopbeheerder (provincie). Bij concrete uitvoering van het PRUP zal ook telkens het advies van de waterloopbeheerder opgevraagd moeten worden (adviesverlening inzake vergunningsdossiers).</p> <p>Uit overleg met de waterloopbeheerder bleek dat zich op dit moment ten zuiden van de Bergebeek en binnen de afbakening van het plangebied een overstromingsgevoelige zone is gelegen. In het PRUP wordt verordenend opgenomen dat dit waterbergingsvolume dient behouden te worden. Er wordt eveneens opgenomen dat dit volume niet in verbinding mag staan met de voorzieningen die genomen worden voor infiltratie en buffering van hemelwater van de verharde oppervlakken.</p>
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarde	0/-1		Aanplanten van knotwilgen naast de Bergebeek, aangepast beheer van oevers, ecologische inrichting buffer of hermeanderen waterloop (A)	0 tot +2		PRUP	<p>De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De zone zal ingericht en beheerd worden in samenspraak met de waterloopbeheerder en volgens de principes van milieutechnisch natuurbouw.</p> <p>Binnen deze zone blijft ook het waterbergend volume behouden.</p>
Erfgoedwaarde landschap	Erfgoedwaarde 'Bergebeek'	-1		Bewaren van de structuur van de Bergebeek (A)	0		PRUP	De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De structuur van de Bergebeek blijft behouden. De zone wordt ingericht en beheerd in samenspraak met de waterloopbeheerder.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
landschapsstructuur	Impact nieuwe infrastructuur op landschapsstructuur	-1		Voldoende voorwaarden inzake landschappelijke inpassing voorzien in de voorschriften. (A) Voorzien van groenbuffer t.o.v. omliggende bewoning. (MM)	0/-1		PRUP	<p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende voorschriften opgenomen om een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen garanderen. Er worden ook heel wat bepalingen opgenomen om een negatieve impact op de beeldwaarde van de omgeving te beperken. Er wordt een bufferzone voorzien met een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen in art 1.1 Groenbuffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsafscherming. - De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtoon (indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte soorten. <p>Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd als een samenhangend geheel.</p> <p>Ook binnen de zone voor bedrijvigheid worden specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, bijdragen tot een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, haar gebouwen en haar activiteiten. Deze voorschriften hebben ondermeer betrekking op een globale inrichting van het bedrijventerrein, plaatsing van de gebouwen, afmetingen van de gebouwen, inrichting van de voortuinzone, bepalingen inzake buitenopslag, ...Al deze bepalingen tezamen garanderen een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en beperken de mogelijk negatieve impact op de beeldwaarde.</p> <p>Elke aanvraag wordt afgetoetst op basis van een globale inrichtingsvisie. Toelichtend wordt verwezen naar de opmaak van een inrichtingsplan.</p>
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	<p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende voorschriften opgenomen om een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen garanderen. Er worden ook heel wat bepalingen opgenomen om een negatieve impact op de beeldwaarde van de omgeving te beperken. Er wordt een bufferzone voorzien met een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen in art 1.1 Groenbuffer:</p> <p>Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsafscherming.</p> <p>De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtoon (indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								als een samenhangend geheel. Ook binnen de zone voor bedrijvigheid worden specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, bijdragen tot een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, haar gebouwen en haar activiteiten. Deze voorschriften hebben ondermeer betrekking op een globale inrichting van het bedrijventerrein, plaatsing van de gebouwen, afmetingen van de gebouwen, inrichting van de voortuinzone, bepalingen inzake buitenopslag, ...Al deze bepalingen tezamen garanderen een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en beperken de mogelijk negatieve impact op de beeldwaarde. Elke aanvraag wordt afgetoetst op basis van een globale inrichtingsvisie. Toelichtend wordt verwezen naar de opmaak van een inrichtingsplan.
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op agrarische gebruik Impact op wonen	-3 -3		Verder onderzoek naar concrete impact op het verdwijnen van het agrarisch gebied en de bedrijfsvoering + voorzien van gepaste maatregelen. Geen bestemming als bedrijventerrein zolang de concrete impact en maatregelen niet duidelijk zijn Fasering indien woningen moeten verdwijnen Kwalitatieve buffering van alle te behouden woningen (MM)	-1 -1 -1		PRUP	Het PRUP voert een herbestemming door van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid. Bij uitvoering van het PRUP in functie van de realisatie van de bestemming bedrijvigheid worden moeten gepaste maatregelen genomen worden voor zowel eigenaars als gebruikers. Deze maatregelen maken geen deel uit van het planningsproces maar zullen in uitvoeringsfase concreetiseerd moeten worden. Binnen het huidig proces is het aanbieden van een planologische ruil niet haalbaar. Er werden echter wel mogelijkheden onderzocht voor een planologische ruil. Een mogelijke piste die werd bekeken is een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek. Dit gebied is een complex gebied door de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen, de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de waterproblematiek en het huidige agrarische gebruik. Het gebied wordt dus door verschillende sectoren geclaimd. Verder onderzoek is noodzakelijk. Een planologische ruil binnen dit woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt dus niet uitgesloten. Op basis van een LIS en een nota i.v.m. het verlies aan landbouwareaal (zie bijlage) werd getracht een beeld te scheppen van de impact van de herbestemming op de ruimtelijk functionele samenhang van de agrarische structuur. Het volledige grondgebied van de gemeente werd gescreend ifv de ontwikkeling van een nieuw terrein voor bedrijvigheid. Deze locatie (Langveld) is de meest geschikte locatie voor het invullen van de provinciale taakstelling inzake bedrijvigheid. De bestaande woning binnen de zone voor bedrijvigheid zal in overleg met de betrokkenen verdwijnen. Buffering van de aanpalende te behouden woningen: zie ook bij discipline 'landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie'.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Mens - leef- en woonkwaliteit	Mogelijk toelaten van Seveso-bedrijven	-1 tot -3		Rekening houden met de conclusies uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (MM)	0 tot -1		PRUP	Uit het RVR, goedgekeurd d.d. 08/02/2016 blijkt dat het plangebied slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt voor Seveso-inrichtingen. Deze inrichtingen zijn enkel toegelaten indien ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Volgende voorschrift wordt opgenomen in de verordenende voorschriften, cfr de conclusie van het RVR: - Inrichtingen zoals bedoeld van het Samenwerkingsakkoord 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, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria
	Hinder t.g.v. bedrijven	-1 tot -3		Geluidsisolatie, monitoring en evaluatie, afstandsregels en buffering, afhankelijk van type bedrijven, aard van de installaties en inplantingslocaties (MM)	0 tot -1		Vergunning	
Averegten								
Mobiliteit (parkeren)	Ontstaan parkeerzoekverkeer en wildparkeren			Goede bewegwijzering van de nieuwe parkeermogelijkheden en informatieverstrekking met betrekking tot alternatieve vervoersmodi, aanpassing toeristische kaarten met aanduiding (fiets)parkings en routes Omliggende straten parkeervrij maken (in het bijzonder op topdagen en bij evenementen). (A) Om afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving te voorkomen wordt in het PRUP best verplicht dat nieuwe ontwikkelingen hun eigen parkeerbehoefte binnen het betrokken deelgebied moeten dekken en buiten het openbaar domein. Voor functies die gekenmerkt worden door pieken dalmomenten (met Deelgebied 7 Domein De Averegten in het bijzonder) kan voorzien worden in een systeem met overflowparkings (A).			Flankerend Flankerend PRUP	Er worden per artikel specifieke voorschriften opgenomen inzake parkeren. Deze voorschriften zijn afgestemd op het mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegten dat op vraag van de provincie werd opgemaakt. Er worden in het PRUP 3 toegangspoorten voorzien. Binnen toegangspoort Boonmarkt (art. 2.1) wordt de hoofdparking voorzien. Deze vervangt de bestaande hoofdparking. Toegangspoort Isschotweg wordt ingericht als noordelijke, groene toegangszone. Ook hier kunnen parkeerplaatsen worden ingericht. Zowel bij Toegangspoort Boonmarkt als bij toegangspoort Isschotweg dient volgens de voorschriften te worden voorzien in een permanente parking en een overflowparking. De oostelijke toegangspoort (toegangspoort Hallaaraard) is een kleinere toegangspoort. De beschikbare ruimte voor de inrichting van parkeerplaatsen is beperkt. In andere zones wordt parkeren niet toegelaten (art 1 Zone voor groendomein) of beperkt (bv. Art 5.Gemengd open ruimtegebied voor domeinboerderij). Het resultaat van de mobiliteitsstudie werd op die manier vertaald in het PRUP. Er worden verordenend geen aantallen opgenomen. Het verordenend opnemen van deze cijfers kan voor problemen zorgen wanneer blijkt dat deze mobiliteitsstudie achterhaald is. In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, worden de cijfers uit de het mobiliteitsonderzoek wel vermeld. In de algemene voorschriften wordt volgende bepaling opge-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>nomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het parkeren wordt georganiseerd binnen het plangebied en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Zie ook specifieke voorschriften. <p>Conclusie</p> <p>Het parkeren dient te gebeuren binnen het plangebied, binnen de daarvoor voorziene zones en kan dit niet afgewenteld worden op de omgeving. Zowel in toegangspoort Isschotweg als bij toegangspoort Boonmarkt dient het parkeren opgedeeld te worden in een gedeelte voor permanente parking en een gedeelte voor overloopparking.</p>
Geluid	<p>Indien geplande installatie Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode</p> <p>Tijdens avond- en nachtperiode</p>	-2		Buffer van 50 m voor parkings (MM)	-1 tot 0		PRUP	<p>Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het nieuwe onthaal- en dienstencentrum langs de Boonmarkt (d.d. 18/08/2014). De inrichting van de parking en het onthaalgebouw is lopende. Het PRUP heeft als doel de toegankelijkheid en bereikbaarheid (ook leesbaarheid) van het provinciaal domein te vergroten. Het herstructureren van de 3 toegangspoorten draagt hiertoe bij. Een buffer van 50m is ruimtelijk niet haalbaar en zou mogelijks ook tot conflicten met andere disciplines leiden (bv. Fauna en flora). Er worden voldoende voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen om een groene en landschappelijke inkadering te garanderen (zie stedenbouwkundige voorschriften art 2, art 3 en art 4) en de hinder op de omgeving te beperken.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 (Zone voor groene toegangspoort Isschotweg) wordt ook opgenomen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op mini-mum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuifering.
Bodem (verdichting)	Bodemverdichting t.g.v. aanleg parkings	0 tot -2		Inplanting van parkings bij voorkeur niet t.h.v. de zones die zeer gevoelig zijn voor verdichting (A)	0 tot -1		PRUP	<p>Zie ook Figuur 16: Uittreksel uit kaart 6b van het planMER.</p> 

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Voor de parking binnen toegangspoort Boonmarkt (nr.1 op bovenstaande figuur) werd reeds een stedenbouwkundige vergunning (d.d. 18/08/2014) verleend, samen met het onthaalgebouw. Deze parking bevindt zich niet in zeer gevoelige zones voor verdichting.</p> <p>De toegangspoort Isschotweg (nr. 2) bevindt zich in een zone die weinig tot zeer weinig gevoelig is voor verdichting.</p> <p>Enkel de zone voor de groene toegangspoort Hallaaraard (nr. 3) is zeer gevoelig voor verdichting. In de verordenende voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen voor de groene toegangspoort Hallaaraard:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1. • De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd. <p>En volgend voorschrift:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing is niet toegelaten <p>Met uitzondering van</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen. mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde. <p>Verder wordt nog verordenend opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parking wordt aangelegd aansluitend op de openbare weg • De parking wordt voldoende gedimensioneerd en ingericht als een open parking met een groene verschijningsvorm. <p>Toelichtend wordt bij dit voorschrift verwezen naar de mobiliteitsstudie die werd opgemaakt. Hier werden voor deze toegangspoort 16 parkeerplaatsen voorzien.</p> <p>Natuur, bos en landschapszorg blijven de hoofdbestemming naast recreatie. De toegelaten voorzieningen in functie van recreatie worden beperkt. Gelet op de beperkte grootte van de parking en de randvoorwaarden die in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd aan de parking (art 4), zal de zone waarvan de bodem verdicht wordt eerder beperkt zijn.</p>
Bodem (verdichting)	Verdichting van niet te bebouwen zones tijdens de werken	-3		Bij voorkeur geen stockage of werkzone t.h.v. de verdichtingsgevoelige zones of andere maatregelen om verdichting van deze zones te vermijden (rijplaten, diepploegen na de werken, ...) (MM)	0		Vergunning	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-2		Vergraving in de zeer en uiterst gevoelige bodems voor profielvernietiging vermijden (MM)	0 tot -1		Vergunning	
Water (kwantiteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit door bijkomende verharding	-1 tot -3		Bij de aanleg van de parkings kiezen voor waterdoorlatende verharding (MM)	0		PRUP	<p>In de algemene voorschriften van Averechten werden volgende bepalingen opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. <p>De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving.</p> <p>Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving.</p>
Fauna en flora	Rustverstoring rondom parkings en toegangspoorten	-1		Aanplanten van bufferzones bestaande uit inheems en streekeigen materiaal. (A)	0/-1		PRUP	<p>In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de landschappelijke en ecologische structuur. Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt. <p>Bij de specifieke voorschriften van de verschillende toegangspoorten worden telkens verordenende voorschriften opgenomen die bijdragen tot een maximale integratie van de toegangspoorten en de parkings in de omgeving. Er worden ook voorwaarden opgelegd naar inrichting van deze zones waarbij</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
				Parkings zo veel mogelijk voorzien aan de rand (A)				<p>bijzondere aandacht uitgaat naar een landschappelijke en een ecologisch verantwoorde inpassing.</p> <p>Ook blijven natuur, bos en landschapszorg hoofdbestemmingen, naast recreatie.</p> <p>NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; • inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld); <p>Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 18/08/2014 voor de oprichting van het nieuwe onthaal- en dienstencentrum en de inrichting van een hoofdparking. Deze parking situeert zich aan de rand van art.2.1.</p> <p>De oostelijke parking (art.4 toegangspoort Hallaaraard) wordt aangelegd naast de bestaande voorzieningen van de hondenclub. Deze parking bevindt zich aan de rand van het plangebied. De parkeerplaatsen worden ingericht aansluitende op de openbare weg. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Ook binnen art 3 zone voor toegangspoort Isschotweg kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd. De zone voor toegangspoort Isschotweg loopt wat dieper het plangebied in. Deze parkeerplaatsen worden zo ingeplant dat fauna en flora maximaal worden gevrijwaard. Dit is ook de doelstelling van het groendomein. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 zal expliciet worden opgenomen dat waardevolle vegetaties en biotopen maximaal behouden blijven.</p> <p>Volgende algemene voorschriften inzake verlichting worden verordenend opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buitenverlichting dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingssystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.
Fauna en flora	Rustverstoring	-1		Een gerichte zonering van voorziene activiteiten en toegankelijkheid implementeren (i.f.v. rustzones voor fauna)	0/-1		Vergunning	
Erfgoedwaarde landschap en bouwkundig erfgoed	Impact op bouwkundig erfgoed onthaalpoort Hallaar	-1		Groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (A)	0/-1		PRUP	Er worden in de stedenbouwkundige voorschriften (art 2, 3 en 4) voldoende garanties geboden voor een groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (zie specifieke voorschriften van de onthaalpoorten art 2, 3 en 4.)

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Er gaat in de voorschriften aandacht uit naar een inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegeten. Er wordt verordenend opgenomen dat de samenhang tussen plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied dient gegarandeerd te blijven.</p> <p>Voorschriften art.2 Zone voor recreatiepark</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inrichting van de zone sluit op kwalitatieve wijze aan bij het groendomein Averegeten (cfr. artikel 1). • De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel met in acht name van volgende voorwaarden: • De zone wordt algemeen ingericht als een groen en landschappelijk waardevol park. • De zone wordt ingericht met het oog op efficiënt ruimtegebruik en maximale bundeling van bebouwing en harde infrastructuur. • Er wordt voorzien in een kwalitatieve terreinaanleg met oog op hoge belevingswaarde en gebruikerscomfort. Daarbij wordt een harmonieuze verschijningsvorm voorzien. • Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de beoogde omgeving: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de schaal van de geplande activiteiten moet aansluiten bij de schaal van de omgeving ◦ het geplande staat in relatie met de in de omgeving aanwezige functies en activiteiten ◦ Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed. Een uitzondering hierop is mogelijk bij specifieke aanplantingen in tuin- en of parkverband en accentplantingen met specifieke visuele functie binnen de zones zoals aangeduid in overdruk cfr. artikel 2.1 en 2.2. <p>Voorschriften art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg en art 4 Zone voor groene toegangspoort Hallaaraard</p> <ul style="list-style-type: none"> • De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1. • Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed • de in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd. • De bestaande waardevolle biotopen en vegetaties worden maximaal gevrijwaard.
landschapsstructuur	Impact nieuwe infrastructuur op landschapsstructuur	-1		Groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoorten (A)	0/-1		PRUP	Zie voorgaande
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op agrarische gebruik	-2		Behoud agrarisch gebruik waar mogelijk	-1		PRUP	Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouw-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
				Voorzien van een uitdoofscenario Behoud bestemming landbouw in HAG (MM)	-1 0			<p>gebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang Isschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd.</p> <p>De visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern. • Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden. De hoofdpoot dient zich in het zuiden te situeren; • De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuur-educatief centrum, speelbos en -weide, blokhut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden; • De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven <p>Waar mogelijk binnen de visie van het groendomein Averegten blijft het agrarisch gebruik behouden.</p> <p>Het PRUP voorziet dat de zone voor groendomein (art 1) bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden vooral de graslanden en het bioboeren bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie.</p> <p>Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.</p> <p>Een aantal percelen binnen de zone zijn bij goedkeuring van het plan nog in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de mogelijkheid zich voordoet zal het groendomein percelen binnen de afbakening van het PRUP aankopen. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf.</p> <p>Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande land-</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>bouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP (MVT – §8. Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften). De herbestemming van gebieden door middel van een PRUP heeft geen gevolgen voor de mestquota.</p> <p>Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Averegeten, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij.</p> <p>Grenzend aan de zone voor groendomein (art. 1) worden ook enkele percelen gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de zone voor recreatiepark (art. 2) of binnen bouwvrij agrarisch gebied (art. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> • De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht (bouwvrij agrarisch gebied art. 6). Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken. • Ten oosten van perceel 243A zijn nog enkele agrarische gebiedjes gelegen die opgenomen zijn in art. 2 (zone voor recreatiepark). Hier is het gebruik blijvend grasland. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laag-dynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie. Zolang geen invulling gebeurt in de functie van de bestemming (art 2 – Zone voor recreatiepark) kan het agrarisch gebruik behouden blijven. <p>De stedenbouwkundige voorschriften laten het behoud van de bestaande agrarische activiteiten toe onder hun huidige vorm. Het provinciaal domein verwerft de gronden indien de mogelijkheid zich voor doet. Ook dan kan de agrarische functie, afhankelijk van de ligging van het perceel binnen de Averegeten en de visie voor het betrokken gebied, behouden blijven onder bepaalde voorwaarden. Het agrarisch gebruik zal geleidelijk aan transformeren. Het provinciaal domein voert echter geen actief uitdoofbeleid.</p> <p>Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen:</p> <p><u>Art. 1 zone voor groendomein</u></p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegeten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. • grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Volgende functies zijn toegelaten als nevenschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> • recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie • instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten. <p><u>Art. 6 Bouwvrij agrarisch gebied</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor de professionele grondgebonden landbouw als hoofdfunctie.</p> <p>Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m², een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 4,5m</p> <p>Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.</p>

VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ
HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'KERSELAARLAAN'
GEMEENTE HEIST-OP-DEN-BERG - DEELGEMEENTE HALLAAR
D.D. 04/06/2002

Toepassing van artikel 38-39 en 48 e.v. volgens het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en gewijzigd bij de decreten van 28/09/1999, 22/12/1999, 26/04/2000, 08/12/2000 en 13/07/2001.

Inhoud

1 ALGEMEEN	5
1.1 ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM.....	5
1.2 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	5
2 BEGRIPPEN	6
3 ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN.....	9
3.1 TOEPASSINGSMODALITEITEN VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	9
3.2 DAKVENSTERS EN DAKKAPellen IN DE STROKEN VOOR HOOFDGEBOUWEN.....	9
3.3 AANLEG DAKTERRASSEN	9
3.4 UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW.....	10
3.5 AUTOGARAGES EN CARPORTS IN ZIJTUINSTROKEN	10
3.6 ERFSCHIEDINGEN.....	11
3.7 WIJZIGING VAN HET BODEMRELIËF.....	12
3.8 VELLE VAN BOMEN	12
3.9 BEGRENZING VAN DE BOUWZONES	12
3.10 GEVELS EN ERFSCHIEDINGEN TEN OPZICHTE VAN DE WEG	12
3.11 BESTAANDE VERGUNDE GEBOUWEN BUITEN DE BOUWSTROOK.....	12
3.12 MATERIALEN	13
3.13 UITERLIJKE AFWERKING VAN DE GEBOUWEN	13
3.14 DE VLOERPAS	14
3.15 HELLENDE OP-EN AFRITTEN	14
1 ARTIKEL 1: STROOK VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING A	15
1.1 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN A	15
1.2 ZONE VOOR TUIEN.....	16
1.3 ZIJTUINSTROOK.....	17
1.4 VOORTUINSTROOK	18
2 ARTIKEL 2: STROOK VOOR VRIJSTAANDE EN GEKOPPELDE BEBOUWING B.....	19
2.1 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN.....	19
2.2 ZONE VOOR TUIEN.....	20
2.3 ZIJTUINSTROOK.....	22
2.4 VOORTUINSTROOK	23

3 ARTIKEL 3: STROOK VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING C	24
3.1 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN.....	24
3.2 ZONE VOOR TUINEN.....	25
3.3 ZIJTUINSTROOK.....	27
3.4 VOORTUINSTROOK	28
4 ARTIKEL 4: ZONE VOOR OPENBARE WEG.....	29
4.1 BESTEMMING	29
4.2 MATERIAAL	29
4.3 AANLEG.....	29
5 ARTIKEL 5: ZONE VOOR WOONUITBREIDINGSGBIED	31
6 ARTIKEL 6: BESTAANDE VERKAVELINGEN BINNEN RUP-PLANGEBIED	31
7 ARTIKEL 7: VOORSCHRIFTEN GELDIG VOOR “HET DEEL VAN DE TUINEN” HORENDE BIJ DE WONINGEN AAN DE AVEREGTENLAAN EN DE LANGE RECHTESTRAAT WELKE GELEGEN ZIJN BINNEN HET RUP-PLANGEBIED ËN BINNEN HET WOONUITBREIDINGSGBIED BEPAALD DOOR DIT RUP.....	32

I ALGEMENE BEPALINGEN

1 Algemeen

- Het RUP is begrensd volgens de aanduidingen op het ruimtelijk uitvoeringsplan en het plan bestaande toestand.
- De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan en hebben gelijke kracht.

1.1 Archeologisch patrimonium

Overeenkomstig het geldende decreet houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium (IAP), zodat deze een archeologisch vooronderzoek kunnen organiseren of tijdens de geplande werken controle kunnen uitoefenen op eventuele archeologische vondsten. Hiertoe dient het IAP bij de planning der werken betrokken te worden. Veertien dagen voor het aanvangen van de werken dient de bouwheer of het stadsbestuur het IAP te verwittigen.

1.2 Zone voor openbare wegenis

De toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot de openbare weg.

Binnen het hier voorliggende RUP mag er uitsluitend gebouwd worden binnen de bouwstroken aangeduid op het uitvoeringsplan (A, B, C) en volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

Binnen de zone 'woonuitbreidingsgebied', weergegeven op het uitvoeringsplan, mag er binnen het kader van het hier voorliggende RUP niet gebouwd worden of geen nieuwe bouw-of verkavelingsvergunning worden verleend. Bestaande vergunde gebouwen gelegen buiten de op het uitvoeringsplan weergegeven bouwstroken mogen hersteld, gerenoveerd en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij nieuwbouw of herbouw moet men wel volledig beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Voor de nieuw aan te leggen weg ter hoogte van de bestaande zandweg (t.p.v. aan te leggen keerpunt en aan te leggen weg ten noorden hiervan) moet er een onverharde strook liggen met een breedte van tenminste 2 m. Aan beide zijden van deze weg moet er een bomenrij met inheemse en standplaatsgeschikte hoogstammige loofbomen worden aangeplant binnen deze onverharde stroken.

De verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers. Het gebruik van kasseien is hier niet toegelaten daar dit moeilijk bruikbaar is voor rolstoelgebruikers.

2 Begrippen

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Achtergevelbouwlijn:

Grens tussen de bouwstrook en de strook voor tuinen.

Architecturaal verantwoord:

Naar vorm, structuur, kleur en materiaalkeuze in overeenstemming met de bestaande en de gewenste bebouwing van de omgeving zodat de continuïteit in het straatbeeld ondersteund wordt.

Autogarage:

Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Balkon:

Open uitbouw aan de verdiepingen van een huis.

Bergplaats:

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

Bezettingscoëfficiënt:

De bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de terreinbezetting en de terreinoppervlakte.

Blinde gevel:

Gevel waarin geen raam-of deuropeningen zijn aangebracht.

Bouwhoogte:

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot het bovenste punt van het gebouw (nokhoogte of bovenzijde dakopstand).

Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder.

De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,5 m kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

Bouwlijn:

Lijn waarop de voorgevel van het gebouw is geplaatst.

Bouwstrook:

Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

Bouwvrije strook:

Strook grond waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

Bouwvrije voortuinstrook:

Strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

Bouwvrije zijtuinstrook:

Strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw. De diepte hiervan is gelijk aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen.

Constructie:

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

Dakbasis:

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

Dakkapel:

Uitbouw op een dak met één of meer ramen.

Dakterras:

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

Dakvenster:

In het dakvlak liggend venster.

Duplex:

Met de hoogste volwaardige bouwlaag verticaal verbonden binnenruimte.

Erker:

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

Gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

Gekoppelde bebouwing:

Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen met hetzelfde profiel geplaatst worden op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op een zelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

Gevel:

Buitenmuur van een gebouw.

Groenaanleg:

Plantsoenaanleg als tuin met planten.

Hellende op- en afritten:

– Hellende oprit:

verhard oppervlak aangelegd als toegang voor voertuigen tot de stallingsplaats, stijgend ten opzichte van het trottoirniveau

– Hellende afrit:

verhard oppervlak aangelegd als toegang voor voertuigen tot de stallingsplaats, dalend ten opzichte van het trottoirniveau

Hoekgebouw:

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

Hok:

Gebouw dat is bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

Huizenblok:

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

Kopgebouw:

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok waarvan de vrijstaande zijgevel is afgewerkt.

Kroonlijst:

Horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak die de dakgoot draagt.

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

Lichtstraat:

Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

Luifel:

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

Meergezinswoning:

Gebouw uitsluitend bestemd tot huisvesting van meerdere gezinnen.

Rooilijn:

De lijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein.

Scheidingsmuur:

Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

Schilddak:

Dak dat uit vier schuine vlakken bestaat.

Terreinbezetting:

De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw op de terreinoppervlakte (uitsprongen en terrassen en ondergrondse constructies inbegrepen).

Terreinoppervlakte:

De terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).

Topgevel:

Gevel die een top vormt (driehoekvormig, in een punt uitlopend tussen de twee afhellende delen van het dak).

Uitbouw:

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

Uitsprong:

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

Vloeroppervlakte (V):

De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.

- alle: auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend.
- bruikbare: de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,5 meter.
- vloeroppervlakte: eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

Vloerterrein (V/T):

De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.

Voorgevelbouwlijn:

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

Vrijstaande bebouwing:

Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

Vrijstaande gevel:

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

Woning:

Huis of deel van een gebouw dat is bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin.

Woonhuis:

Gebouw uitsluitend tot huisvesting van een of meer gezinnen ingericht.

Zadeldak:

Dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok evenwijdig met de wegas samenkomen.

Zijgevel:

Gevel aan de zijkant.

3 Algemene bepalingen voor gebouwen

3.1 Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meerdere mogelijkheden zijn voorzien wat de voorgevelhoogte, wat de dakhelling, of wat de te verwerken materialen (ingeval van gekoppelde gebouwen) betreft, dan zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil en de aard van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking (ingeval van gekoppelde bebouwing), zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

3.2 Dakvensters en dakkapellen in de stroken voor hoofdgebouwen

3.2.1 Bij vrijstaande gebouwen:

Steeds toegelaten.

3.2.2 Bij kopgebouwen:

3.2.2.1 Gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten.
- Op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

3.2.2.2 Plaats van oprichting:

Op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op min 1 m afstand van de scheidingsmuren en de vrijstaande zijgevel.

Enkel voor wat de plaatsing van dakkapellen in het voorste dakvlak betreft, kan hiervan afgeweken worden. In dergelijke gevallen is de plaatsing van dakkapellen in het verlengde van het voorgevelvlak of de erker toegelaten op voorwaarde dat de nokhoogte ervan niet hoger is dan de helft van de nokhoogte van het hoofdgebouw.

3.2.2.3 Afmetingen:

Maximum breedte: de helft van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

3.3 Aanleg dakterrassen

De oprichting van dakterrassen, binnen of buiten het normaal geldende profiel, is toegelaten:

- Op minimum 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen met een uitsprong van maximum 1 m uit het voorziene profiel.
- Op voorwaarde dat een terrasafsluiting, niet hoger dan 1,2 m, wordt aangebracht, en bestaande uit hout of geschilderd metaal en/of veiligheidsglas.

3.4 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

3.4.1 Bij gekoppelde bebouwing:

3.4.1.1 Uit de voorgevel

Erkers, balkons:

- maximum uitsprong van 0,5 m
- op min 2,5 m boven het trottoirniveau
- op min 0,5 m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur

Luifels:

- maximum uitsprong van 1 m
- op min 2,5 m boven het trottoirniveau

3.4.1.2 Uit de vrijstaande zijgevel

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

3.4.1.3 Uit de achtergevel

Balkons:

- uitsprong uit het voorziene profiel met een maximum van 2 m
- op een minimale afstand van 3 m van elke perceelsgrens.

Erkers:

- uitsprong uit het voorziene profiel is verboden

3.4.2 Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten, voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

3.5 Autogarages en carports in zijtuinstroken

3.5.1 Plaatsing:

De voorgevel: buiten de bouwvrije voortuinstrook en op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

De achtergevel: op een afstand uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.

Een zijgevel: op de perceelsgrens.

3.5.2 Bouwhoogte:

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de dakopstand: verplicht 3 m.

3.5.3 Dakvorm

Verplicht plat dak.

3.5.4 Materialen:

In harmonie met de gebruikte materialen bij de woning.

Voor de gevels:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.5.5 Nota:

De oprichting, overeenkomstig de voormelde voorschriften, van een autogarage of carport (of tuinmuur indien de eigenaar van het aanpalende perceel een autogarage heeft opgericht) in de bouwvrije zijtuinstrook kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

- De plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.
- Door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt:
 - Dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager.
 - Dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage of carport op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn.
 - Dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een tuinmuur in de bouwvrije zijtuinstrook op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn.

3.6 Efscheidingen

Facultatieve afsluitingen tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg:

3.6.1 In de voortuinstrook:

- Muren, beton-en houtpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten, ook geen lage.
- Hagen en beplantingen zijn toegelaten met een maximum hoogte van 1,20 m en geplaatst op minimum 0,50 m uit de rooilijn.

3.6.2 In de zijtuinstrook:

- Muren, beton-en houtpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten.
- Draadafsluiting en hagen met een maximum hoogte van 2 m, geplaatst op minimum 0,50 m uit de perceelsgrenzen of op de perceelsgrenzen als het gaat om gemene hagen en draadafsluitingen en dit met wederzijdse toestemming.

3.6.3 In de strook voor tuinen:

- Hagen en draadafsluiting met maximumhoogte van 2 m, geplaatst op minimum 0,50 m uit de perceelsgrenzen of op de perceelsgrenzen als het gaat om gemene hagen en draadafsluitingen en dit met wederzijdse toestemming.

- Muren, beton-en houtpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten.

3.6.4 Nota:

- Andere (dan hagen) niet-hoogstammige bomen (heesters en struiken) moeten ook op tenminste 0,50 m van de perceelsgrenzen en de rooilijn worden geplant, tenzij er een wederzijdse toestemming is om deze op de gemeenschappelijke scheidinglijn te planten.
- Gemeenschappelijke hagen dienen op gemeenschappelijke kosten onderhouden te worden en houden een gelijke verdeling in van het snoeihout en de eventuele vruchten.

3.7 Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trotoirniveau.

3.8 Vellen van bomen

Het vellen van bomen op de percelen kan enkel toegelaten worden voor zover dit noodzakelijk is voor de oprichting van het gebouw en het nemen van de toegang tot het gebouw. Deze handelingen moeten in overeenstemming zijn met het gemeentelijk kapreglement, het bosdecreet en de compensatiemaatregel.

Het integreren van de bestaande bomen binnen de terreinaanleg dient nagestreefd. Op de bouwaanvraag moeten alle te kappen bomen duidelijk aangeduid worden.

3.9 Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn.

Behalve indien grafisch anders aangegeven, teneinde een esthetische afwerking mogelijk te maken, moeten alle hoofdgebouwen op tenminste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven.

3.10 Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de hoofdgebouwen. Dit voorschrift vervalt echter indien op plan anders is aangeduid.

3.11 Bestaande vergunde gebouwen buiten de bouwstrook

- De bestaande vergunde gebouwen welke (deels) gelegen zijn buiten de op het plan aangeduide bouwstroken voor hoofdgebouwen, mogen verbeterd en verbouwd worden binnen hun bestaand bouwvolume, ook als zij buiten deze bouwstrook vallen. Bij herbouw of nieuwbouw moet men wel volledig beantwoorden aan het ruimtelijk uitvoeringsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.
- Bestaande vergunde gebouwen (o.a. bergplaatsen, carports, garages e.d.) gelegen binnen de tuinstrook of de zijtuinstrook en welke niet beantwoorden aan de hier gestelde stedenbouwkundige voorschriften, mogen tevens verbeterd en verbouwd worden binnen hun bouwvolume. Bij herbouw, nieuwbouw of uitbreiding moet men wel beantwoorden aan de hier voorliggende stedenbouwkundige voorschriften.
- Bestaande vergunde gebouwen gelegen binnen de op het uitvoeringsplan weergegeven zone voor 'woonuitbreidingsgebied' mogen tevens verbeterd en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Bij herbouw of nieuwbouw moet men wel volledig beantwoorden aan de hier gestelde stedenbouwkundige voorschriften. Voor gebouwen gelegen binnen de tuinen horende bij de woningen aan de Averegtenlaan en de Lange Rechtstraat die zijn gelegen binnen het door het RUP bepaalde "woonuitbreidingsgebied", gelden de voorschriften van artikel 6 en artikel 7.

3.12 Materialen

Verschillende materialen zijn toegelaten, conform de gemeentelijke bouwverordeningen, voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden.

Exotische en glimmende materialen zijn niet toegelaten en de gehanteerde kleuren moeten in harmonie zijn met deze in de omgeving.

3.12.1 Bij de strook voor hoofdgebouwen:

3.12.1.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten, tenzij anders vermeld:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Het toepassen van natuursteen, hout, zink, aluminium, e.d. is toegelaten op voorwaarde dat deze materialen slechts een decoratieve functie hebben en ze niet meer dan 20% van de totale geveloppervlakte in beslag nemen.

3.12.1.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten, tenzij anders vermeld:

- Dakpannen
- Leien
- Dakvilt voor flauw hellende daken

3.12.2 Voor gebouwen (tuinbergingen, carports, garages) in de tuinstrook of de zijtuinstrook:

3.12.2.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten, tenzij anders vermeld:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.12.2.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten, tenzij anders vermeld:

- Dakpannen
- Leien
- Golfplaten of andere profielplaten
- Dakvilt bij flauw hellende daken
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.13 Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, schoorstenen en puntgevels, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie, moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het streekeigen karakter. Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds

bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw.

3.14 De vloerpas

De vloerpas van de op te richten gebouwen mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie.

3.15 Hellende op-en afritten

In de voortuinstrook, de zijtuinstrook en de strook voor tuinen zijn hellende op-en afritten verboden.

II SPECIFIEKE BEPALINGEN

1 Artikel 1: strook voor vrijstaande bebouwing A

1.1 Strook voor hoofdgebouwen A

1.1.1 Bestemming

De strook voor hoofdgebouwen is bestemd voor eengezinswoningen. Verzorgende nevenactiviteiten en vrije beroepen kunnen toegelaten worden, enkel op het gelijkvloers en op voorwaarde dat deze nevenactiviteit maximum 1/3^{de} van het bouwvolume in beslag neemt en de uitvoerder van deze activiteit tevens de bewoner is van dit gebouw. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijk (Vlaem reglementering). In dit kader mogen bestaande, vergunde activiteiten worden verder gezet.

1.1.2 Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden.

1.1.3 Diepte van de gebouwen

De maximale bouwdiepte is de diepte van de bouwstrook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het uitvoeringsplan.

1.1.4 Hoogte van de gebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 6 m.

Dakvorm: Vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

Nokhoogte: maximum 11 m.

1.1.5 Welstand van de gebouwen

1.1.5.1 Dakvorm:

Vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

1.1.5.2 Materialen

1.1.5.3 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- De materialen hout, natuursteen, zink, aluminium e.d worden toegelaten op voorwaarde dat zij een decoratieve functie hebben en niet meer dan 20% van de totale geveloppervlakte in beslag nemen.

1.1.5.4 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Zink, koper
- Dakvilt bij flauw hellende daken

1.2 Zone voor tuinen

Zone tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens over de volledige perceelsbreedte.

1.2.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Het optrekken van gebouwen is beperkt toegelaten, zoals hierna aangegeven.

1.2.2 Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van garages, carports, kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, en serres toegelaten op voorwaarde dat:

- Ze minimum 5 m gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht (op min. 5 m uit de achtergevel);
- Ze geplaatst zijn op minimum 3 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrens.
- Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel in deze zone + bijkomend een houten tuinhuisje volgens de voorwaarden bepaald onder artikel 1.2.6. .

1.2.3 Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 20 m² zonder inbegrip van het houten tuinhuisje (zie art. 1.2.6).

1.2.4 Hoogte van de gebouwen

- Kroonlijsthoogte: maximum 3 m.
- Dakvorm: maximale dakhelling van 45°.
- Nokhoogte bij hellend dak: maximum 4 m.
- Indien het gebouw geplaatst wordt tot op de perceelsgrens: verplicht plat dak en kroonlijsthoogte van 3 m.

1.2.5 Materialen

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.

1.2.5.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

1.2.5.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Golfplaten of andere profielplaten
- Dakvilt bij flauw hellende daken
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

1.2.6 Houten tuinhuisjes

In de strook voor tuinen is er bijkomend één houten tuinhuisje toegelaten per perceel.

Deze houten tuinhuisjes moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

- Maximum bebouwde oppervlakte: 12 m²
- Maximale bouwhoogte: 3 m
- Plaatsing: op minimum 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw, op minimum 2 m uit de perceelsgrenzen, buiten de zij-en voortuinstrook.

1.2.7 Natuurlijk peil:

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

1.2.8 Aanleg

Maximum 30% van de onbebouwde oppervlakte van de zone voor tuinen mag verhard worden. Deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, opbrekbare en waterdoorlatende materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

Muren, houten panelen of betonpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten, ook geen lage. Draadwerk is toegelaten met een hoogte van maximum 2 m.

Hagen en andere beplantingen zijn toegelaten als erfscheiding met een hoogte van maximum 2 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen als het gaat om gemeenschappelijke hagen met wederzijdse toestemming.

1.2.9 Overige bepalingen:

Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen de gebouwen tot op de eigendomsgrens gebouwd worden.

In dit geval worden zij verplichtend opgericht op een zelfde bouwlijn met gelijkvormig aansluitend plat dak met een verplichte bouwhoogte (tot bovenzijde dakopstand) van 3 m.

1.3 Zijtuinstrook

1.3.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag worden verhard. Deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

Het optrekken van een garage of carport is toegelaten in de zijtuinstrook volgens de algemene bepalingen voor gebouwen artikel 3.5 .

1.3.2 Bebouwing

Het optrekken van een garage of carport is toegelaten volgens de algemene bepalingen voor gebouwen artikel 3.5. . Andere bebouwing is niet toegelaten.

1.3.3 Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

1.3.4 Aanleg

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Muurconstructies, houten panelen en betonplaten zijn niet toegelaten, ook geen lage. Hekwerk is niet toegelaten.

Hagen en beplantingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de perceelsgrens of tot op de perceelsgrens indien het gaat om gemeenschappelijke hagen met wederzijdse toestemming.

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag verhard worden en dit in waterdoorlatende en opbreekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

1.4 Voortuinstrook

1.4.1 Bestemming

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1.4.2 Bebouwing

Binnen de voortuinstrook zijn geen gebouwen of constructies toegelaten. Kleine constructies zoals brievenbussen, verlichtingselementen en dergelijke zijn wel toegelaten.

1.4.3 Aanleg

Muurconstructies, houten panelen en betonplaten zijn niet toegelaten, ook geen lage. Hekwerk is niet toegelaten.

Hagen en beplantingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,20 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de rooilijn.

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag verhard worden en dit in waterdoorlatende en opbreekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

2 Artikel 2: strook voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing B

2.1 Strook voor hoofdgebouwen

2.1.1 Bestemming

De strook voor hoofdgebouwen is bestemd voor vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen. Verzorgende nevenactiviteiten en vrije beroepen kunnen toegelaten worden, enkel op het gelijkvloers en op voorwaarde dat deze nevenactiviteit maximum 1/3^{de} van het bouwvolume in beslag neemt en de uitvoerder van deze activiteit tevens de bewoner is van dit gebouw. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijk (Vlarem reglementering). In dit kader mogen bestaande, vergunde activiteiten worden verder gezet.

2.1.2 Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet bij de kopgebouwen en de vrijstaande gebouwen minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden (t.o.v. de vrijstaande zijgevel). Bestaande vergunde gebouwen welke geplaatst zijn tot op de zijdelingse perceelsgrens of tot op een afstand kleiner dan 3 m, mogen wel verbouwd en verbeterd worden binnen het bestaande vergunde bouwvolume. Bij herbouw of nieuwbouw moet men wel tot op minimum 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen blijven.

2.1.3 Diepte van de gebouwen

2.1.3.1 Maximale bouwdiepte:

De maximale bouwdiepte is de diepte van de bouwstrook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het uitvoeringsplan.

Bij kopgebouwen: diepte dakbasis verplicht 9 m.

2.1.3.2 Minimale bouwdiepte:

Bij kopgebouwen: minimum 9 m (= verplichte diepte dakbasis).

Bij vrijstaande gebouwen: minimum 8 m.

2.1.4 Hoogte van de gebouwen

Bij kopgebouwen:

- Kroonlijsthoogte: verplicht 6 m over een diepte van tenminste 9 m.
- Nokhoogte: verplicht 11 m

Bij vrijstaande gebouwen:

- Kroonlijsthoogte: maximum 6 m
- Nokhoogte: maximum 11 m

2.1.5 Welstand van de gebouwen

2.1.5.1 Dakvorm:

Bij kopgebouwen: verplicht zadeldak met dakhelling van 45° en dakbasis van 9 m gemeten vanuit de voorgevelbouwlijn.

Bij vrijstaande bebouwing: vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

2.1.5.2 Materialen

2.1.5.3 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- De materialen hout, natuursteen, zink, aluminium e.d worden toegelaten op voorwaarde dat zij een decoratieve functie hebben en niet meer dan 20% van de totale geveleppervlakte in beslag nemen.

2.1.5.4 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Zink, koper
- Dakvilt bij flauw hellende daken

2.2 Zone voor tuinen

Zone tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens over de volledige perceelsbreedte.

2.2.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Het optrekken van gebouwen is beperkt toegelaten, zoals hierna aangegeven. Garages en carports zijn hier niet toegelaten.

2.2.2 Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, en serres toegelaten op voorwaarde dat:

- Ze minimum 2 m gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.
- Ze geplaatst zijn op minimum 3 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen.
- Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel in deze zone (met inbegrip van houten tuinhuisje).

2.2.3 Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 15 m², met inbegrip van houten tuinhuisje.

2.2.4 Hoogte van de gebouwen

- Kroonlijsthoogte: maximum 3 m.
- Dakvorm: maximale dakhelling van 45°.
- Nokhoogte bij hellend dak: maximum 4 m.

- Indien het gebouw geplaatst wordt tot op de perceelsgrens: verplicht plat dak en kroonlijsthoogte van 3 m.

2.2.5 Materialen

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.

2.2.5.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

2.2.5.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Golfplaten of andere profielplaten
- Dakvilt bij flauw hellende daken
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

2.2.6 Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

2.2.7 Aanleg

Maximum 30% van de onbebouwde oppervlakte van de zone voor tuinen mag verhard worden. Deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

Muren, houten panelen of betonpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten, ook geen lage.

Als erfscheiding zijn hagen en andere beplantingen toegelaten met een hoogte van maximum 2 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen wanneer het gaat om gemeenschappelijke hagen met wederzijdse toestemming. Draadwerk is toegelaten met een hoogte van maximum 2 m.

2.2.8 Overige bepalingen

Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen de gebouwen tot op de eigendomsgrens gebouwd worden.

In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met gelijkvormig aansluitend plat dak met een verplichte bouwhoogte (tot bovenzijde dakopstand van 3 m).

2.3 Zijtuinstrook

2.3.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Het optrekken van gebouwen is beperkt toegelaten, zoals hierna aangegeven.

2.3.2 Inplanting van gebouwen

In de zijtuinstrook is het bouwen van een garage/carport toegelaten op voorwaarde dat:

- De voorgevel geplaatst is op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de strook voor hoofdgebouwen.
- De achtergevel geplaatst is op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.
- Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel in deze zone.
- Men voldoet aan de algemene bepalingen betreffende garages en carports in bouwrijze zijtuinstroken (zie algemene bepalingen gebouwen artikel 3.5).

2.3.3 Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 20 m².

2.3.4 Hoogte van de gebouwen

Kroonlijsthoogte: verplicht 3 m.

Dakvorm: verplicht plat dak.

2.3.5 Materialen

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.

2.3.5.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

2.3.5.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Golfplaten of andere profielplaten
- Dakvilt bij flauw hellende daken
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

2.3.6 Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

2.3.7 Aanleg

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag worden verhard. Deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

Muren, houten panelen of betonpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten, ook geen lage.

Als erfscheiding zijn hagen en andere beplantingen toegelaten met een hoogte van maximum 2 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen wanneer het gaat om gemeenschappelijke hagen met wederzijdse toestemming. Draadwerk is toegelaten met een hoogte van maximum 2 m.

2.4 Voortuinstrook

2.4.1 Bestemming

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.4.2 Bebouwing

Binnen de voortuinstrook zijn geen gebouwen of constructies toegelaten. Kleine constructies zoals brievenbussen, verlichtingselementen en dergelijke zijn wel toegelaten.

2.4.3 Aanleg

Muurconstructies, houten panelen en betonplaten zijn niet toegelaten, ook geen lage. Hekwerk is niet toegelaten.

Hagen en beplantingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,20 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de rooilijn.

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag verhard worden en dit in waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

3 Artikel 3: strook voor gekoppelde bebouwing C

3.1 Strook voor hoofdgebouwen

3.1.1 Bestemming

De strook voor hoofdgebouwen is bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen. Verzorgende nevenactiviteiten en vrije beroepen kunnen toegelaten worden, enkel op het gelijkvloers en op voorwaarde dat deze nevenactiviteit maximum 1/3^{de} van het bouwvolume in beslag neemt en de uitvoerder van deze activiteit tevens de bewoner is van dit gebouw. Deze activiteiten mogen geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijk (Vlaem reglementering). In dit kader mogen bestaande, vergunde activiteiten worden verder gezet.

3.1.2 Inplanting der gebouwen

Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimum 3 m vrije ruimte in acht genomen worden (t.o.v. de vrijstaande zijgevel). Bestaande vergunde gebouwen welke geplaatst zijn tot op de zijdelingse perceelsgrens of tot op een afstand kleiner dan 3 m, mogen wel verbouwd en verbeterd worden binnen het bestaande vergunde bouwvolume. Bij herbouw of nieuwbouw moet men wel tot op minimum 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen blijven.

3.1.3 Diepte van de gebouwen

3.1.3.1 Maximale bouwdiepte:

De totale maximale bouwdiepte bedraagt 17 m.
Diepte dakbasis: verplicht 9 m.

3.1.3.2 Minimale bouwdiepte:

Minimum 9 m (= verplichte diepte dakbasis).

3.1.4 Hoogte van de gebouwen

Over een bouwdiepte van 9 m, gemeten uit de voorgevelbouwlijn: kroonlijsthoogte verplicht 6 m en nokhoogte verplicht 11 m.

Over een bouwdiepte begrepen tussen 9 m en 13 m, gemeten vanuit de voorgevelbouwlijn: kroonlijsthoogte van maximum 6 m.

Op een bouwdiepte tussen 13 m en 17 m: kroonlijsthoogte van maximum 3,5 m.

3.1.5 Welstand van de gebouwen

3.1.5.1 Dakvorm:

Over een bouwdiepte van 9 m: verplicht zadeldak met dakhelling van 45°.

Overige bouwdiepte: plat dak.

3.1.5.2 Materialen

3.1.5.3 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- De materialen hout, natuursteen, zink, aluminium e.d worden toegelaten op voorwaarde dat zij een decoratieve functie hebben en niet meer dan 20% van de totale geveloppervlakte in beslag nemen.

3.1.5.4 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Zink, koper
- Dakvilt bij flauw hellende daken

3.2 Zone voor tuinen

Zone tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens over de volledige perceelsbreedte.

3.2.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Het optrekken van gebouwen is beperkt toegelaten, zoals hierna aangegeven.

3.2.2 Inplanting van gebouwen

In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, en serres toegelaten op voorwaarde dat:

- Ze minimum 5 m gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.
- Ze geplaatst zijn op minimum 3 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen.
- Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel in deze zone.

3.2.3 Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 20 m² , zonder inbegrip van houten tuinhuisje (zie art. 3.2.6).

3.2.4 Hoogte van de gebouwen

- Kroonlijsthoogte: maximum 3 m.
- Dakvorm: maximale dakhelling van 45°.
- Nokhoogte bij hellend dak: maximum 4 m.
- Indien het gebouw geplaatst wordt tot op de perceelsgrens: verplicht plat dak en kroonlijsthoogte van 3 m.
- Voor afmetingen houten tuinhuisje: zie artikel 3.2.6.

3.2.5 Materialen

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.

3.2.5.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.2.5.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Golfplaten of andere profielplaten
- Dakvilt bij flauw hellende daken
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.2.6 Houten tuinhuisjes

In de strook voor tuinen is er bijkomend één houten tuinhuisje toegelaten per perceel.

Deze houten tuinhuisjes moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

- Maximum bebouwde oppervlakte: 12 m²
- Maximale bouwhoogte: 3 m
- Plaatsing: op minimum 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw, op minimum 2 m uit de perceelsgrenzen, buiten de zij-en voortuinstrook.

3.2.7 Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

3.2.8 Aanleg

Uitsluitend de zone voor een terras en de toegangen tot de gebouwen mogen verhard worden. Deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

Muren, houten panelen of betonpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten, ook geen lage.

Als erfscheiding zijn hagen en andere beplantingen toegelaten met een hoogte van maximum 2 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen wanneer het gaat om gemeenschappelijke hagen met wederzijdse toestemming. Draadwerk is toegelaten met een hoogte van maximum 2 m.

3.2.9 Overige bepalingen

Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen de gebouwen tot op de eigendomsgrens gebouwd worden.

In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn met gelijkvormig aansluitend plat dak met een verplichte bouwhoogte (tot bovenzijde dakopstand van 3 m).

3.3 Zijtuinstrook

3.3.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden.

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag worden verhard. Deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet. Het optrekken van gebouwen is beperkt toegelaten, zoals hierna aangegeven.

3.3.2 Inplanting van gebouwen

In de zijtuinstrook is het bouwen van een garage/carport toegelaten op voorwaarde dat:

- De voorgevel geplaatst is op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de strook voor hoofdgebouwen.
- De achtergevel geplaatst is op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.
- Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel in deze zone.
- Men voldoet aan de algemene bepalingen betreffende garages en carports in bouwrijze zijtuinstroken (zie algemene bepalingen gebouwen artikel 3.5).

3.3.3 Oppervlakte van de gebouwen

De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 20 m².

3.3.4 Hoogte van de gebouwen

Kroonlijsthoogte: verplicht 3 m.
Dakvorm: verplicht plat dak.

3.3.5 Materialen

Slechts in de omgeving geïntegreerde en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.

3.3.5.1 Voor de gevels worden volgende materialen toegelaten:

- Gevelbaksteenmetselwerk of andere gevelsteen
- Gevelsteen geverfd in een lichte kleur
- Baksteen geverfd in een lichte kleur
- Pleisterwerk
- Hout
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.3.5.2 Voor de hellende daken worden volgende materialen toegelaten:

- Dakpannen
- Leien
- Golfplaten of andere profielplaten
- Dakvilt bij flauw hellende daken
- Voorgaande materialen moeten esthetisch worden toegepast, in harmonie zijn met het hoofdgebouw en van duurzame aard zijn

3.3.6 Natuurlijk peil

Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

3.3.7 Aanleg

Muren, houten panelen of betonpanelen en hekwerk zijn niet toegelaten, ook geen lage.

Als erfscheiding zijn hagen en andere beplantingen toegelaten met een hoogte van maximum 2 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen wanneer het gaat om gemeenschappelijke hagen met wederzijdse toestemming. Draadwerk is toegelaten met een hoogte van maximum 2 m.

3.4 Voortuinstrook

3.4.1 Bestemming

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

3.4.2 Bebouwing

Binnen de voortuinstrook zijn geen gebouwen of constructies toegelaten. Kleine constructies zoals brievenbussen, verlichtingselementen en dergelijke zijn wel toegelaten.

3.4.3 Aanleg

Muurconstructies, houten panelen en betonplaten zijn niet toegelaten, ook geen lage. Hekwerk is niet toegelaten.

Hagen en beplantingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,20 m en geplaatst op tenminste 0,50 m uit de rooilijn.

Uitsluitend de toegang tot de gebouwen mag verhard worden en dit in waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien of dolomiet.

4 Artikel 4: zone voor openbare weg

4.1 Bestemming

4.1.1 De Kerselaarlaan mag uitsluitend gebruikt worden voor:

- Plaatselijk autoverkeer ivf de plaatselijke bewoners van de Kerselaarlaan (bouwstroken A en B).
- Plaatselijk autoverkeer ivf de plaatselijke bewoners van de sociale woonwijk Hoogland deel A. (bejaardenwoningen en eengezinswoningen op sociale kavels).
- Plaatselijk autoverkeer ivf de plaatselijke bewoners (geen bezoekers en personeel) van de bejaardenwoningen horende bij het tehuis Ten Kerselaere.
- Voetgangers-en fietsverkeer, en dit over de gehele lengte van deze weg.
- Hulpdiensten en dienstvoertuigen voor het rust-en verzorgingstehuis Ten Kerselaere, de bijhorende bejaardenwoningen en het Home Majorie, en dit over de gehele lengte van deze weg.

4.1.2 De Kerselaarlaan mag niet gebruikt worden voor:

- Personeelsleden van het tehuis Ten Kerselaere en het Home Majorie
- Bezoekers van het tehuis Ten Kerselaere
- Autoverkeer voor de sociale woonwijk Hoogland met uitzondering van het deel A (deels bejaardenwoningen en deels sociale woningkavels).

4.2 Materiaal

Als materiaal worden duurzame, natuurlijke, kleinschalige waterdoorlatende materialen voorgesteld, zoals klinkers. Het gebruik van kasseien wordt hier niet toegelaten daar dit moeilijk bruikbaar is voor rolstoelgebruikers. Andere materialen zijn na goedkeuring van het bevoegde bestuur mogelijk, op voorwaarde dat het verblijfskarakter benadrukt blijft en dat kleinschalige materialen worden gebruikt.

In combinatie met de verharding wordt groen voorzien (gras, laag- en hoogstammig groen). Let wel dat de kruinen van de bomen ten minste 2 m van de private eigendommen verwijderd blijven.

4.3 Aanleg

Het verkeer is hier uitsluitend van lokale aard. Het accent ligt op langzaam verkeer en plaatselijk verkeer voor erfontsluiting. Naar de inrichting toe dient daarom rekening gehouden te worden met een aangepast rijgedrag (ontwerpsnelheid van maximum 30 km/u) dat dit verblijfskarakter ondersteunt:

Bijzondere voorzieningen (verlichting, straatmeubilair, ...) mogen het verkeer niet hinderen.

Er worden geen parkeerstroken voorzien.

De rooilijnbreedte is deze overeenkomstig het uitvoeringsplan.

De uitmonding van in- en uitritten die aansluiten op het bedoeld openbaar domein, dienen zo uitgevoerd te worden dat voldoende uitzicht gegarandeerd is en enkel traag in- en uitrijden mogelijk is.

Aan beide zijden van de nieuw aan te leggen verharde rijstrook ter hoogte van het voorziene keerpunt (t.p.v. perceel 617k) tot aan het RVT Ten Kerselaere, moet er een onverharde strook worden vrijgehouden met een breedte van tenminste 2 m.

Er moet een keerpunt worden aangelegd ter hoogte van woning nr.5 (perceel 617k – 617l), zoals weergegeven op het uitvoeringsplan.

Bij het keerpunt en bij het deel van de Kerselaarlaan ten noorden van dit keerpunt, moet er aan beide zijden van de weg, in de onverharde strook, een bomenrij worden aangeplant met inheemse en standplaatsgeschikte hoogstammige loofbomen.

Ter hoogte van deel A van de sociale woonwijk Hoogland moet de weg zo worden aangelegd dat er geen autoverkeer mogelijk is vanuit de Kerselaarlaan naar de andere delen van deze sociale

woonwijk. Er moet hierbij wel een mogelijke toegang zijn voor brandweervoertuigen door het toepassen van een met groen aangelegde strook (berm) tussen deel A van deze sociale woonwijk en het overig deel van deze wijk, welke overrijdbaar is door brandweervoertuigen maar niet door auto's.

5 Artikel 5: zone voor woonuitbreidingsgebied

Het hier voorliggende RUP 'Kerselaarlaan' bevestert of reserveert het woonuitbreidingsgebied 'kerselaarlaan' tot minstens na 2007.

Minstens tot 2007 mag dit woonuitbreidingsgebied niet aangesneden worden. Zolang het hier voorliggende RUP geldig is mogen er geen nieuwe verkavelingsvergunningen worden afgeleverd en geen nieuwe bouwvergunningen buiten de op het uitvoeringsplan aangeduide bouwstroken.

De heraanleg en aanleg van de Kerselaarlaan mag aldus niet aangewend worden om bijkomende bouwkavels te realiseren buiten de op het uitvoeringsplan aangeduide bouwstroken.

Het woonuitbreidingsgebied mag pas worden aangesneden wanneer de bevoegde overheid de beslissing heeft genomen dit gebied te ontwikkelen in het kader van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het huidig goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft aan dat dit woonuitbreidingsgebied gereserveerd of bevroren moet worden, minstens tot 2007 (planperiode).

Al de bestaande vergonde gebouwen mogen hersteld, verbouwd en gerenoveerd worden; ook indien zij buiten de op het uitvoeringsplan aangeduide bouwstroken gelegen zijn.

Voor de bebouwing gelegen binnen de tuinen van de woningen aan de Averegetenlaan en aan de Lange Rechtestraat welke gelegen zijn binnen dit woonuitbreidingsgebied gelden onderstaande voorschriften van artikel 6 en artikel 7.

6 Artikel 6: bestaande verkavelingen binnen RUP-plangebied

Volgens artikel 132 § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en gewijzigd bij de decreten van 28/09/1999, 22/12/1999, 26/04/2000, 08/12/2000 en 13/07/2001 geldt dat:

“De verkavelingsvergunningen kunnen, voor het deel dat niet vervallen is, herzien of vernietigd worden door de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan uitdrukkelijk bepaald is”.

Binnen het RUP-plangebied liggen delen (tuinen) van volgende goedgekeurde verkavelingen:

- Goedgekeurde verkaveling 1970/57 – 038/057
- Goedgekeurde verkaveling 1973/70 – 038/070
- Goedgekeurde verkaveling 1993/27 – 042/1001

Uitsluitend de tuinen van de percelen gelegen binnen deze verkaveling liggen binnen het RUP plangebied.

De bestaande verkavelingsvoorschriften voor de percelen binnen deze goedgekeurde verkavelingen blijven hier van toepassing en worden niet gewijzigd door het RUP. Dit houdt in dat de mogelijkheden tot bebouwing (en bijhorende voorschriften) in de tuinen, die volgens de bestaande verkavelingsvergunningen mogelijk zijn, niet gewijzigd zullen worden bij het van kracht worden van dit RUP.

De bestaande goedgekeurde verkavelingen worden aldus niet gewijzigd door dit RUP.

7 Artikel 7: voorschriften geldig voor “het deel van de tuinen horende bij de woningen aan de Averegetenlaan en de Lange Rechtestraat welke gelegen zijn binnen het RUP-plangebied èn binnen het woonuitbreidingsgebied bepaald door dit RUP”.

Voor de tuinen horende bij de woningen aan de Averegetenlaan en de Lange Rechtestraat welke gelegen zijn binnen het woonuitbreidingsgebied bepaald door het hier voorliggende RUP, blijven de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die reeds geldig waren voordat het hier voorliggende RUP van kracht wordt.

Dit houdt o.a. in dat er hier wel “bijkomende” bebouwing (tuinbergingen) mogelijk is indien dit bepaald is door de hier bestaande verkavelings en/of bouwvergunningen.

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van

de secretaris

de burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van tot

vanwege het college

de secretaris

de burgemeester

Gezien en definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van

de secretaris

de burgemeester

E. Van den Wouwer

D. Verbist-Vandewijngaerden