



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 de indiening van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Langveld" in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg op 17 december 2015, teneinde een goedkeuring te krijgen betreffende het Ruimtelijk Veiligheidsrapport;

Gelet op artikel 2.2.10 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot het ruimtelijk veiligheidsrapport;

Gelet op de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur- en Energie van 8 februari 2016 waarbij goedkeuring wordt gegeven aan het Ruimtelijk Veiligheidsrapport;

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;



Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Langveld", 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 "Langveld" 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 stedelijk gebiedsbeleid te komen worden vertaald in de 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 "Langveld" een bestaande verkaveling wordt 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 "Langveld" dit gaat om volgende verkaveling 1979/48, vergund d.d. 22/04/1980;

Overwegende dat het PRUP "Langveld" 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 richtlijnennota 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 "Langveld" werd nagegaan of er alternatieve locaties voorhanden zijn; dat het uit plan-MER blijkt dat tijdens het afbakeningsproces voor de functie bedrijvigheid 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, de 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 bedrijvigheid Langveld



(oost) en de driehoek N10*N15 (uitbreiding) Somedi is; dat voor deze laatste zone de gemeente al een masterplan heeft opgemaakt en kan ontwikkeld worden aan de hand van een gemeentelijk initiatief; dat enkel voor Langveld (oost) een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor een herbestemming naar bedrijvigheid;

Overwegende dat uit het plan-MER blijkt dat omwille van de mobiliteitsproblematiek van de N10 het voorstel om in het gebied Diepenbroek ruimte te voorzien voor kleinhandel of bedrijvigheid niet weerhouden is; dat in het plan-MER voor het gebied Diepenbroek onderzocht wordt of een ontwikkeling naar wonen gecombineerd met de aanwezigheid van kwalitatief groen een mogelijkheid is; dat uit het plan-MER blijkt dat eveneens de zone ten westen van Langveld (oost), met name Langveld (west), niet geschikt is als zone voor bedrijvigheid; dat een groot gedeelte van deze zone gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied; dat daarenboven het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van professionele landbouwactiviteiten; dat Langveld (west) omwille van deze redenen niet onderzocht wordt in het plan-MER voor ontwikkeling naar bedrijventerrein; dat enkel Langveld (oost) blijft behouden als zone voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid;

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 "Langveld" 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, ingevolge artikel 4.1.7 DABM en artikel 2.2.2, §1, 6°c), rekening werd gehouden met het Ruimtelijk Veiligheidsrapport voor het PRUP "Langveld" en dat de conclusies van het rapport werden opgenomen in de toelichtingsnota en de tabel in bijlage van het PRUP waarin wordt opgenomen op welke manier de conclusies worden opgenomen 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 "Langveld (oost)" ten aanzien van het watersysteem; dat het gehele kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg is gelegen in het Netebekken; dat ten noorden van PRUP "Langveld (oost)" ook effectief overstromingsgevoelig gebied is gelegen; dat in het PRUP "Langveld (oost)" een aparte zone wordt afgebakend in functie van het behoud van het waterbergend volume; dat deze zone niet dient voor infiltratie en buffering van hemelwater; dat hiervoor een aparte zone wordt voorzien; dat in de verordenende voorschriften van het PRUP "Langveld (oost)" wordt opgenomen dat het overstromingsvolume bij de ontwikkeling van het plangebied behouden blijft; 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 "Langveld (oost)" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;



Overwegende dat gekoppeld aan het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Langveld" een ruimtelijk veiligheidsrapport werd opgemaakt; dat dit ruimtelijk veiligheidsrapport op 8 februari 2016 werd goedgekeurd door de dienst Veiligheidsrapportering; dat in toepassing van artikel 2.2.10 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met de resultaten van dit ruimtelijk veiligheidsrapport rekening wordt gehouden in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Langveld";

Overwegende dat het ruimtelijk veiligheidsrapport voor het aspect 'externe veiligheid' aangeeft dat een verbod op de inplanting van seveso-inrichtingen in het bedrijventerrein Langveld niet nodig is; dat wel de draagkracht voor de vestiging van seveso-inrichtingen beperkt is omwille van de aanwezigheid van een woonfunctie in en rond het plangebied; dat de stedenbouwkundige voorschriften de inplanting van seveso-inrichtingen mogelijk maken maar enkel indien ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria;

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 "Langveld";

Overwegende dat enkele bezwaarindieners niet akkoord gaan met een herbestemming naar bedrijvigheid; dat het voorzien van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid een taakstelling is van de provincie Antwerpen met betrekking tot de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerreinen die opgelegd werd door Vlaanderen; dat de keuze voor het gebied Langveld grondig gemotiveerd werd en op een objectieve manier vanuit een evenwichtige afweging van alle sectoren die aanspraak maken op de ruimte en in functie van het algemeen belang; dat door het PRUP "Langveld" herbevestigd agrarisch gebied wordt omgezet naar bedrijvigheid; dat de omzendbrief RO/2010/01 niet juridisch bindend is; dat voor het niet naleven van de bepalingen uit de omzendbrief RO/2010/01 een uitvoerige motivering in de memorie van toelichting van het PRUP "Langveld" werd opgenomen; dat de provincieraad zich hierbij aansluit;

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:

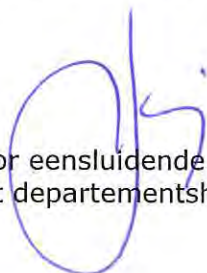
Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Langveld" te Heist-op-den-Berg wordt definitief vastgesteld.

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

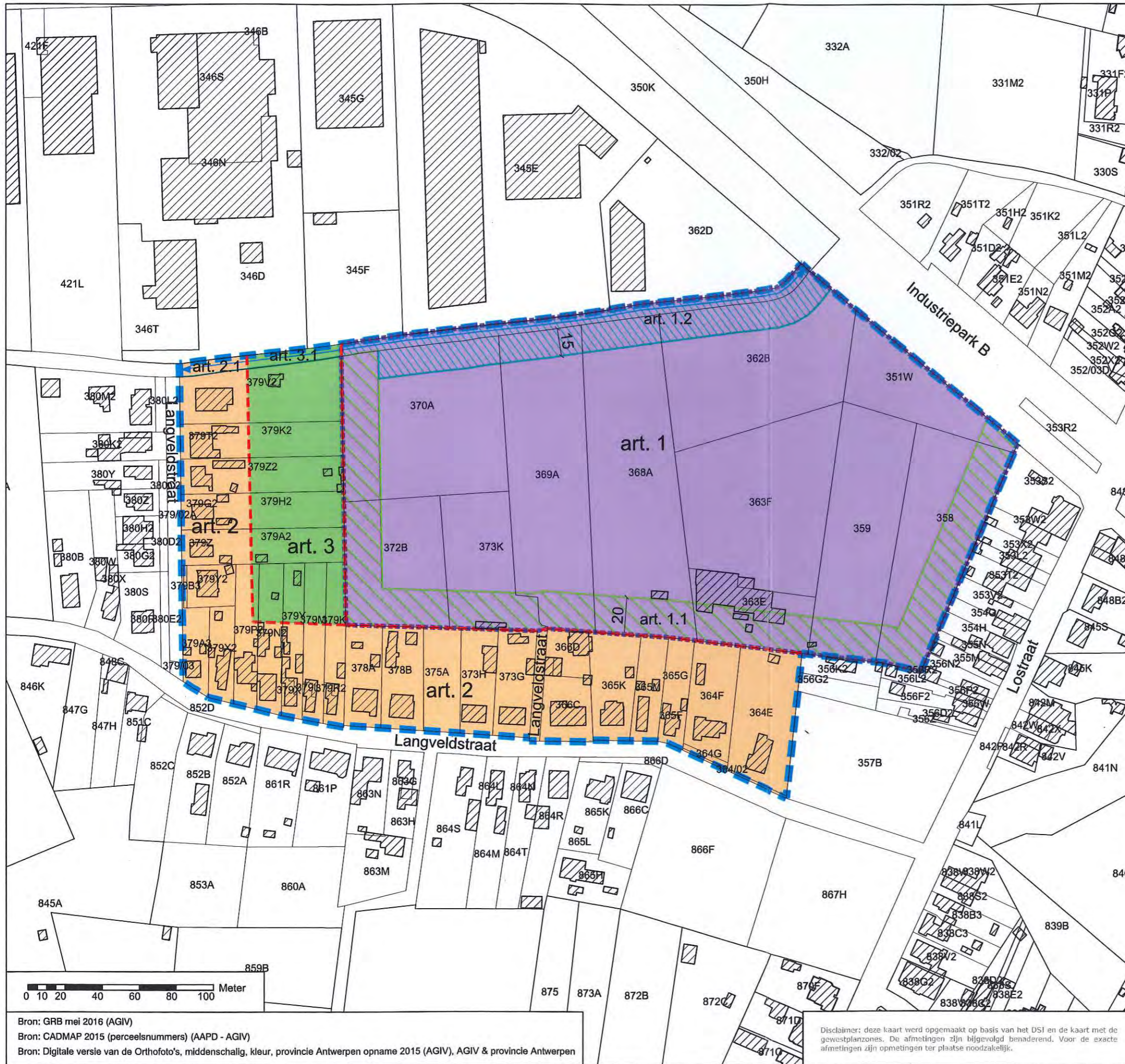
De Provinciegriffier,
(w.g.)
D. Toelen

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

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,



Wim Lux



DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEISTJ-OP-DEN-BERG
PRUP LANGVELD
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 departementshoofd,

W. Luy

LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- grens PRUP 'Langveld'
- grens bestemmingsstrook
- recht van voorkoop

Artikel 1 : zone voor bedrijvigheid
(categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid')

- art. 1.1: groenbuffer (overdruk)
- art. 1.2: waterloop + aanliggende groenstrook (overdruk)

Artikel 2 : landelijk woongebied
(categorie van gebiedsaanduiding 'wonen')

- art. 2.1: waterloop (indicatieve weergave)

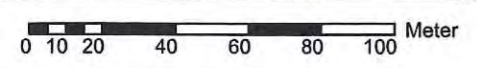
Artikel 3 : tuinzone
(categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen')

- art. 3.1: waterloop (indicatieve weergave)

LEGENDE ONDERLIGGEND REFERENTIEPLAN

- GRB perceelsgrens
- kadastrale perceelsnummer
- bebouwing

Oppervlakte plangebied : 8ha 99a 93ca



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, 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.

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\116110\116110_PRUP_09.dwg		
bron: zie plan		



Provincie
Antwerpen

PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED
HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP Langveld
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 N10**

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	DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	39
1	Situering en doelstelling.....	3	1	Terminologie	41
1.1	Doelstelling PRUP.....	3	2	Algemene voorschriften	43
1.2	Ruimtelijke situering	3	3	Specifieke voorschriften.....	47
1.3	Afbakening van het plangebied	4	DEEL 3	BIJLAGEN	61
2	Planologisch - juridisch kader	5	1	Kaartenbundel	63
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	5	2	Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	63
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	5	3	Beslissing dienst MER inzake plan-MER.....	63
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	7	4	Samenvattende tabel milderende maatregelen en aanbevelingen uit plan-MER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP	63
2.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg	11	5	Landbouwimpactstudie (LIS)	63
2.5	Bestemmingen	11	6	Nota landbouw	63
2.6	Verordeningen	11	7	Beslissing dient VR inzake RVR.....	63
2.7	Relevante studies.....	12			
3	Sectoraal juridisch kader	13			
3.1	Watertoets.....	16			
4	Bestaande ruimtelijke structuur	18			
4.2	Ruimtegebruik in omgeving.....	18			
5	Aandachtspunten en randvoorwaarden	19			
6	Beknopte weergave van het plan-MER en motivering doorvertaling plan- MER in het PRUP	21			
6.1	Verloop MER-procedure.....	21			
6.2	Beknopte weergave conclusies plan-MER voor PRUP Langveld	22			
7	Visie en ontwerp	29			
7.1	Ruimtelijke visie voor het gebied.....	29			
7.2	Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	33			
8	Ruimtebalans.....	35			
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	36			
10	Op te heffen voorschriften	37			
10.1	Bestemmingen	37			
10.2	Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen.....	37			

Lijst figuren

Figuur 1:	Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deelPRUP's op de orthofoto (2015).....	3
Figuur 2:	Situering op topokaart	4
Figuur 3:	Situering op stratenplan.....	4
Figuur 4:	Afbakening plangebied op gewestplan	4
Figuur 5:	inrichtingsvarianten uit voorstudie	12
Figuur 6:	Digitaal hoogtemodel.....	16
Figuur 7:	Overstromingsgevoelige gebieden 2014	16
Figuur 8:	Eigen verwerking foto's tot breedbeeldweergave	18
Figuur 9:	Uitsnede provinciale landschapskaart	19
Figuur 10:	Aanduiding overgebleven snippers gewestplan	20
Figuur 11:	Concept buffering	31
Figuur 12:	Bufferbreedte bij bedrijventerreinen.....	31
Figuur 13:	Bufferprincipe van de groenbuffers.....	31
Figuur 14:	illustratieve weergave van de voortuinzone	33
Figuur 15:	vertaling inrichtingsconcept naar grafisch plan	35

Lijst tabellen

Tabel 1:	samenvattende tabel sectoraal kader.....	13
Tabel 2:	Ruimtebalans PRUP Langveld	35

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Situering en doelstelling

1.1 Doelstelling PRUP

Het PRUP voert een herbestemming door van agrarisch gebied naar een zone voor bedrijvigheid.

Het doel van het PRUP is:

- De juridische bestemming creëren waardoor ruimtelijke ingrepen op terrein mogelijk worden, in dit geval de inrichting van een bedrijventerrein;
- De exacte begrenzing aangeven;
- 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 Langveld (4) 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 PRUP's die opgemaakt worden in dit zelfde planningsproces.

Volgende PRUP's worden nog opgemaakt binnen dit planningsproces:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten (1)
- PRUP Kerselaarlaan (2)
- PRUP Het Spek (3)
- 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)



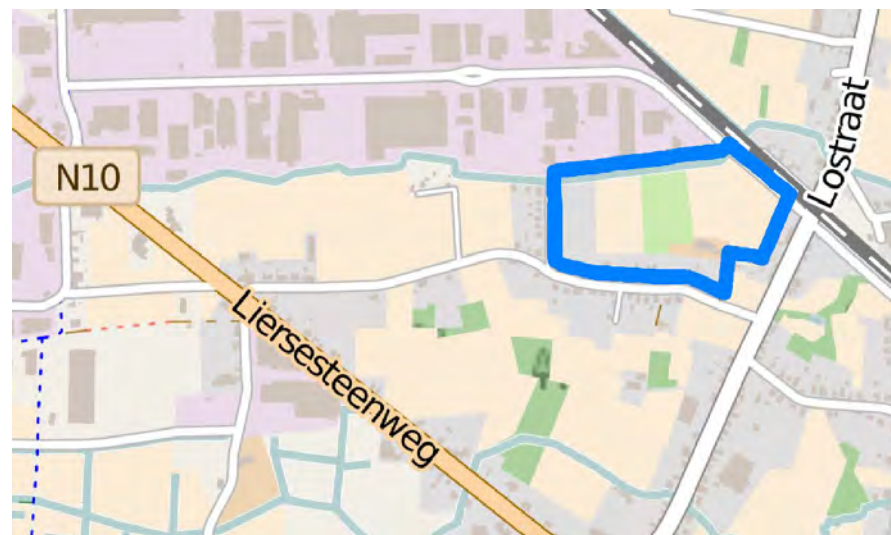
1.2.2 Situering plangebied PRUP

PRUP Langveld situeert zich in de zuidelijke industriële randpool van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg.

Figuur 2: Situering op topokaart



Figuur 3: Situering op stratenplan



1.3 Afbakening van het plangebied

Figuur 4: Afbakening plangebied op gewestplan



De noordelijke grens van het plangebied valt samen met de waterloop Bergebeek. In het westen en in het zuiden worden de landelijke woongebieden mee opgenomen zodat er een juridisch logische afbakening ontstaat.

Door een afbakening op perceelsniveau zouden snippers met de bestemming agrarisch gebied blijven bestaan tussen het bedrijventerrein en het woongebied met landelijk karakter. Om deze reden wordt voor de werkwijze gekozen waarbij het woongebied met landelijk karakter (tot op de voorliggende weg) mee opgenomen wordt in het plangebied. In tegenstelling tot de oostelijke grens van het plangebied die zich wel op de perceelsgrens situeert. Dit omdat hier de perceelsgrens ook samenvalt met de gewestplangrens tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter en er dus geen snippers met de bestemming agrarisch gebied kunnen blijven liggen.

In het oosten valt de afbakening samen met de achterste perceelsgrenzen van het landelijk woongebied, tevens ook de gewestplangrens. Ter hoogte van Industriepark B wordt het plangebied afgebakend tot aan de weg.

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 'De Zuiderkempen van Lier en Heist-op-den-Berg'.

Het plangebied ligt in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG 68) 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'. Er is nog geen goedgekeurd gewestelijk RUP van kracht, alsnog in opmaak.

2.2.1 Omzendbrief

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 zijn gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven nog steeds mogelijk binnen het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) onder volgende voorwaarden:

- 'Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. ...'
- Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die de betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieu-effectenrapportage.
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.
- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

Motivering

PRUP Langveld voert een herbesteding door van agrarisch gebied naar bedrijvigheid. Het gebied sluit onmiddellijk aan bij het bestaande regionale bedrijventerrein. Deze herbesteding is een rechtstreeks gevolg van de taakstelling van de

provincie Antwerpen met betrekking tot de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerreinen. Deze bijkomende bedrijventerreinen worden onder meer in de kleinstedelijke gebieden voorzien. De provincie is bevoegd voor de afbakening van de kleinstedelijke gebieden (bindende bepaling 42 uit RSPA). De opmaak van het PRUP Langveld kadert in het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg.

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en is grotendeels in professioneel landbouwgebruik.

Alternatievenonderzoek

Het locatieonderzoek regionale bedrijvigheid werd uitgewerkt in de voorstudie 'afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg' (eindnota, november 2010, p.60 en verder).

Op basis van een ruimtelijke screening werd een aantal zoekzones bepaald voor bijkomende bedrijvzones (gemengde bedrijvigheid en kantoorachtigen). Bij de selectie is rekening gehouden met de reeds aanwezige bedrijvigheid en de ontsluitingsmogelijkheden (nabijheid N10 of N15). Volgende locaties werden als zoekzone geselecteerd:

- Zoekzone Driehoek N15 x N10 (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel) (9,0 ha)
- Zoekzone woonuitbreidingsgebied Slachthuis (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel) (7,4 ha)
- Zoekzone Heistse Hoek zuid (2,4 ha)
- Zoekzone Langveld oost (4,9 ha)
- Zoekzone Langveld west (10,0 ha)

Deze zoekzones werden geëvalueerd op basis van een aantal ruimtelijke (bv. ontsluitingsmogelijkheden, ruimtelijke inpasbaarheid,...) en milieucriteria (bodem en water, landschap, landbouw, fauna en flora, impact op de mens,...).

In de voorstudie 'afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg' wordt voorgesteld om volgende zoekzones aan te snijden voor gemengde regionale (of lokale) bedrijvigheid:

- Het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied Slachthuis (± 7 ha): opvang van uitbreidingsbehoeften Slachthuis, toeleverende bedrijven en bedrijven met beperkte toonzaal
- Langveld west (± 10,0 ha) voor gemengde regionale bedrijvigheid (mits onteigening van 3 woningen)
- Langveld oost (± 4,9 ha) voor gemengde lokale of regionale bedrijvigheid.
- De driehoek tussen N10, N15 en de Kleine Kegelstraat is niet geschikt voor gemengde regionale bedrijvigheid. Er wordt voorgesteld om dit gebied gedeelte-

lijk aan te snijden voor kantoorachtigen en de uitbreiding van bestaande functies (Somed, 2 bestaande handelszaken)

- De inrichting van Heistse Hoek zuid als lokaal bedrijventerrein moet verder onderzocht en gekaderd worden binnen een globale visie op de landschappelijke afwerking van de zuidelijke rand van het bedrijventerrein Heistse Hoek.

Naar aanleiding van een bijkomend verkeersonderzoek (microsimulatie Heist-op-den-berg N10 x N15, uitgevoerd door Arcadis) werd beslist het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek niet te bestemmen in functie van bedrijvigheid.

In het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg is slechts beperkte ruimte beschikbaar voor de inrichting van bijkomende bedrijvigheid. Langveld is ruimtelijk de meest geschikte locatie voor de ontwikkeling van bijkomende bedrijvigheid.

Impact ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Een groot deel van het plangebied is in professioneel landbouwgebruik. Het noord-oostelijk gedeelte van dit gebied wordt op de landbouwimpactkaart (Lis, 2012) gekarteerd als een zone met een zeer hoge impact en een sterke betrokkenheid. Dit gebied is deels in gebruik als wei- of hooiland en deels in functie van de teelt van voedergewassen. Beide zijn een directe bedrijfsweide/akker en zijn gelegen in de omgeving van het bedrijf. Het LIS (zie bijlage) geeft aan dat de landbouwgebruikswaarde van dit gedeelte van het plangebied zeer hoog is.

De provincie maakte een nota op waar, op basis van de beschikbare gegevens, een eerste inschatting gemaakt wordt van het areaalverlies van de landbouwgebruiker door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's. Deze nota bevindt zich in bijlage van dit PRUP. Het areaalverlies wordt enerzijds besproken voor PRUP Averegeten en anderzijds voor de PRUP's Het Spek, Langveld, Lostraat en Kerselaarlaan. Omwille van het beperkt aantal gebruikers worden deze 4 gebieden samen besproken.

Uit deze nota blijkt dat 6 landbouwers gebruiksgronden hebben in deze plangebieden (Het Spek, Langveld, Lostraat en Kerselaarlaan); 2 landbouwers hebben eveneens gebruiksgronden in of aan de rand van andere plangebieden.

- Één landbouwer heeft al zijn gebruiksgronden en huiskavel binnen of aan de rand van een plangebied.
- Vier landbouwers hebben tussen de 11 en 1% van gebruiksgronden binnen of aan de rand van meerdere plangebieden.
- 1 landbouwer heeft enkel gronden aan de rand van een plangebied.
- De teelten op de vier plangebieden zijn grasland en maïs. De huiskavels en vaak ook andere gebruiksgronden zijn meestal op enige afstand van deze plangebieden.

Onderzoek flankerende maatregelen

Het doorvoeren van een planologische ruil, meer bepaald het herbestemmen van niet-agrarisch gebied naar landbouw is niet mogelijk binnen de gemeente Heist-op-den-Berg. Vandaag zijn in de gemeente geen mogelijkheden tot herbestemmen naar landbouw beschikbaar.

Financiële vergoeding

Bij uitvoering van het PRUP zal een oplossing op maat gezocht moeten worden voor eigenaars en pachters.

Inrichtingsmaatregelen/medegebruik

Na realisatie van de bestemming zoals voorzien in het PRUP is geen agrarisch medegebruik meer mogelijk.

Planologische ruil

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.

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 10 juli 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). 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 juli 2001). 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 stedelijkgebiedbeleid 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 voorzieningen, ...) 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.

2.3.1 Provinciale taakstelling bedrijvigheid

2.3.1.1 Taakstelling planperiode 1992-2007

De provincie is bevoegd voor de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten. In dit kader is in het RSPA aan de provincie een taakstelling van 437 ha bijkomende bedrijventerreinen toebedeeld voor de periode 1992-2007. Dit pakket (pakket 3) omvat ook de bijkomende lokale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten.

2.3.1.2 Taakstelling planperiode vanaf 2007

Op 16 februari 2011 is de tweede partiële herziening van het RSV voor de planperiode vanaf 2007 bekrachtigd door het Vlaams Parlement.

De provincie is parallel hiermee ook van start gegaan met een gedeeltelijke herziening van het RSPA. Deze partiële herziening werd goedgekeurd door de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport op 4 mei 2011.

In de voorbereiding van de gedeeltelijke herziening van het RSV werd op Vlaams niveau voor de planperiode 1992-2007 een stand van zaken opgemaakt (referentiedatum: 1 januari 2007). Uit deze ruimtebalans blijkt dat er van de totale taakstelling van 2.927 ha (de taakstelling van de verschillende beleidsniveaus) voor de provincie Antwerpen 676 ha zijn gerealiseerd (het betreft de samengetelde cijfers van de 4 pakketten). Er wordt op Vlaams niveau voorgesteld om de 2.251 ha die niet werden gerealiseerd, over te dragen naar de volgende planperiode (vanaf 2007). Daarnaast

wordt er in de gedeeltelijke herziening van het RSV voor de planperiode vanaf 2007 een prognose voor bijkomende bedrijventerreinen van 98 ha extra berekend. Samengeteld komt dit neer op een nieuwe taakstelling van 2.349 ha (2.251 ha + 98 ha) voor de planperiode vanaf 2007.

In de gedeeltelijke herziening van het RSPA wordt dezelfde verdeling over de verschillende pakketten gehanteerd als voor planperiode 1992-2007. Dit komt voor de provincie (pakket 3) neer op een taakstelling van 367 ha voor de planperiode vanaf 2007.

2.3.1.3 Overheveling taakstelling

In het RSV is de mogelijkheid voorzien om voor bepaalde economische knooppunten waar het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling tot ruimtelijk onverantwoorde oplossingen zou leiden (= overschrijden van ruimtelijke draagkracht), een gedeelte van de Vlaamse taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals de kleinstedelijke gebieden (RSV, p. 445).

In het kader hiervan werd op 27 mei 2009 door provincie en Vlaams gewest een protocol ondertekend waarmee een deel van de Vlaamse taakstelling voor de periode 1992-2007 werd overgeheveld van het Vlaams gewest naar de provincie (principebeslissing deputatie dd. 23 april 2009 en goedkeuring deputatie dd. 20 mei 2009). Het gaat over een taakstelling van 150 ha.

Gelet op het aflopen van de planperiode 1992-2007 wordt in de gedeeltelijke herziening van het RSPA deze overheveling toegepast op de overgedragen en herverdeelde cijfers voor de nieuwe planperiode vanaf 2007.

2.3.1.4 Totale taakstelling

Rekening houdend met de gedeeltelijke herzieningen van het RSV en het RSPA en met de overheveling komt de globale taakstelling van de provincie (pakket 3) op 517 ha (367 ha + 150 ha) voor de planperiode vanaf 2007.

Dit cijfer van 517 ha omvat een deel van de totale taakstelling 1992-2007 dat niet werd gerealiseerd (door de overdracht zoals voorzien in de gedeeltelijke herziening van het RSV). Hierdoor komt dit cijfer in de plaats van de oorspronkelijke 437 ha van de planperiode 1992-2007, en niet er bovenop.

Realisaties vóór 1 januari 2007 gaven invulling aan de taakstelling van 437 ha uit de planperiode 1992-2007. Realisaties ná 1 januari 2007 geven invulling aan de nieuwe taakstelling van 517 ha voor de planperiode vanaf 2007 (zie verder).

De nieuwe taakstelling van 517 ha wordt geoperationaliseerd in de gedeeltelijke herziening van het RSPA.

2.3.1.5 Omgaan met provinciale taakstelling

In het RSPA is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald tijdens de voorstudies van de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden of bij de studies voor de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten, in functie van de ruimtelijke draagkracht. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

2.3.1.6 Invulling van de taakstelling¹

Overzicht naargelang planningsproces

2 gewestplanwijzigingen werden goedgekeurd na 1 januari 2000 (BVR 30 maart 2001) en dragen dus bij tot de te realiseren taakstelling:

- economisch knooppunt Duffel (Reynders): 23 ha;
- kleinstedelijk gebied Lier (Hagenbroek): 17 ha.

Beide gewestplanwijzigingen vullen 40 ha van de taakstelling in.

Op 7 juni 2004 werd de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol goedgekeurd door de minister. In dit kader werden 3 PRUP's voor bijkomende regionale bedrijventerreinen goedgekeurd:

- PRUP Berkenbossen te Mol: 36 ha bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein als uitbreiding van de bestaande industriezones op het gewestplan. Dit PRUP werd echter door de provincieraad terug ingetrokken als gevolg van een schorsingsarrest door de Raad van State (arrest nr. 144.477 van 17 mei 2005);
- PRUP Holven te Balen (economisch knooppunt): herbesteding van bestaande ambachtelijke zone naar gemengd regionaal bedrijventerrein incl. uitbreiding met 19 ha;

¹ De oppervlakten werden berekend in GIS. Bij de intekening van de contouren werd volgende werkwijze gehanteerd:

- De contouren worden "bruto" ingetekend. M.a.w. ze omvatten buffers, wegenis, ...;
- Zaken die niets met het bedrijventerrein te maken hebben worden eruit gehaald (bv. woonlinten in PRUP De Kluis);
- Enkel de bijkomende oppervlakte wordt meegenomen. Dus bestaande bedrijventerreinen volgens het gewestplan en BPA's worden eruit gesneden (bv. PRUP Willebroek-noord);
- Lokale bedrijventerreinen (GemRUP's) in kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten worden meegenomen (bv. GemRUP Hoge Mauw Arendonk; GemRUP De Meiren-Heuvelstraat Hoogstraten, GemRUP Winning Puurs, GemRUP De Brulen Arendonk en GemRUP Poort tot Noveren Boom); Regularisaties en uitbreidingen van zonevreemde bedrijven worden niet meegenomen (ook sectorale BPA's/RUP's), dus bv. niet PRUP Rodendijk; Bestemmingswijzigingen voor (nieuwe) kantoren worden wel meegeteld (maar komen tot op heden niet voor).

- PRUP Stenehei te Dessel: 13 ha gemengd regionaal bedrijventerrein.

In totaal werden in het kleinstedelijk gebied Mol en in het economisch knooppunt Balen 32 ha van de provinciale taakstelling gerealiseerd.

Ook bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lier werd een bijkomend regionaal bedrijventerrein aangeduid. Het PRUP Antwerpsesteenweg werd door de minister goedgekeurd op 28 juli 2006 en is goed voor 26 ha bijkomende regionale bedrijvigheid.

Ingevolge een bindende bepaling van de partiële herziening van het GRS van Bornem maakte de gemeente een GemRUP (Achterhaalde bedrijventerreinen) op waarmee 3 achterhaalde KMO-zones in het centrum van Bornem worden omgezet naar woongebied. Dit GemRUP werd op 6 april 2006 goedgekeurd door de deputatie waardoor 0,5 ha bedrijventerrein werd omgezet naar woongebied.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Hoogstraten werd een bijkomende zone aangeduid voor de vestiging van regionale bedrijvigheid. Het PRUP De Kluis werd op 14 mei 2007 door de minister goedgekeurd. Middels dit PRUP werd 62 ha regionaal bedrijventerrein bij gecreëerd.

In Hoogstraten heeft de deputatie op 13 juli 2006 ook een GemRUP goedgekeurd (De Meiren-Heuvelstraat). In dit GemRUP wordt 4 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd. In Hoogstraten werd dus in totaal 66 ha van de taakstelling gerealiseerd.

Als uitvoering van het kaderplan voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de Brabantse poort (Niel, Boom, Puurs, Willebroek en Bornem) werden ook reeds een aantal PRUP's opgemaakt:

- PRUP Pullaar te Puurs (economisch knooppunt): omzetting van 31 ha agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein (goedkeuring minister op 12 juli 2004); PRUP Krekelenberg II te Boom (kleinstedelijk gebied) en Niel: omzetting van lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter naar regionaal bedrijventerrein. Omdat het gaat over een bestaande bedrijvenzone op het gewestplan, draagt dit PRUP niet bij tot de provinciale taakstelling (goedkeuring minister op 7 juni 2006);
- PRUP Willebroek-noord bis te Willebroek en Puurs (economische knooppunten): herstructurering van een bestaande brownfield met een uitbreiding van 14 ha (goedkeuring minister op 22 december 2008);
- RUP De Hulst te Willebroek (economisch knooppunt) en Mechelen: bijkomend gemengd regionaal bedrijventerrein van 33 ha als uitbreiding van een bestaand industriegebied volgens het gewestplan (goedkeuring minister op 1 december 2009).

In de Brabantse poort werd dus tot op heden 78 ha gerealiseerd.

In het economisch knooppunt Arendonk heeft de deputatie op 28 augustus 2008 een GemRUP goedgekeurd (Hoge Mauw). In dit GemRUP wordt 14 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd.

Op 31 juli 2008 keurde de deputatie het GemRUP De Brulen goed. Met dit GemRUP wordt 0,5 ha bedrijventerrein gerealiseerd.

In Arendonk werd dus in totaal 14,5 ha van de taakstelling gerealiseerd.

In het economisch knooppunt Puurs heeft de deputatie op 20 mei 2010 een GemRUP goedgekeurd (Schipstraat). In dit GemRUP wordt 0,5 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied. Op 23 december 2010 keurde de deputatie het GemRUP Winning te Puurs goed waarin 5 ha bijkomend bedrijventerrein wordt gerealiseerd. In het GemRUP Ruisbroekdorp wordt 1,5 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied. De deputatie keurde dit GemRUP goed op 6 oktober 2011.

In Puurs werd dus in totaal 3 ha van de taakstelling gerealiseerd.

In Boom heeft de deputatie op 29 juli 2010 een GemRUP goedgekeurd (Poort tot Noeveren). In dit GemRUP wordt 3 ha bijkomend bedrijventerrein gerealiseerd. In het GemRUP Poort tot Noeveren fase 2 wordt 5 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied. De deputatie keurde dit GemRUP goed op 30 juni 2011.

Met de GemRUP's in Boom werd dus de taakstelling in totaal met 2 ha vermindert.

In het economisch knooppunt Duffel heeft de deputatie op 14 oktober 2010 een GemRUP goedgekeurd (Ter Elst-Kerkenblok). In dit GemRUP wordt 2 ha bedrijventerrein omgezet naar woongebied.

In het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Geel werd 92 ha bijkomend regionale bedrijvigheid bestemd. De PRUP's werden op 10 april 2012 door de minister goedgekeurd.

In totaal werden reeds 348 ha herbestemd naar bedrijventerrein.

Chronologisch overzicht

In onderstaande tabel worden de herbestemmingen die bijdragen tot de provinciale taakstelling samengevat. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- herbestemmingen die werden goedgekeurd vóór 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode 1992-2007;
- herbestemmingen die werden goedgekeurd ná 1 januari 2007: deze dragen bij tot de taakstelling voor de planperiode vanaf 2007

Vóór 1 januari 2007 (invulling taakstelling 1992-2007):			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# Ha
31 juli 1991	BPA Landelijk gebied deelplan 44	Bornem	1
29 augustus 2000	BPA Industriezone	Bornem	-26
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Hagenbroek	Lier	17
30 maart 2001	Gewestplanwijziging Reynaers	Duffel	23
7 juni 2004	PRUP Holven	Balen	19
7 juni 2004	PRUP Stenehei	Dessel	13
12 juli 2004	PRUP Pullaar	Puurs	31
6 april 2006	GemRUP Achterhaalde bedrijventerreinen	Bornem	-0,5
13 juli 2006	GemRUP De Meiren/Heuvelstraat	Hoogstraten	4
28 juli 2006	PRUP Antwerpsesteenweg	Lier	26
totaal 1992-2007			107,5

Nà 1 januari 2007 (invulling taakstelling planperiode vanaf 2007):			
Datum goedkeuring	RUP/gewestplanwijziging	Gemeente(n)	# Ha
14 mei 2007	PRUP De Kluis	Hoogstraten	62
31 juli 2008	GemRUP De Brulen	Arendonk	0,5
28 augustus 2008	GemRUP Hoge Mauw	Arendonk	14
22 december 2008	PRUP Willebroek-noord bis	Willebroek/Puurs	14
1 december 2009	PRUP De Hulst	Willebroek/Mechelen	33
20 mei 2010	GemRUP Schipstraat	Puurs	-0,5
29 juli 2010	GemRUP Poort tot Noeveren	Boom	3
23 december 2010	GemRUP Winning	Puurs	5
14 oktober 2010	GemRUP Ter Elst-Kerkenblok	Duffel	-2
30 juni 2011	GemRUP Poort tot Noeveren fase 2	Boom	-5
6 oktober 2011	GemRUP Ruisbroekdorp	Puurs	-1,5
10 april 2012	PRUP's afbakening kleinstedelijk gebied Geel	Geel	69
10 juli 2012	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol PRUP Berkenbossen Oost ² PRUP Berkenbossen West	Mol	37
10 juli 2012	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol PRUP Stenehei fase 2	Dessel	10,5
totaal vanaf 2007			240

² voor het PRUP "Berkenbossen Oost" (30 ha) ontving de provincie op 28 september 2012 een verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing.

2.3.1.7 Saldo planperiode vanaf 2007

Berekening saldo

107,5 ha van de herbestemmingen werden gerealiseerd vóór 1 januari 2007 en zijn aldus reeds meegerekend bij de herberekening die werd gemaakt in het kader van de partiële herziening van het RSV. De herbestemmingen die werden doorgevoerd ná 1 januari 2007 (in totaal 200,5 ha) geven reeds invulling aan de taakstelling voor de planperiode vanaf 2007.

517 ha provinciale taakstelling pakket 3 planperiode vanaf 2007

- 240 ha invulling na 1 januari 2007

277 ha

Er zijn dus nog 277 ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen te verdelen.

Processen in voorbereiding

Processen moeten worden gekaderd binnen de nieuwe taakstelling voor de planperiode vanaf 2007 en werden in dit kader gerevalueerd. Voor bepaalde processen resulteerde dit in een hoger cijfer dan wat initieel (op basis van de taakstelling 1992-2007) werd vooropgesteld in eerdere provinciale beleidsdocumenten.

Het vermelde aantal ha in onderstaande opsomming zijn vermoedelijke cijfers. Het uiteindelijke cijfer zal pas vastliggen op het moment dat de procedures voor de herbestemmingen volledig zijn afgerond. Veel hangt immers nog af van de resultaten van het overleg en het openbaar onderzoek. Om de verdere verdeling over de provincie te bekijken, kan dus voor deze processen voorlopig enkel gewerkt worden met aannames en "vorken" waarbinnen de te herbestemmen oppervlakte zich zal bevinden.

Ten gevolge van de verhoogde taakstelling voor de planperiode vanaf 2007, worden voor de lopende planningsprocessen volgende cijfers geraamd:

PRUP/planningsproces	Gemeente(n)	Gemiddeld # ha
PRUP Ooievaarsnest	Puurs	10
PRUP Willebroek-Centraal (A12)	Willebroek	31
PRUP Willebroek-Zuid (A12)	Willebroek	23
PRUP Duwijck fase III	Lier	30
PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Boom	Boom	0
PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Herentals	Herentals	54
PRUP Marnixdreef	Lier	1
TOTAAL in voorbereiding		149

Deze cijfers zijn getoetst aan de taakstelling van 517 ha voor de planperiode vanaf 2007. Het spreekt voor zich dat ook in de toekomst deze cijfers kunnen wijzigen als de taakstelling wijzigt.

Gemiddeld rest er dus een saldo van 128 ha (277 ha – 149 ha) voor het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg, het specifiek economisch knooppunt Malle en eventuele toekomstige herzieningen van reeds afgeronde planningsprocessen

2.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg

De gemeente stelt in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als doelstellingen voor de gewenste bedrijfsstructuur:

- Voor het bedrijvenpark Ten Bosch wordt een uitbreiding van ca. 13 ha, tussen de Bergebeek en Lostraat en in het woonuitbreidingsgebied Slachthuis, nabij de N10 voorgesteld (al dan niet als lokaal bedrijventerrein).
- Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt er gestreefd naar een optimale lokalisatie en een kwaliteitsvolle inrichting:
- Er wordt gestreefd naar zuinig ruimtegebruik. Dit impliceert dat er mogelijkheden gecreëerd moeten worden voor het toelaten van meerdere bouwlagen, het organiseren van gemeenschappelijke voorzieningen, het toelaten en stimuleren van hoge dichtheden, ...;
- Het is van belang een strikte fasering te hanteren voor de nog te ontwikkelen gebieden. Nieuwe gebieden kunnen pas aangesneden worden indien de bestaande voorraad geen mogelijkheden meer biedt;
- Om tot ontwikkeling over te gaan moeten er kwaliteitsvolle inrichtingsprincipes vastgelegd worden. Een gedeeltelijke opvulling van een bedrijventerrein kan slechts mits een globale structuur van het volledige terrein of ruimere omgeving. Ad hoc invullingen en wegentracés zijn uit den boze;

- Het is van belang niet enkel ruimte te bieden voor kleine tot middelgrote bedrijven, het voorbehouden van grote terreinen voor bedrijven van grote omvang draagt bij tot de gewenste differentiatie van bedrijventerreinen;
- Er moet voorkomen worden dat bedrijven te grote percelen verwerven omwille van het mogelijke grote uitbreidingen. In kader van efficiënt ruimtegebruik is het van belang de gewenste reserve in eigendom van bedrijven te beperken. De reserve dient afgestemd te worden op de omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf;
- Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven moeten afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein;
- Er moet gestreefd worden, in kader van duurzame mobiliteit, naar een verhoging van het aandeel openbaar- en collectief vervoer;
- De hinder naar de omgeving moet geminimaliseerd worden. Er wordt uitgegaan van een ruimtelijk doordachte aansluiting en begrenzing van de bedrijfsterreinen ten opzichte van de omgeving. Niet-bedrijfsgebonden netwerken, zoals fietsnetwerken en hovengordels, moeten geïntegreerd worden.

2.5 Bestemmingen

Zie kaart 3 “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Gewestplan

Volgende gewestplanbestemmingen komen voor binnen de afbakening van het plangebied:

- industriegebied
- agrarisch gebied
- landelijk woongebied

RUP/BPA

Ten noorden van Langveld ligt aansluitend op het PRUP het RUP Isobois

(doel: opheffing deels zonevreemdheid van een bedrijf)

2.6 Verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van toepassing op het plangebied.

2.7 Relevante studies

2.7.1 Voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied

De voorstudie is in kader van het afbakeningsproces opgemaakt met als doel te onderzoeken voor welke gebieden een PRUP opgemaakt dient te worden. In de voorstudie zijn voorstellen tot ontwikkeling aangereikt die te beschouwen zijn als ontwerp oefeningen.

Eindrapport – 11/2010

Vanuit de voorstudie wordt een profiel van bijkomende bedrijvigheid uitgeschreven:

- omwille van de bestaande bebouwde ontsluitingswegen is het niet wenselijk nieuwe transport- en distributiebedrijven toe te laten;
- nieuwe bedrijfsgebieden moeten ruimte bieden voor de opvang van kleine en middelgrote regiogebonden bedrijven
- het moet ruimte bieden aan bedrijven met een behoefte aan perceelsgrootten van 5.000 tot 10.000 m²

Vanuit de analyse en ontwerp onderzoek worden volgende ontwikkelingsvoorstellen aangereikt voor het plangebied:

- Deze zone ligt in herbevestigd agrarisch gebied. De ligging, aansluitend bij een bestaande bedrijfszone, direct ontsluitbaar naar een secundaire weg (N10) en gelegen aan de rand van het gefragmenteerde landbouwgebied Zonderschot, maakt dat een herbestemming in functie van regionale (of lokale) bedrijvigheid verantwoordbaar is.
- Deze zone is niet geschikt voor kantoorachtigen. Voldoende ruimte voor integratie en buffering langs de Bergebeek
- Ten aanzien van de woonomgevingen moet het bedrijventerrein voldoende gebufferd worden.
- Afhankelijk van de gewenste perceelsgrootte kan de interne ontsluitingsstructuur aangepast worden

Figuur 5: inrichtingsvarianten uit voorstudie



2.7.2 Spoorwegkruising/Losstraat

De infrastructuurbeheerder van het Belgisch spoor 'Infrabel' heeft in het verleden i.k.v. suppresseren van spoorwegoversteken een brugontwerp opgemaakt voor de Lostraat, ten oosten van de woningen in de Lostraat. Inmiddels is dit plan achterhaald en dringt zich een nieuw ontwerpplan op. De gemeente is vragende partij voor een verkeersstudie waarin de spoorwegbrug wordt gekaderd. De verkeersstudie is gericht op een herinrichting van de Lostraat met aandacht voor de aansluitingen, fietsnetwerken, hanteren van een begrijpbaar wegprofiel, ondergeschikte noordelijke ontsluiting industrie, ... De studie moet nog opgestart worden.

Relevantie PRUP Langveld

Gezien de aanleg van een spoorwegbrug de bestaande ontsluiting op de Lostraat kan wijzigen worden er in onderhavig schetsontwerp ontsluitingsscenario's uitgewerkt, desnoods met reservatie van ontsluitingspunten via het PRUP.

2.7.3 N10

Zie toelichtingsnota PRUP N10

2.7.4 Omleidingsweg Berlaar

De N10-R16-N14 is, tussen Aarschot – Lier en de E313 in het provinciaal structuurplan geselecteerd als drager van het stedelijk netwerk Lier-Aarschot. Voor de verbinding tussen de E313 in Massenhoven en de R25 in Aarschot werd een streefbeeldstudie gemaakt. Ter hoogte van Berlaar-Heikant wordt in de studie in functie van de verkeersleefbaarheid een omleiding voorzien.

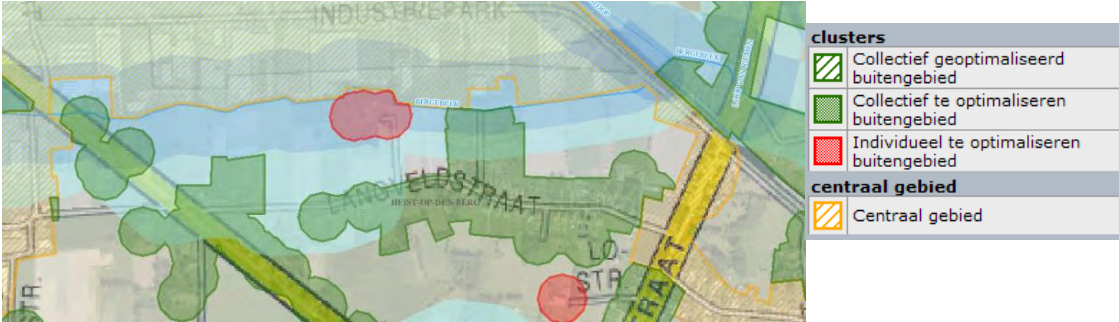




3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in kaartenbundel

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

Tabel 1: 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	Niet van toepassing
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Niet van toepassing
Natuurreservaten	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Niet van toepassing
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkeveling	Afgebakend cf. de ruilverkevelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Niet van toepassing
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied ligt in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG 68) 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'.
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	Niet van toepassing
Erfgoedlandschappen	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	De Bergebeek als lijnrelict.
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	Niet van toepassing
Archeologisch erfgoed	Worden beschermd via decreet op het archeologisch patrimonium (30/06/1993) en het besluit houdende de bescherming van het archeologisch	Er zijn binnen het plangebied als in de omgeving in het CAI geen vondsten gekend.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
	patrimonium (20/04/1994)	
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Het PRUP wordt in de noordelijke rand afgebakend door de Bergebeek, geklasseerde waterloop van tweede categorie
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Niet van toepassing
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2014)	Het PRUP grenst in noorden aan een effectief overstromingsgevoelig gebied, binnen de grenzen van het PRUP liggen geen effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden volgens de watertoetskaart. Echter uit voortschrijdend inzicht (n.a.v. verder meer gedetailleerd onderzoek van het terrein) en op basis van terreinkennis blijkt dat water een bijzonder aandachtspunt is binnen het plangebied. Uit het waterlichaammodel van de provincie Antwerpen en het digitaal hoogtemodel blijkt dat het lager gelegen gedeelte ten zuiden van de Bergebeek ook overstromingsgevoelig is. Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebiedsbeheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2022 vast. Hierin werd een actie opgenomen 8A_E_276 Analyse van hydromorfologische ontwikkelingsmogelijkheden en uitvoeren van meest gepaste structuurherstelmaatregelen voor de Bergebeek
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 ivm de vaststelling van de zoneringsplannen	 <p>clusters</p> <ul style="list-style-type: none">  Collectief geoptimaliseerd buitengebied  Collectief te optimaliseren buitengebied  Individueel te optimaliseren buitengebied <p>centraal gebied</p> <ul style="list-style-type: none">  Centraal gebied
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Niet van toepassing
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Heist-op-den-Berg	Aangezien de gewenste verkeersstructuur uit het GRS gebaseerd is op de synthesenota (fase 2) van het mobiliteitsplan worden hieronder de relevante elementen uit het conform verklaard mobiliteitsplan (beleidsplan, fase 3) opgesomd: Lokale weg type I: Lostraat tussen de N10 en de spoorwegovergang, bijkomende ontsluiting van het (regionale) industriepark Ten Bosch. Na de spoorwegovergang wordt deze een lokale weg II. Lokale weg type II: Heistehoek en Schoorstraat: ontsluiting van het regionaal industrieterrein Ten Bosch Lokale weg III: overige wegen Routes voor vrachtverkeer: de N10 en N15 vormen de hoofdontsluiting. Zij dienen tevens ter ontsluiting van de industriezone Ten Bosch en toekomstig voor de ontsluiting van nieuwe bedrijvzones.
Rooilijnplan	decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (8/05/2009)	Binnen het plangebied zijn er voor de wegenis geen rooilijnplannen opgemaakt.

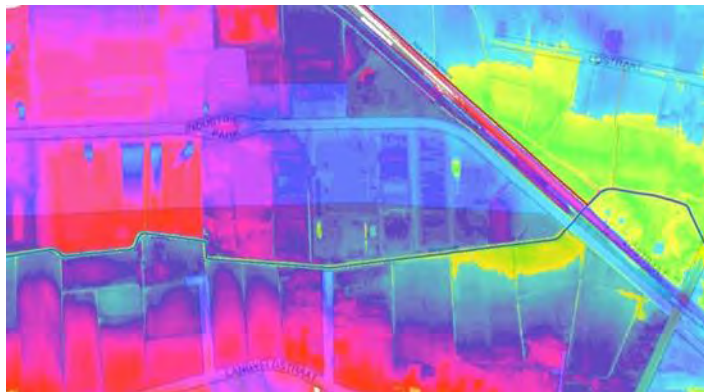
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
Andere		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Waterwegen en zeekanaal
Ruimtelijke veiligheids-rapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	<p>De dienst VR keurde het RVR goed op 8 februari 2016.</p> <p>Uit de analyse in het RVR is naar voor gekomen dat rekening houdend met de aanwezige en geplande gebieden met woonfunctie het bedrijventerrein eerder beperkte potentie biedt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Op basis van het RVR kan besloten worden dat het weerhouden bedrijventerrein eerder beperkte potentie biedt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Een (stedenbouwkundig) verbod op dergelijke inrichting hoeft vanuit veiligheids-oogpunt niet aan de orde te zijn. Dit betekent evenwel niet dat zonder meer alle Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden. Een differentiatie dringt zich dat ook op in die zin dat enkel Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden waarvan de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke (Seveso-)stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Deze differentiatie zou kunnen doorgevoerd worden via een stedenbouwkundig voorschrift dat als volgt kan luiden:</p> <p>'Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.'</p>

3.1 Watertoets

Het plangebied is gelegen op een matig natte lemige zandbodem met een dikke antropogene humus A horizont. In de noordoostelijke rand liggen kleinere plekken met een matig lichte zandleembodem met dikke antropogene humus A horizont.

Het plangebied is in een vlak gebied gelegen. Er zijn geen significante reliëfverschillen aanwezig. Echter, het digitaal hoogtemodel geeft in het noorden van het plangebied een lagergelegen zone (geel/groene kleur) weer ten opzichte van het gebied ten noorden van de waterloop.

Figuur 6: Digitaal hoogtemodel



Tegen de noordelijke grens van het plangebied loopt de Bergebeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Uit de kaart met de overstromingsgevoelige gebieden blijkt dat het plangebied niet gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Het gebied ten noorden en ten westen van het plangebied is echter, volgens de watertoetskaart, wel effectief overstromingsgevoelig.

Het model van de Bergebeek geeft aan dat de lager gelegen zone ten zuiden van de Bergebeek, ondanks het ontbreken van een aanduiding op de watertoetskaart, toch zal overstromen bij een minder zware storm dan T100. Het bergingsvolume (1300m³) dat bij T100 ingenomen wordt door de Bergebeek moet volledig behouden blijven. Bij uitvoering van het PRUP zal in overleg met de waterloopbeheerder (provincie Antwerpen) bepaald worden hoe hiermee dient omgegaan te worden.

Figuur 7: Overstromingsgevoelige gebieden 2014



Bron: Watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2014

De bodemkaart wordt ter hoogte van het plangebied niet gekenmerkt door typische valleigronden. Het betreft plaggenbodems, die wijzen op een eeuwenlang gebruik als 'akkergrond' in het traditionele potstalsysteem.

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. Het bergingsvolume dat bij T100 wordt ingenomen door de Bergebeek blijft behouden.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

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. Door de concrete invulling kan, door de aard/type van bedrijvigheid, het

gebruik van waterdoorlatende materialen (voor een gedeelte van het terrein) niet wenselijk zijn.

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.

Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

De mogelijk grote oppervlakte verharding binnen het onderzoeksgebied, mag niet resulteren in een wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop. Op het terrein dient dus voldoende ruimte te worden voorzien in functie van waterbuffering voor al het opgevangen hemelwater dat niet wordt hergebruikt en terug in het oppervlaktewatersysteem zal terecht komen.

De waterloop dient voldoende ruimte te krijgen binnen het plangebied. Een continue afstemming (niet enkel in het planningsproces, maar ook tijdens de verdere uitvoering van het PRUP) met de waterloopbeheerder is noodzakelijk.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Er is in deze zone 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.

Uit het waterlichaammodel van de provincie Antwerpen en het digitaal hoogtemodel blijkt dat het lager gelegen gedeelte ten zuiden van de Bergebeek ook overstromingsgevoelig is. Dit overstromingsvolume moet bij ontwikkeling van het plangebied behouden blijven. Bij uitvoering van het PRUP zal in overleg met de waterloopbeheerder bepaald worden hoe hiermee dient omgegaan te worden om het overstromingsregime niet te verstoren.

Aantasting van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Door de aard van de activiteiten binnen het onderzoeksgebied bestaat de mogelijkheid tot aantasting van de waterkwaliteit. De voorwaarden uit de milieuvergunning terzake dienen te worden nageleefd om een aantasting van de waterkwaliteit te vermijden.

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 indien de opgelegde voorwaarden (i.f.v. het vrijwaren van het overstromingsvolume) strikt worden nageleefd.
- 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:

- Voor eventuele verlegging van de waterloop voorzien in minimaal een gelijk waterbergend vermogen door de lengte van de waterloop niet te verkorten.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.
- 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.
- Voorzien van een ruimingsstrook langs de waterloop
- Het overstromingsvolume ten zuiden van de Bergebeek moet bij ontwikkeling van het plangebied behouden blijven. Bij uitvoering van het PRUP zal in overleg met de waterloopbeheerder bepaald worden hoe hiermee dient omgegaan te worden om het overstromingsregime niet te verstoren.

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

Figuur 8: Eigen verwerking foto's tot breedbeeldweergave



Het plangebied wordt vooral gekenmerkt als een ingesloten agrarisch gebied, tegen de rand van een industriegebied en omringd door landelijke woonlinten. Het zicht en de ruimte zijn open van aard.

4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in kaartenbundel

Bodemtype	Het plangebied is gelegen op een matig natte lemige zandbodem met een dikke antropogene humus A horizont. In de noordoostelijke rand en in de westelijke rand liggen kleinere plekken met een matig lichte zandleembodem met dikke antropogene humus A horizont.
Reliëfkenmerken	Het plangebied is in een vlak gebied gelegen. Er zijn geen significante reliëfverschillen aanwezig.
Waterhuishouding	Tegen de noordelijke grens van het plangebied loopt de Bergebeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Het hele plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (Type 2) en infiltratiegevoelig.

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke oever van de Bergebeek. Nochtans wordt de bodemkaart ter hoogte van het plangebied niet gekenmerkt door typische valleigronden of van nature overstroombaar gebied: het betreft plaggenbodems, die wijzen op een eeuwenlang gebruik als ‘akkergrond’ in het traditionele potstalsysteem.

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur

De omgeving wordt gekenmerkt door een versnipperd landschap met her en der kleine cultuurgraslandscappen met relicten van halfnatuurlijke graslanden, aangeduid als biologisch waardevolle entiteiten. Er is geen samenhangend natuurlijke structuur aanwezig.

Natuurwaarden in plangebied

Dezelfde versnipperde natuurlijke structuur zet zich verder in het plangebied. Het plangebied staat bijna volledig aangeduid als cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden. Er zijn ook bomenrijen met dominantie van wilg te detecteren.

4.2 Ruimtegebruik in omgeving

Landbouw	Het landbouwgebruik bestaat hoofdzakelijk uit weides, hier en daar graangewassen en maïs. Binnen het plangebied ligt ook een landbouwbedrijf (gebouw met stallen) met aanliggende weides.
Wonen	De randen, met uitzondering van noordelijk gelegen beekvallei, worden vooral gekenmerkt door landelijke woonlinten met open bebouwing. Er is geen bouwkundige erfgoed in plangebied aanwezig.
Werken	Ten noorden van het plangebied, over de Bergebeek sluit het plangebied aan op een bestaand regionaal bedrijventerrein.
Recreëren	Er zijn geen recreatiefuncties in plangebied aanwezig. In de omgeving (Langs het spoor, de Lostraat, de N10) is er vlotte aansluiting op het fietsknooppuntennetwerk mogelijk.

4.2.1 Landschap en erfgoed

Landschapstype	Het plangebied ligt in het traditioneel landschap “Serreland van St. Katerijne-Waver”. Dit landschap wordt gekenmerkt door een complexe verweving van open ruimte en bebouwing en agro-industrie. De valleien en het verstedelijkt weefsel zijn structuurbepalend, er komt lineair groen voor in de valleien.
Landschapsatlas	De Bergebeek is aangeduid als een lijnrelict.
Provinciale landschapskaart	Op de provinciale landschapskaart is het volledige plangebied gekarteerd als plaggenbodem. In de Langveldstraat is een gebouw in de woonstraat aangeduid als een Religieus erfgoed ‘de Nachtegaal’. Ook de waterloop Bergebeek is aangeduid.

Figuur 9: Uitsnede provinciale landschapskaart



4.2.2 Mobiliteit

Situering in verkeersstructuur	Het plangebied ligt aan de Industriepark B, ter hoogte van de spoorweg, en wordt omgeven door de woonstraten Langveldstraat.
Ontsluiting	Het plangebied kan naar de N10 ontsloten worden via de Schoorstraat en Industriepark B.
Parkeren	Niet van toepassing: de te ontwikkelen gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik
Wegprofiel	De Langveldstraat, inclusief de insteekweg, is een typische landelijke, smalle weg voorzien van een opengrachtsysteem. Deze weg is niet uitgerust voor industrieel verkeer. De Industriepark B is een brede industrieweg uit beton, met een RWA en groen bermen al dan niet met laanbeplanting.
Langzaam verkeer	De Lostraat en de N10 maken onderdeel uit van het fietskooppuntennetwerk.
Verkeersgeneratie	Niet van toepassing: de te ontwikkelen gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik

5 Aandachtspunten en randvoorwaarden

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

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een mix van verschillende functies. De 'open' ruimte ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein wordt ruimtelijk versnipperd door de aanwezige lintbebouwing. Er dient in het PRUP een evenwicht gezocht te worden tussen de verschillende functies (wonen, bedrijvigheid). Bij de uitwerking van deze evenwichtsoefening gaat aandacht uit naar onderstaande knelpunten en aandachtspunten:

Knelpunten

- Herbevestigd agrarisch gebied
 - Het plangebied ligt in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG 68) 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'.
- Huidig landbouwgebruik
 - Een groot deel van het gebied is in professioneel landbouwgebruik. Het noordoostelijk gedeelte van het gebied wordt op de landbouwimpactkaart (Lis, 2012) gekarteerd als een zone met een zeer hoge impact en een sterke betrokkenheid. Dit gebied is deels in gebruik als wei- of hooiland en deels in functie van de teelt van voedergewassen. Beide zijn een directe bedrijfsweide/akker en zijn gelegen in de omgeving van het bedrijf. Het LIS geeft aan dat de landbouwgebruikswaarde van dit gedeelte van het plangebied zeer hoog is.
- Wonen aan de rand van het plangebied
 - De huidige bestemmingszones volgens het gewestplan zijn niet altijd correct doorvertaald op perceelsniveau. Het RUP biedt de mogelijkheid om een onbetwistbare aansluiting van bestemmingen mogelijk te maken. Om deze reden wordt de grens van het PRUP ruimer genomen moeten dan louter de herbesteding die noodzakelijk is in functie van bedrijvigheid.
 - Tegelijkertijd moet er nagedacht worden hoe er moet omgaan worden met de constructies en functies in de randen van de toekomstige bedrijfszone. Er moet nagedacht worden over de inrichting van een bufferzone.
- Waterloop en water
 - De Bergebeek (waterloop 2de categorie) vormt de noordelijke grens van het plangebied. De provincie is waterloopbeheerder en zal randvoorwaarden opleggen.
 - Volgens de watertoetskaart is het plangebied niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Het effectief overstromingsgevoelig gebied situeert zich,

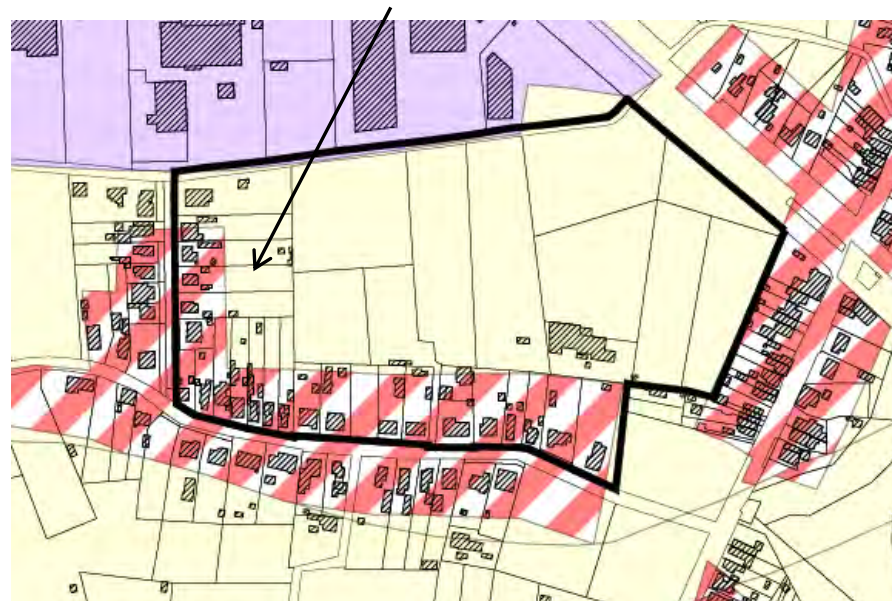
volgens de watertoetskaart, ten noorden van het plangebied. Uit het digitaal hoogtemodel kunnen we echter afleiden dat er ook binnen het plangebied een lager gelegen zone is. Water blijft een aandachtspunt. Indien blijkt uit voortschrijdend inzicht en meer gedetailleerd terreinonderzoek dat bijkomende maatregelen inzake water nodig zijn, zal hiermee rekening gehouden moeten worden bij inrichting van het bedrijventerrein.

- Mobiliteit / Ontsluiting
 - Ontsluiting wordt ook bekeken in een ruimere omgeving
 - De hoofdonsluiting naar het hoger wegennet en de omgeving is gericht naar de N10 via Industriepark en de Schoorstraat. Een tweede ondergeschikte ontsluiting naar het noorden kan voorzien worden via de Lostraat.

Conceptmatige aandachtspunten

- Er wordt gestreefd naar duurzaam ontwikkelen en bouwen. Door middel van gekoppelde en aangesloten bebouwing, eventueel met gemeenschappelijke voorzieningen wordt efficiënt ruimtegebruik gestimuleerd. Aanvullend wordt er maximaal ingezet op een gemeenschappelijke organisatie van parkings, toegangen, brandwegen, buffering, ... Een duurzame ontwikkeling wordt gedragen door een duurzame ontsluitingsstructuur met als uitgangspunt het verkeer afwikkelen naar één (bestaande) hoofdonsluitingspunt op de N10 en voor de gehele bedrijfszone, via Industriepark B en de Schoorstraat. Er wordt immers verwacht (zie plan-MER) dat slecht 30% van het bijkomend verkeer dat gegenereerd wordt door de ontwikkeling van Langveld, richting Aarschot zal rijden. Het overig verkeer zal in de andere richtingen ontsluiten, waardoor de Schoorstraat de kortste route is. Ondergeschikte lokale ontsluitingen i.k.v. woon-werkverkeer en bediening directe omgeving blijven mogelijk via de Lostraat. Een ontsluiting, voor vrachtverkeer, naar de N10 via de Lostraat is niet wenselijk. Dit gedeelte van de Lostraat wordt gekenmerkt als woonomgeving en wordt gebruikt voor schoolgaand fietsverkeer.
- De inrichting van de ontsluiting gebeurt met aandacht voor de verkeersveiligheid en in het bijzonder voor de veiligheid van de zwakke weggebruikers;
- Het PRUP moet niet enkel leiden tot een herbestemming en ontwikkeling van een bedrijventerrein maar moet bijdragen aan een correcte afbakening van plangebied, dit op basis van perceelsniveau en ontwerpend onderzoek. Door de PRUP-grenzen ruimer te nemen dan het te herbestemmen gebied wordt er een juridische oplossing geboden aan overgebleven snippers agrarisch gebied.

Figuur 10: Aanduiding overgebleven snippers gewestplan



- Het aanbrengen van een strategisch ingeplante groenstructuur kan de relatie met de omgeving benadrukken en een zekere afscherming, buffering aanbieden ten opzichte van de aanwezige woonomgevingen. De groenstructuur kan eventueel ingeschakeld worden als mederegulator in de waterhuishouding. De buffer krijgt een ruimere duurzame rol toebedeeld dan louter buffering: visuele buffering, buffering door afstand met breedte afhankelijk van soort bedrijvigheid, waterbuffering, verhoging biodiversiteit, landscaping, ... Ook de bestaande Bergebeek en haar begeleidend groen, dient een rol te spelen in deze groenstructuur.
- Om een kwalitatief werklandschap te creëren zullen de interne ontsluitingswegen en het openbaar domein logisch en eenduidig worden aangelegd. Een groenstructuur in het openbaar domein kan de kwaliteit van het bedrijventerrein en de beleving ervan verhogen.
- De beeldkwaliteit van een bedrijventerrein wordt ook mede bepaald door de bedrijfsarchitectuur. Het is van belang dat de bedrijfsarchitectuur bijdraagt aan een verhoogde straatbeeldwaarde en integratie in de ruimere omgeving.

Aandachtspunten vanuit plan-MER

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

Aandachtspunten vanuit RVR

De dienst VR keurde het RVR goed op 8 februari 2016.

Beknopte weergave algemeen besluit RVR

Uit de analyse in het RVR is naar voor gekomen dat rekening houdend met de aanwezige en geplande gebieden met woonfunctie, het bedrijventerrein eerder beperkte potentie biedt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Op basis van het RVR kan besloten worden dat het weerhouden bedrijventerrein eerder beperkte potentie biedt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Een (stedenbouwkundig) verbod op dergelijke inrichting hoeft vanuit veiligheidsoogpunt niet aan de orde te zijn. Dit betekent evenwel niet dat zonder meer alle Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden. Een differentiatie dringt zich dat ook op in die zin dat enkel Seveso-inrichtingen kunnen toegelaten worden waarvan de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke (Seveso-)stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Deze differentiatie zou kunnen doorgevoerd worden via een stedenbouwkundig voorschrift dat als volgt kan luiden:

'Inrichtingen zoals bedoeld in 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.'

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. Indien de maatregelen en/of aanbevelingen niet of niet volledig worden gevolgd, wordt dit gemotiveerd. De doorvertaling in het PRUP en de eventuele motivering 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 of en 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 conclusies plan-MER voor PRUP Langveld

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

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 geen dwingende maatregelen worden vooropgesteld. Volgende aanbevelingen worden 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% verzanding 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 (zone voor grootschalige detailhandel Lostraat 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 herprofilen. 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.

- .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. (MM)

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 volwaardig

ge 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 fietsenstaluimte.

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.

Beperkt tot sterk negatieve effecten kunnen dan verwacht worden voor de woonlinten rondom het deelgebied Langveld Oost. De mogelijke effecten zijn echter volledig afhankelijk van de precieze invulling van het bedrijventerrein en de aanwezige installaties.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Volgende milderende maatregel komt voort uit de plan-MER:

- Omdat de invulling van het PRUP onvoldoende gekend is moeten bufferzones voorzien worden waar binnen een gronddam kan geplaatst worden (indien nodig). Voor Langveld zal een bermhoogte van 6m in de meeste gevallen volstaan. Men voorziet best 20m tussen het bedrijventerrein en de perceelsgrens van de nabijgelegen woningen ten noorden, oosten en zuiden. (MM)

Motivering doorvertaling in het PRUP

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:

Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;

Dit voorschrift zorgt ervoor dat de hinder aangepakt dient te worden bij de bron.

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:

- 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 autochtoon en standplaatsgeschikte soorten.
- Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft:

- 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

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 kun-

nen vastleggen op welke manier de geluidsbuftering dient te gebeuren. De voorschriften bepalen 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 geluidsbuftering, waarbij ook de visuele afscherming en landschappelijke inpassing gegarandeerd blijft. De wijze van geluidsbuftering: gronddam, 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 geluidsschermen (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).

In de voorschriften wordt eveneens opgenomen dat de groenbuffer moet ingericht en beheerd worden als een samenhangend geheel.

Noot:

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.

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.

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'.

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.

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).

Ook voor discipline lucht geldt dat de bijkomende bedrijvigheid mogelijk negatieve effecten met zich mee kan brengen, maar dat deze nog niet exact kunnen bepaald worden op planniveau, gezien de precieze invulling van het bedrijventerrein nog niet gekend is. Sowieso moeten de individuele bedrijven voldoen aan de Vlaremwetgeving. Voor het vermijden van geur- en stofhinder kan gebruik gemaakt worden van de milieuzoneringsrichtafstanden. Gezien de beperkte oppervlakte van het deelgebied wordt evenwel aangenomen dat slechts beperkt negatieve effecten op de luchtkwaliteit kunnen verwacht worden.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Onderstaande aanbeveling 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% verzanding 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 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 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.

6.2.4 Bodem

Beknopte weergave effecten

Met betrekking tot de discipline bodem kunnen sterk negatieve effecten verwacht worden ten gevolge van de vergraving voor de inrichting van Langveld Oost, aangezien hier waardevolle bodemprofielen voorkomen.

Ook in Langveld dient aandacht besteed te worden aan de mogelijke verspreiding van bodemverontreiniging ten gevolge van bemaling en/of vergraving.

Ook kunnen binnen Langveld potentieel bodemverontreinigende activiteiten ingepland worden. 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 die kunnen doorvertaald worden in het PRUP.

In de algemene voorschriften worden wel volgende verordenende bepalingen opgenomen:

- 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.

Toelichtend wordt geduid wat er met bovenstaande maatregelen wordt bedoeld:

- Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloeiendichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende 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 oppervlakte-infiltratie,

Hierdoor worden eventuele risico's op de verspreiding van bodemverontreiniging beperkt.

6.2.5 Water

Beknopte weergave effecten

Er worden voor Langveld effecten verwacht ten gevolge van de bijkomende verharding. Indien voldaan wordt aan de hemelwaterverordening worden niet significante

tot hoogstens beperkt negatieve effecten verwacht op grondwaterkwantiteit. Ook zijn sterk negatieve effecten mogelijk op de oppervlaktewaterkwantiteit stroomafwaarts. De waterloop (Bergebeek) dient voldoende ruimte te krijgen. Door voldoende ruimte te creëren voor de waterloop kan ook de mogelijk matige negatieve impact op de structuurkwaliteit vermeden worden. Dit dient te gebeuren in overleg met de waterloopbeheerder.

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

Voor Langveld worden volgende milderende maatregelen geformuleerd:

- Voorzien van voldoende ruimte rond de Bergebeek, zodat de actie m.b.t het beperken van wateroverlast door structuurherstelmaatregelen langs deze beek niet gehypothekerd wordt (in overleg met de waterloopbeheerder). Afspraken maken met de waterloopbeheerder inzake het maximaal te lozen debiet op de Bergebeek en hemelwaterbuffering hierop dimensioneren (MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

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).

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.

Naast bovenstaande milderende maatregel worden ook nog de volgende aanbevelingen geformuleerd:

- 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 het PRUP 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. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de bestaande regelgeving terzake.

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.

6.2.6 Fauna en flora

Beknopte weergave effecten

Er worden geen significante effecten verwacht op fauna en flora.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Uit de effectbeoordeling blijkt dat geen milderende maatregelen kunnen worden opgelegd. Voor dit PRUP wordt volgende aanbeveling geformuleerd:

- Het aanplanten van knotwilgen naast de waterloop in het deelgebied Langveld oost, kan de verloren waarden compenseren. Indien de oevers een aangepast beheer zullen krijgen, zal eveneens de biologische waarde toenemen. Het voorzien van een bufferbekken, of het hermeanderen van de waterloop, kan voor waterbuffering zorgen in het gebied, en daarmee wateroverlast stroomafwaarts tegengaan. Een ecologische inrichting zal eveneens de ecologische waarde doen toenemen. (A)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

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.

Binnen deze zone blijft ook het waterbergend volume behouden.

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.

Langveld heeft een beperkt negatief effect op erfgoedwaarde. Ook inzake bouwkundig erfgoed worden geen significante effecten verwacht.

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. Langveld Oost is nog een vrij open binnengebied dat ingenomen wordt door akkers en enkele groenelementen. Het voorzien van industrie binnen deze gebieden zal een gering negatief effect veroorzaken op de landschapsstructuur.

Het grotendeels innemen van de open ruimte als industriegebied 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

Inzake landschapsstructuur wordt volgende milderende maatregel geformuleerd:

- In de stedenbouwkundige voorschriften dienen voldoende voorwaarden inzake landschappelijke inpassing voorzien te worden. De nieuwe infrastructurele elementen dienen door middel van een groenbuffer afgeschermd te worden van de omliggende bewoning. (A)

Vanuit de perceptieve kenmerken wordt een gelijkaardige 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

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:

- 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.

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.

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. Toelichend wordt verwezen naar de opmaak van een inrichtingsplan.

- Vanuit de erfgoedwaarde van het landschap wordt aanbevolen om de structuur van de Bergebeek te behouden. (A)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

De Bergebeek is een waterloop van 2^{de} categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De structuur van de Bergebeek blijft behouden. De zone wordt ingericht in samenspraak met de waterloopbeheerder.

6.2.8 Mens-ruimtelijke aspecten

Beknopte weergave effecten

Voor wat betreft de discipline mens – ruimtelijke aspecten worden sterk negatieve effecten verwacht op landbouw en wonen ten gevolge van de invulling van Langveld Oost, waarbij landbouwgronden zullen verdwijnen en woningen hinder kunnen ondervinden en/of kunnen verdwijnen.

Inzake leefkwaliteit en woonkwaliteit kunnen voor het deelgebied Langveld Oost mogelijk sterk negatieve effecten verwacht worden door de aanwezigheid van woonstraten rondom het deelgebied (geluidshinder, impact luchtkwaliteit).

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Volgende milderende maatregelen worden opgenomen in het plan-MER:

- Nader onderzoek zal nodig zijn naar de impact op het verdwijnen van het agrarisch gebied op de bedrijfsvoering. De terreinen mogen niet aangeduid worden als bedrijventerrein zolang de concrete impact op de bedrijfsvoering niet duidelijk is en er gepaste maatregelen voor de getroffen landbouwer zijn uitgewerkt (b.v. aanduiding als reservegebied, opname voorwaarde in stedenbouwkundige voorschriften, ...).(MM)
- Fasering indien woningen moeten verdwijnen (MM)
- Kwalitatieve buffering van alle te behouden woningen (MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in 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 moeten gepaste maatregelen genomen worden voor zowel eigenaars als gebruikers. Deze maatregelen maken geen deel uit van het planingsproces maar zullen in uitvoeringsfase geconcretiseerd 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'.

- Rekening houdend met de conclusies uit Ruimtelijke Veiligheidsrapport (MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in 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

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied

7.1.1 Duurzaam ruimtegebruik

Het is de bedoeling om de ruimte die door middel van het RUP gecreëerd wordt zo efficiënt mogelijk te gaan aanwenden. Er wordt een maximale benutting van de beschikbare oppervlakte nagestreefd door te kiezen voor compacte bebouwingswijzen en door in te zetten op het delen van bedrijfsinfrastructuur.

7.1.2 Duurzame mobiliteit

Ook voor de mobiliteitsgebonden aspecten vormt duurzaamheid het uitgangspunt. Er wordt gestreefd naar een verantwoorde en verkeersveilige inpassing van de bedrijvzone binnen de bestaande wegenstructuur. Er zal ook voldoende aandacht uitgaan naar een doordachte organisatie van het parkeergebeuren.

7.1.3 Beeldkwaliteit openbaar domein

De beeldkwaliteit van het openbaar domein vormt eveneens een aandachtspunt binnen het RUP. Er wordt op toegezien dat een attractief straatbeeld gerealiseerd wordt. Dit kan door duidelijke richtlijnen uit te zetten voor de gebouwen en voor de publieke en private buitenruimtes die aan straatzijde zichtbaar zijn.

7.1.4 Landschappelijke inkadering

Het bedrijventerrein zal op gepaste wijze landschappelijk gekaderd worden binnen de omgeving. Zo wordt er op toegezien dat een afdoende buffering gerealiseerd wordt naar de aangrenzende functies. 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.

7.1.5 Behoud waterbergend volume binnen plangebied

Het model van de Bergebeek geeft aan dat de lager gelegen zone ten zuiden van de Bergebeek, ondanks het ontbreken van een aanduiding op de watertoetskaart, toch zal overstromen bij een minder zware storm dan T100. Het bergingsvolume (1300m³) dat bij T100 ingenomen wordt door de Bergebeek moet volledig behouden

blijven. Bij uitvoering van het PRUP zal in overleg met de waterloopbeheerder (provincie Antwerpen) bepaald worden hoe hiermee dient omgegaan te worden.

Op basis van de gegevens bekend via een desktopanalyse blijkt dat het bufferen van de opgelegde 1300m³ (huidig waterbergend volume) kan gerealiseerd worden door de aanleg van een buffergracht.

Waterloopbuffering voor T100

Voor het bufferen van de opgelegde 1.300 m³ zijn volgende peilen bepalend:

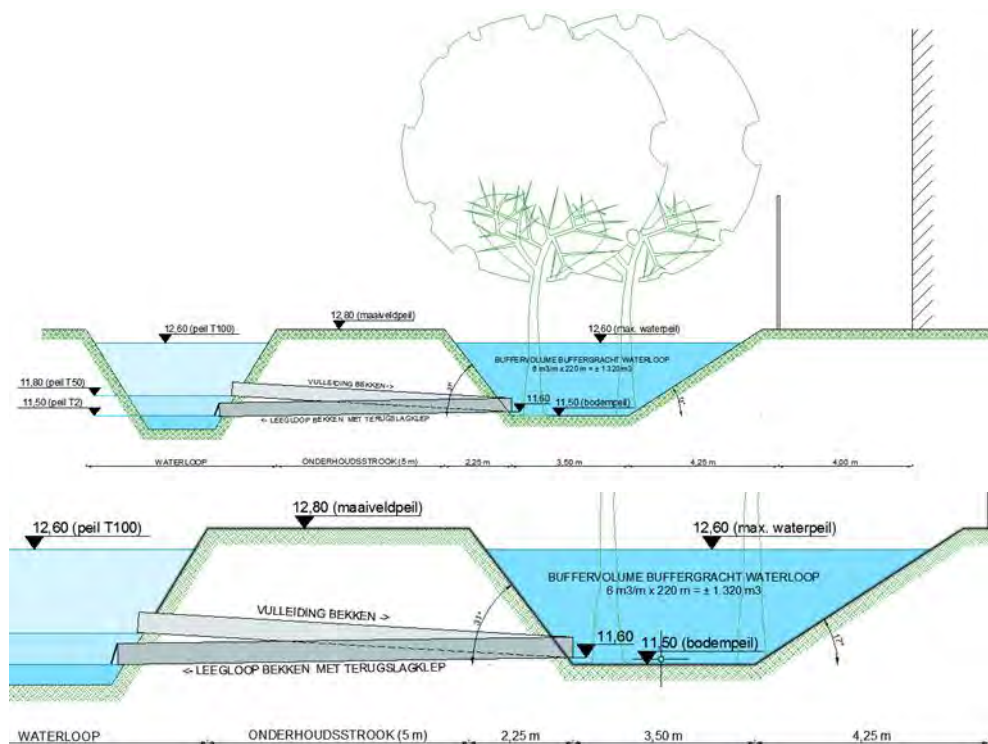
- Hoogste waterstand bij T100: 12,60 m TAW (12,570 m en 12,539 m TAW - simulaties)
- Overstortpeil waterloop bij T50: 11,80 m TAW (11,792 m en 11,688 m TAW – simulaties)
- Hoogste grondwaterstand: 11,50 m TAW (aanname volgens bodemkaart)
- Bodempeil waterloop: 10,70 m TAW (12,00 m TAW – 1,30 m)

Er werd gekozen voor een buffergracht met een natuurlijk uitzicht door de taludhelling aan de waterloopkant te voorzien volgens min of meer de natuurlijke wrijvingshoek van lemig zand en aan de andere zijde een zeer flauwe helling van circa 17 graden zodat deze natuurtechnisch kan ingericht worden. De bodem van de gracht die 3,5 meter breed is kan met bomen beplant worden en op de flauwe talud kunnen de nodige struiken voorzien worden.

Om tot het gevraagde volume in de gracht te komen werd onderstaand concept uitgewerkt:

- Verhogen oeverpeil waterloop van 12,00 m TAW naar 12,80 m TAW
- Aanleg buffergracht in groenzone op 5 m van waterloop evenwijdig met de loop
- Diepte buffergracht = 11,50 m TAW
- Leeglooppeil buffergracht = 11,60 m TAW
- Breedte buffergracht = 9,5 m
- Lengte buffergracht = 220 m
- Volume buffergracht (tussen 12,60 m TAW en 11,60 m TAW) = 6m³/m x 220 m = **1.320 m³**
- Vulleiding bekken = 11,80 m TAW (= T50)

Op deze wijze kan de vereiste 1.300 m³ gebufferd worden in de zone. De wijze van vulling en lediging dient echter wel nog verder uitgewerkt te worden.



7.1.6 Buffering

Figuur 11: Concept buffering



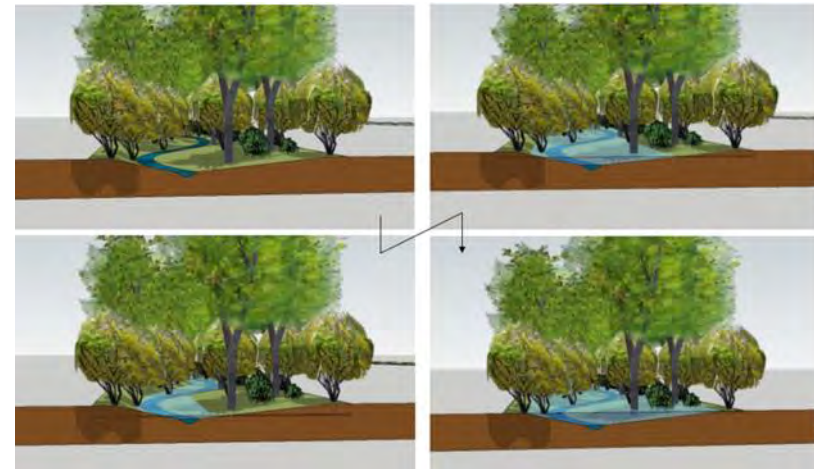
7.1.6.1 Groenbuffer en landschapsintegratie

Voor visuele buffering en integratie in het landschap wordt er gebruik gemaakt van een groenbuffer aangelegd met een breedte van 20 m.

Figuur 12: Bufferbreedte bij bedrijventerreinen



Figuur 13: Bufferprincipe van de groenbuffers



Binnen deze groenbuffer kan de gemeenschappelijke regenwaterbuffering worden georganiseerd indien het bufferend karakter van de groenbuffer behouden blijft. Mogelijks kan dit door de aanleg van overstroombare wadi's. De wadi beschikt over een zeer flauwe helling waardoor de realisatie van een groene buffer mogelijk blijft.

Op basis van een eerste analyse blijkt dat de realisatie van regenwaterbuffering in de groenbuffer haalbaar is. Ter informatie worden de berekeningen uit deze eerste analyse hieronder vermeld.

Berekening regenwaterbuffering

Op basis van de bestaande hoogtepeilen is de zone voor bedrijvigheid in twee delen opgesplitst die elk apart afwateren richting waterloop. Zone 1 is de grootste en de meest westelijk gelegen zone van circa 2,70 ha en zone 2 bedraagt ongeveer 1,53 ha. Voor elke zone zal de buffering en infiltratie d.m.v. de wadi in het groenscherm gebeuren. De wadi heeft een breedte van 18 m en een diepte van 1,20 m met aan de ene zijde een steile talud van 30° en aan de andere zijde een zeer flauwe helling van 6°.

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 'kapstokken' 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 Bestemmingen

Zone voor bedrijvigheid

De zone is bestemd voor de vestiging en werking van verschillende bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, ... Er wordt wel op toegezien dat bedrijven die hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken – en in het bijzonder voor de aanpalende woningen – geweerd worden uit het bedrijventerrein. Ook sterk verkeersgenererende bedrijven worden geweerd uit deze zone.

Een beperkt aandeel van de oppervlakte voor gerelateerde kantoren en toonzalen is wel mogelijk. Ook een bedrijfswoning is toegestaan op voorwaarde dat deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing.

Groenbuffer

Langs de randen van het bedrijventerrein wordt een groenbuffer voorzien. Deze heeft tot doel om het bedrijventerrein landschappelijk te kaderen naar de omgeving toe. Deze groenbuffer vormt naast een landschappelijke en visuele buffering, ook een geluidsafscherming van het bedrijventerrein.

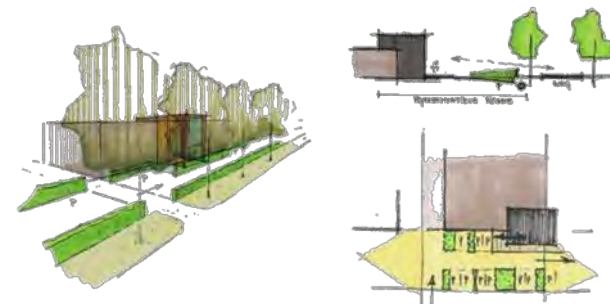
7.2.3 Inrichting bedrijventerrein

Naar inrichting worden met oog op een kwalitatieve ruimtelijke inrichting en duurzaam ruimtegebruik volgende principes toegepast:

- Zoals aangegeven in het voorgaande, wordt binnen het onderzoeksgebied een duurzaam en spaarzaam ruimtegebruik nagestreefd. Hiertoe worden voor de bebouwing volgende krachtlijnen geïntroduceerd:
 - Om de beschikbare oppervlakte voor bedrijvigheid maximaal aan te wenden, wordt vanuit het RUP opgelegd dat een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per kavel minimaal moet worden ingevuld.

- Bebouwing wordt volgens een gekoppelde of gesloten typologie voorzien, tenzij dit om functionele redenen niet haalbaar is.
- Het PRUP voorziet ook de mogelijkheid om meerlagig te bouwen.
- Tussen de bedrijfsbebouwing en het openbare domein binnen de zone wordt een voortuinzone voorzien. Deze moet representatief worden ingericht als een kwaliteitsvolle semipublieke voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gebundelde parkeervoorzieningen en groenaanleg. De zone moet een aangesloten ruimte vormen die doorloopt over de verschillende bedrijfspercelen opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...).
- Om tot een meer aantrekkelijk straatbeeld te komen wordt in het PRUP opgelegd dat de architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve bedrijfsruimten) bij voorkeur aan de voorzijde van de bebouwing moeten worden ingericht. Er worden ook mogelijkheden ingebouwd om deze representatieve bedrijfsruimten uit te werken als architecturale accenten.
- Vrijstaande gevels van de bebouwing dienen een zekere afstand te behouden ten opzichte van de perceelsgrenzen in functie van de brandveiligheid. Door deze afstand kan de bereikbaarheid voor brandweerwagens gegarandeerd worden.
- Bij 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.
- Er wordt een esthetisch en duurzaam materiaalgebruik vooropgesteld voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen.

Figuur 14: illustratieve weergave van de voortuinzone



7.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt via interne wegen ontsloten naar Industriepark B. De bedrijfsperven in het bedrijventerrein worden ontsloten via een nieuwe aan te leggen weg. Het uiteindelijke tracé van de interne wegen wordt niet vastgelegd in kader van het PRUP. Deze kan bepaald worden bij de uiteindelijke inrichting van het terrein. De interne ontsluitingsweg wordt op een kwalitatieve en verkeerveilige manier ingericht. Ook de aansluiting op Industriepark B gebeurt op een verkeersveilige manier.

Parkeren

In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen voor personenwagens op eigen terrein zoveel mogelijk ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik of in de vorm van ongelijkvloerse parkings. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Aanvullend worden in het RUP ook mogelijkheden voorzien om collectieve parkeerplaatsen te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld ook op eigen percelen, in de zijtuinstrook, achter de bedrijfsbebouwing of in de gebouwen zelf.

Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen, gebeurt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – op minder zichtbare delen van de bedrijfssites (achter de voorgevelbouwlijn), tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

Er dienen per bedrijf ook voldoende fietsstallingen voorzien te worden op het eigen terrein.

7.2.5 Buffering en landschappelijke inpassing

Om de bedrijfsactiviteiten landschappelijk in te passen naar de omgeving wordt aan de randen van het bedrijventerrein een groenbuffer aangelegd. De buffer wordt samengesteld uit autochtone standplaatsgeschikte beplantingen en zal bestaan uit een combinatie van struikgewassen en hoogstammig groen. De keuze voor autochtone standplaatsgeschikte beplantingen garandeert een snelle beworteling van het plantmateriaal. Het aanbrengen van infrastructuur in functie van de waterbeheersing wordt eveneens mogelijk gemaakt binnen de buffer, voor zover deze de visueel-bufferende functie van de groenbuffer niet in het gedrang brengen. De buffer heeft eveneens een functie als geluidsafscherming. Constructies (geluidschermen,...) in functie hiervan zijn ook toegelaten. Alle andere vormen van bebouwing en/of constructies worden in elk geval geweerd uit de groenbuffer.

De groenbuffer heeft een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen.

De achterste tuinzones van het woongebied in het westen van het plangebied worden, omwille van feitelijke toestand en juridische eenduidigheid, herbestemd naar tuinzone. Er worden hierdoor geen extra bouwpercelen gecreëerd.

7.2.6 Duurzaam waterbeheer

In het RUP wordt een duurzaam integraal waterbeheer nagestreefd. De principes van integraal waterbeheer worden reeds geregeld via de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Gelet op de ligging ten zuiden van de Bergebeek en de aanwezigheid van een lagergelegen zone ten zuiden van de Bergebeek en in het plangebied die, volgens de gegevens van de provincie Antwerpen, in staat als bergingsvolume voor overstromingen van de Bergebeek worden extra voorwaarden gekoppeld aan het PRUP. Zo dient het waterbergende volume behouden te blijven. En mag dit overstromingsvolume niet gekoppeld worden aan voorzieningen i.f.v. de buffering van hemelwater. Het behoud van dit bergings(overstromings)volume wordt maximaal voorzien binnen de daartoe aangeduide zone langs de Bergebeek. Deze zone heeft een breedte van 15m (gemeten uit de kruin van de waterloop).

Tussen het effectieve industriegebied en het landelijk woongebied wordt een bufferzone van 20 m breedte voorzien.

De waterloop krijgt ter hoogte van het nog te ontwikkelen industriegebied een comfortabele inrichtingszone van 15 m breedte, ter hoogte van de woningen wordt deze breedte terug gebracht tot de perceelsgrens (perceel 379V2), m.a.w. tot de kadastrale afbakening van de waterloop.

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.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
370A, 372B, 373K 369A, 368A, 362B, 363F, 351W, 359, 358, 363F	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
379V2 379K2	Agrarisch gebied	Landbouw	Wonen	Volgens de grafische weergave is planbaten mogelijk. Volgens art. 2.6.5 is geen planbatenheffing verschuldigd in het geval dat een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van art. 4.4.10 gevestigd is op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het RUP wanneer dit perceel een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan.

10 Op te heffen voorschriften

10.1 Bestemmingen

Volgende bestemmingen en volgende bijhorende voorschriften van het gewestplan worden binnen de PRUP-grenzen opgeheven:

Milieubelastende industrieën

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Woongebieden met landelijk karakter

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 afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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 gaat om volgende verkaveling: 1979/48, vergund d.d. 22/04/1980.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

Achtergevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte aangeeft

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.

Bouwdiepte

Afstand gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw

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.

Bouwlijn

Denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw geplaatst moet worden

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 stabiliteit, 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.

Erfafsluiting

Fysieke afscheiding tussen twee eigendommen of tussen een eigendom en het openbaar domein bedoeld om een eigendom af te sluiten

Functie

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

Gebouw

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

Handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten

Activiteiten die zorgen voor belasting van het milieu en hinder voor de omgeving, zoals geurhinder, geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, luchtverontreiniging, verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater, onzorgvuldig omgaan met afvalstoffen, niet naleven van vergunningsvoorwaarden, ...

Representatieve bedrijfsruimten

Bedrijfsruimten, waarin bedrijfsgerelateerde noodzakelijke functies worden geherbergd die een andere architectuur vereisen en daardoor kan bijdragen tot een representatieve uitstraling van het bedrijfsgebouw, bvb inkom, toonzaal, vergaderlokalen, burelen, refter, ... Een bedrijfswoning valt hier niet onder.

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

Rooilijn

Huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

Voorgevel

Gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is

Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de minimale afstand tussen rooilijn en voorgevel vastlegt

Voortuinzone

Gedeelte van een perceel tussen rooilijn enerzijds en bebouwing en/of afgesloten buitenruimten anderzijds

Zone

Een op plan omlijnd 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. Er wordt een hedendaagse architectuur en vormgeving beoogd. – 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>Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloestofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende producten vermijden,.... Deze opsomming is niet limitatief.</p> <p>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 oppervlakte-infiltratie, Deze opsomming is niet-limitatief.</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 – Biodiversiteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - 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
<p>Duurzaamheidsaspecten- mobiliteit</p> <p>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.</p> <p>Om het fietsgebruik te stimuleren dient voorzien te worden in fietsenstalruimte.</p>	<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>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 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>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>De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Afwijkingsbepalingen – bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen</i></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>

3 Specifieke voorschriften

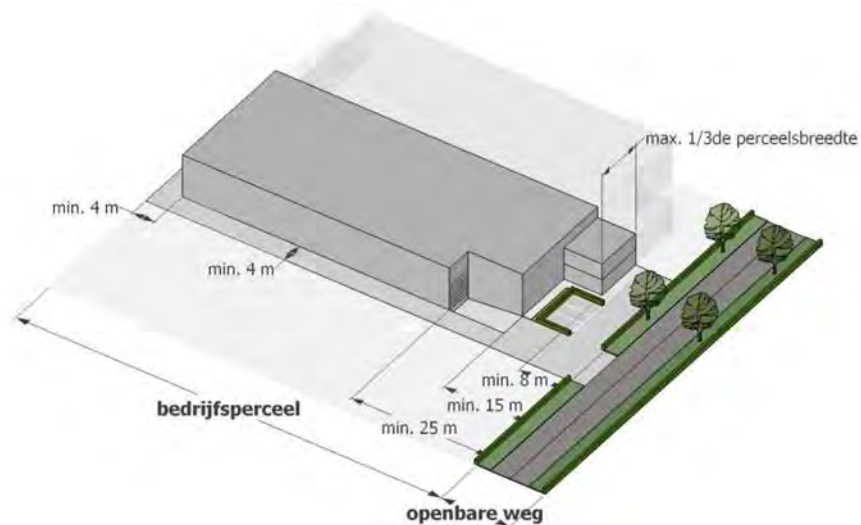
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div data-bbox="609 376 779 434" style="text-align: center;"> </div> <p>Bestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bedoeld voor de inrichting van meerdere bedrijven. Het bedrijventerrein heeft een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving, sluit wat schaal betreft aan bij de omgeving en is beperkt van omvang.</p> <p>De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten (terminologie typevoorschriften Vlaams Gewest),...</p> <p>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. Bij de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen dient gezocht te worden naar de best passende locatie, rekening houdend met de zoneringskaarten gevoegd bij het RVR</p> <p>Een beperkte oppervlakte (deze oppervlakte wordt gespecificeerd in pt. 7 – functionele invulling) voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit.</p> <p>Voor elk bedrijf is ook één bedrijfswoning toegelaten indien deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.</p> <p>De vestiging van louter detailhandel en niet-complementaire kantoren is niet toegelaten. Ook sterk verkeersgenererende functies worden geweerd op het bedrijventerrein, omwille van de reeds bestaande verkeersproblemen ter hoogte van het plangebied en om verkeershinder ten opzichte van de omliggende functies zo beperkt mogelijk te houden, ...Onder sterk verkeersgenererende functies wordt ondermeer transport en logistiek begrepen.</p> <p>Bedrijven mogen geen activiteiten uitoefenen die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving. Eventuele hinder naar de omgeving moeten door gepaste maatregelen op het perceel kunnen worden vermeden. Bij 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>	<p>Art. 1 Zone voor bedrijvigheid</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; – Inrichtingen zoals bedoeld in 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 <p>Per bedrijfsperceel zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – representatieve bedrijfsruimten; – één bedrijfswoning. <p>Volgende functies zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – louter detailhandel; – autonome kantoren; – sterk verkeersgenererende functies; – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Onder alle werken en handelingen die nodig en nuttig zijn worden ook de werken en handelingen met betrekking tot de publieke ruimten (straten, paden, pleinen, ...) en haar uitrustingen (vuilnisbakken, verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, ...) verstaan.</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: Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.</p>
<p>Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om de zone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Het aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</p> <p>Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet voldoende aandacht gaan naar kwaliteitsvolle fietspaden en veilige fietsoversteken.</p> <p>Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen de zone als geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.</p>	<p><i>Globale inrichtingsvisie</i></p> <p>Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – openbare weg- en nutsinfrastructuur; – gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen; – groenbuffer (art. 1.1) – waterbergend volume van 1300 m³ (art.1.2)
<p>De ontsluiting van de bedrijfszone gebeurt via een interne weg die aansluit in noordelijke richting op het Industripark. Via Industripark wordt het vrachtverkeer geleid naar de N10. In de Langveldstraat wordt vrachtverkeer geweerd.</p> <p>Bij de ontsluiting van het bedrijfsperceel dient aandacht te gaan naar de zwakke weggebruiker o.a. zichtbaarheid en veilige fietsoversteken</p>	<p><i>Ontsluiting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De ontsluiting van de bedrijfspcelen gebeurt via de interne wegenis van het bedrijventerrein die rechtstreeks aansluit op Industripark B. – De afmetingen van de interne ontsluitingsweg moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren. <p>De aansluiting op Industripark B dient op een verkeerstechnische verantwoorde en verkeersveilige manier te gebeuren</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In functie van een duurzaam ruimtegebruik voorziet het RUP dat minimum een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per bedrijfsperceel functioneel benut moet worden. Op deze manier wordt er op toegezien dat de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo efficiënt mogelijk wordt ingericht.</p> <p>Voor bedrijven of gemeenschapsvoorzieningen waarvan de bedrijfsactiviteiten voor een deel in open lucht onverhard georganiseerd worden (bijv. containerpark, grondwerkersbedrijf, etc.), is een afwijking op de algemene regel mogelijk. Afwijkingen zijn wel enkel mogelijk mits aangetoond wordt dat een noemenswaardig deel van het bedrijfsperceel effectief benut wordt in functie van de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.</p>	<p><i>Perceelsbezetting</i></p> <p>Per bedrijfsperceel moet tussen voor- en achtergevelbouwlijn minstens 2/3de bebouwd worden.</p> <p>Een afwijking is mogelijk op voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in het gedrang komt.</p>
<p>De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen het bedrijventerrein dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit alsook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfspercelen ruimte vrijgehouden voor de aanleg van een kwaliteitsvolle voortuinzone. Deze opgelegde minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige ademruimte in het bedrijventerrein. - Bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van het gebouw minimum 15 m ruimte te worden vrijgehouden. - Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de perceelsbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 7 m te voorzien voorbij deze grens. - Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt in het RUP opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met opleggers, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreerruimte. 	<p><i>Plaatsing van gebouwen</i></p> <p>De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende afwijkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij een hoekperceel bedraagt de afstand van de naar de straat gerichte zijgevel tot de rooilijn minimum 6 m én is deze minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw. - Over maximum 1/3de van de perceelsbreedte kan een uitbouw voorzien worden tot op 8 m van de rooilijn. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van representatieve bedrijfsruimten. - Voor geveldelen waarin laad- en loskade voor grotere vrachtwagens en opleggers voorzien worden, bedraagt de afstand van poort tot de rooilijn minimum 25 m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand minimum 4 m, een grotere of kleinere afstand kan door de brandweer opgelegd worden. Een voorbeeld waarbij de afstand kleiner kan zijn is een ligging aan een gemeenschappelijke parking of fietsdoorsteek
- Tussen de bebouwing en de groenbuffer wordt om dezelfde reden ook eenzelfde afstand gevrijwaard. Deze inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving.



Schematische weergave van de afstandsregels

Verordenende voorschriften

De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer (cf. art. 2) bedraagt minimum 4 m én voldoet aan de brandtechnische vereisten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Het principe van intensief ruimtegebruik – dat in eerste instantie al gewaarborgd wordt door het opleggen van een minimale perceelsbezetting – wordt verder ondersteund door de bouweenheden binnen het bedrijventerrein in gekoppelde bebouwing te voorzien.

In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden in het voorliggende RUP afwijkingsmaatregelen voorzien. Afwijkingen worden echter enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.

Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:

- Restpercelen die t.g.v. hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen.
- Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.
- Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.



Schematische weergave mogelijkheden evolutie bebouwing

Voor bepaalde gemeenschapsvoorzieningen of complementaire voorzieningen zijn de hiervoor omschreven voorschriften voor de plaatsing van gebouwen niet hanteerbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval voor containerparken of een benzinestation voor vrachtwagens. Om deze reden wordt een afwijkingsbepaling opgenomen voor dergelijke voorzieningen. In elk geval moet er wel steeds voldoende aandacht uitgaan naar een kwalitatieve ruimtelijke inpassing binnen het bedrijventerrein (cf. goede ruimtelijke ordening).

Verordenende voorschriften

Gebouwen worden minstens per twee gekoppeld. Het gebouw moet minstens op één gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden.

Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is toegestaan wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of omwille van brandtechnische redenen.

De evolutie van gekoppelde bebouwing naar gesloten bebouwing en van open bebouwing naar gekoppelde of gesloten bebouwing is toegestaan.

Een afwijking op bovenstaande bepalingen is mogelijk voor gemeenschapsvoorzieningen en/of complementaire voorzieningen die omwille van de aard van hun activiteiten niet kunnen voldoen aan deze voorwaarden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In het RUP wordt een minimumbreedte opgelegd opdat de gebouwen marktconform zijn. Zo kan bij stopzetting van een bedrijf de vrijgekomen infrastructuur snel terug herbenut worden.</p> <p>Van de minimale bouwhoogte kan gemotiveerd worden afgeweken indien dit nodig zou zijn. Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis,...).</p> <p>De maximale bouwhoogte is afhankelijk van de afstand tot de perceelsgrenzen. Deze begrenzing wordt opgelegd omwille van brandveiligheid (bereikbaarheid blussen, beperken schade aan naastliggend gebouw door instorting, etc.). Daarnaast worden op deze manier ook excessen vermeden.</p> <p>Aan de rand is het in elk geval niet wenselijk om zeer hoge gebouwen op te richten. Dit zou hinder kunnen meebrengen ten opzichte van de omliggende functies. Om deze reden wordt voor bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein een absoluut maximum opgelegd.</p> <p>Afwijkingen op de maximumbouwhoogte zijn mogelijk indien de noodzaak hiervan kan worden gemotiveerd (bijv. voor silo's, etc.).</p>	<p><i>Afmetingen van gebouwen</i></p> <p>De breedte van de gebouwen bedraagt minimum 15 m.</p> <p>De minimale bouwhoogte bedraagt 6 m, tenzij dit om technische redenen niet haalbaar is.</p> <p>De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de bufferzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor bedrijven gelegen aan de bufferzone mag de bouwhoogte in elk geval nooit meer bedragen dan 12 m. – Een afwijking op de maximale bouwhoogte is toegestaan indien wordt aange-toond dat dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
<p>Voor de bedrijfsbebouwing zijn platte of zeer licht hellende daken mogelijk. De dakhelling wordt bewust beperkt opdat de dakoppervlakte optimaal benut kan worden voor de opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, de inrichting van groendaken ten dienste van waterberging en de plaatsing van zonnepanelen en/of cellen.</p> <p>Voor de delen met de representatieve bedrijfsruimten – die meestal een eerder beperkte oppervlakte beslaan – is deze beperkte dakhelling niet verplicht. De vrijere dakvorm kan mede worden ingezet om deze delen als architecturale accenten in de bebouwing uit te spelen.</p>	<p><i>Dakvorm en dakbedekking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De dakhelling is kleiner dan 15°. – Een afwijking is mogelijk voor de representatieve bedrijfsruimten.
<p>De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfs-woning) worden aan de voorzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en bekomt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. Een afwijking op dit principe is mogelijk indien het praktisch gezien niet mogelijk is om deze functies aan de voorzijde te voorzien (bijv. te weinig ruimte aan voorzijde) of indien deze functies in de bestaande toestand elders gesitueerd zijn op het bedrijfsperceel. In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen.</p>	<p><i>Functionele invulling</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Representatieve bedrijfsruimten evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan straatzijde, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. – Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. – De bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt maximum 200 m². Het volume van de woning bedraagt maximum 1000 m³.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om tot een speelser en meer aantrekkelijk straatbeeld te komen binnen het bedrijventerrein is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier worden vormgegeven dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dit is o.a. mogelijk door dit deel van het gebouw vooruit te bouwen (zie ook bepalingen plaatsing van de gebouwen), door een ander gevelmateriaal te gebruiken, door een afwijkende bouwhoogte te voorzien, door een bijzondere volumewerking, etc.</p>  <p>Referentievoorbelden waarin het hiervoor omschreven principe toegepast werd</p>	<p><i>Architectuur en materiaalgebruik</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds. – De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. – Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.
<p>De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semipubliek karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur en moet ook ruimte bieden voor gebundeld parkeren. De zone moet doorlopen over de verschillende bedrijfsperven opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...). Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn erfafsluitingen tussen de bedrijfsperven slechts mogelijk achter de voorgevellijn.</p> <p>Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor een duidelijke afscheiding van de voortuinzone en belet ook dat de bedrijfsperven over de volledige breedte kunnen worden opgereden (oneigenlijke toegangen). De hoogte van de haag dient wel beperkt te blijven. De voortuinzone moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein, zowel in functie van de beeldkwaliteit als in functie van de verkeersveiligheid (zicht vanuit de wagen bij in- en uitrijden van bedrijventerrein).</p>	<p><i>Voortuinzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gedeelde parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. – De voortuinzone moet een aaneengesloten ruimte vormen met die van de aanpalende percelen. Erfafsluitingen tussen aanpalende percelen zijn niet toegestaan in de voortuinzone. – Op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfsperven moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften



Ontwerpoefening

Binnen het bedrijventerrein zijn zowel collectieve parkeervoorzieningen op het openbaar domein als parkings op het eigen terrein mogelijk.


In functie van een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen op eigen terrein ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Indien deze te weinig ruimte biedt voor de parkeerbehoefte van het bedrijf, dan kan het bedrijf ook elders op het bedrijfsperceel parkeerruimte voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook, achter de bedrijfsbebouwing of in de gebouwen zelf. Het bundelen van de parkeervoorzieningen blijft ook in deze gevallen het uitgangspunt, tenzij dit praktisch gezien niet haalbaar is. Dit dient dan wel door het bedrijf bij de vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.


Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites.


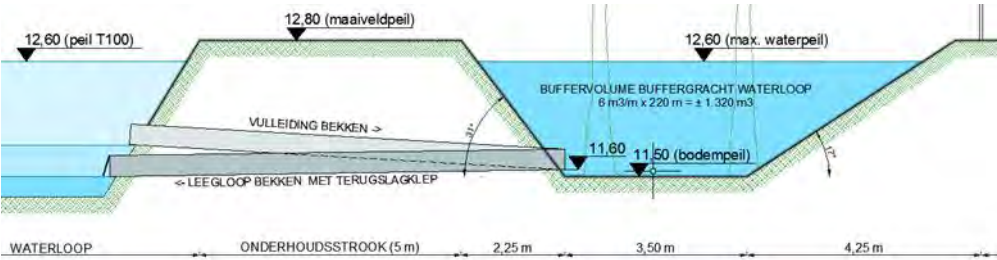
Om het woon-werkverkeer met de fiets te ondersteunen moet een minimum aantal fietsenstallplaatsen voorzien worden in verhouding tot het aantal werknemers


Parkeren



- Elk bedrijf moet de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers opvangen op eigen terrein en/of specifiek daartoe voorziene gedeelde parkeerruimten.
- Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.
- Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt wordt er elders gedeelde parkeerruimte(n) voorzien. Indien deze wordt voorzien in de zijtuinzone moet de zijtuinzone zodanig worden aangelegd dat een bundeling tussen de parkeerruimte met de parkeerruimte in de zijtuinzone van het naastliggend perceel mogelijk wordt.
- Het parkeren van bedrijfsvoertuigen, andere dan personenwagens, wordt ingericht op eigen terrein, achter de voorgevelbouwlijn, en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm</p>	<p><i>Buitenopslag</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – In de voortuin is buitenopslag niet toegestaan. – Buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein
<p>Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraag-dossier.</p>  <p>Referentievoorbeld integratie publiciteit in het gevelvlak</p>	<p><i>Publiciteit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein of in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.
<p>Om eventuele lichthinder naar de omgeving maximaal te beperken wordt buitenverlichting verplicht neerwaarts gericht.</p>	<p><i>Verlichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De verlichting is neerwaarts gericht. Ook de lichtsterkte en lichtkleur wordt zo gekozen dat de spreiding van licht maximaal beperkt wordt.
<p>De verschillende betrokken partijen (de ontwikkelaar-beheerder en het gemeentebestuur) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. De overeenkomst kan bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van het openbaar domein, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>	<p><i>Beheer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder, die de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein bewaakt en daarvoor overeenkomsten afsluit. – De groenvoorzieningen, de buffer- en infiltratievoorzieningen en de voorzieningen i.f.v. het behoud van het waterbergend vermogen van de Bergebeek moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd.</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. Volgende instanties zijn, in volgorde van vermelding, begunstigd met het voorkooprecht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. IOK (Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij van de Kempen) 2. Provincie Antwerpen 3. Gemeente Heist-op-den-Berg <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.</p>
 <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit autochtone (of indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte beplantingen. Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De buffer is aangeduid op het grafisch plan en heeft een breedte van 20m (zie ook grafisch plan).</p> <p>Geluidsintensieve activiteiten dienen gebufferd te worden op het eigen terrein. Een bijkomende geluidsbuffering (bv. i.f.v. de verkeersbewegingen) van de volledige zone kan voorzien worden binnen de groenbuffer. Op deze locatie lijkt het wenselijk naar een geluidsbuffering te gaan met bv. steenkorven of kokosmatten. Deze geluidsbuffering wordt geplaatst aan de binnenzijde van de buffer (zijde van de bedrijven). Het overige gedeelte van de groenbuffer dient dan aangeplant te worden i.f.v. een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing. Deze aanplantingen bevinden zich aan de buitenzijde van de groenbuffer waardoor ze een visuele afscherming vormen naar de aanpalende woningen.</p> <p>Binnen de zone zijn uitsluitend de hiernaast opgesomde werkzaamheden mogelijk.</p> <p>Bebouwing, constructies en verhardingen zijn als dusdanig niet mogelijk, tenzij deze nodig zijn i.f.v. waterbeheersing, geluidswering, of reeds aanwezige nutsleidingen.</p> <p>I.k.v. van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik is het wenselijk de bufferzone ook te gebruiken als waterbufferings/infiltratiezone, voor zover de bufferende functie van de groenbuffer behouden blijft.</p>	<p>Art. 1.1 Groenbuffer (overdruk)</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 geluidsbuffering en heeft een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtone en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft:</p> <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

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De buffer wordt in zijn geheel aangeplant. Het bedrijventerrein dient immers ingericht te worden als een samenhangend geheel. Eerder werd reeds gesteld dat minstens de gemeenschappelijke voorzieningen (groenbuffer, openbare weg- en nutsinfrastructuur, gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen en het waterbegend volume van 1300 m³ (cf. art 1.2)) door de ontwikkelaar moeten worden ingericht. De verschillende delen van de buffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd als een samenhangend geheel. De buffer wordt in zijn geheel aangeplant het eerste plantseizoen na het ontvangen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het gebied.</p>
	<p>Art. 1.2 Waterloop + aanliggende groenstrook (overdruk)</p>
<p>Het doel van deze zonering is het behouden van de waterloop en de integratie van deze waterloop in de omgeving. Er wordt een voldoende ruime zone voorzien voor de waterloop. De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. Uit het waterlichaammodel van de provincie Antwerpen en het digitaal hoogtemodel blijkt dat het lager gelegen gedeelte ten zuiden van de Bergebeek ook overstromingsgevoelig is. Dit overstromingsvolume (1300m³) moet bij ontwikkeling van het plangebied behouden blijven. Bij uitvoering van het PRUP zal in overleg met de waterloopbeheerder bepaald worden hoe hiermee dient omgegaan te worden om het overstromingsregime niet te verstoren.” De aanleg van een buffergracht met minstens een minder steile helling kan het behoud van dit overstromingsvolume garanderen. Onderstaande figuur geeft een mogelijke inrichting van deze groenstrook weer.</p> 	<p>Overdrukzone in functie van de waterloop</p> <p>Het huidig waterbergend volume van 1300m³ blijft behouden en wordt voorzien binnen deze overdruk.</p> <p>De inrichting van deze zone in functie van het behoud van het waterbergend volume wordt losgekoppeld van eventuele voorzieningen in functie van de infiltratie en buffering van hemelwater.</p> <p>De inrichting en het beheer van deze zone gebeurt volgens de principes van milieutechnische natuurbouw.</p> <p>De inrichting en het beheer van de groenstrook dient te gebeuren in samenspraak met de waterloopbeheerder.</p> <p>Bij wijzigen van het tracé van de (waterloop) moeten volgende voorwaarden gerespecteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het waterbergend vermogen moet minimaal behouden blijven; – de afvoer mag niet versneld worden; – de lengte van de (waterloop) mag niet verminderen, tenzij door compenserende ingrepen gegarandeerd kan worden dat het waterbergend vermogen minimaal behouden blijft en de afvoer niet versneld wordt. <p>Overwelvingen van de (waterloop) moeten tot een minimum beperkt worden in functie van noodzakelijke verbindingen.</p> <p>Minimaal een zone van 5 meter naast beide oevers van deze waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing en verharding, uitgezonderd de toegelaten toegangen en bruggetjes.</p> <p>De groenstrook wordt maximaal ingericht met natuurlijk, beekbegeleidend groen, te worden ingericht.</p>

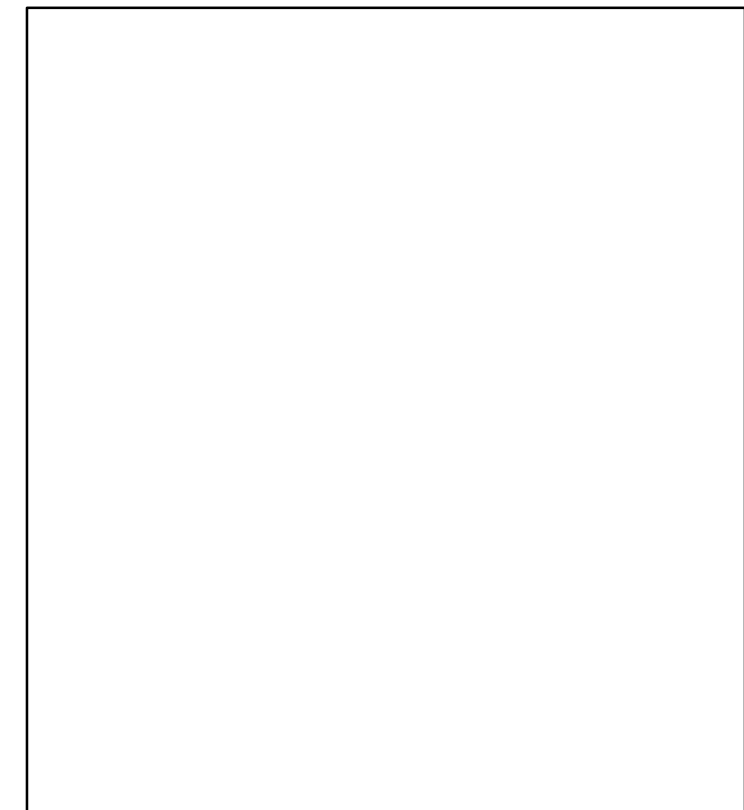
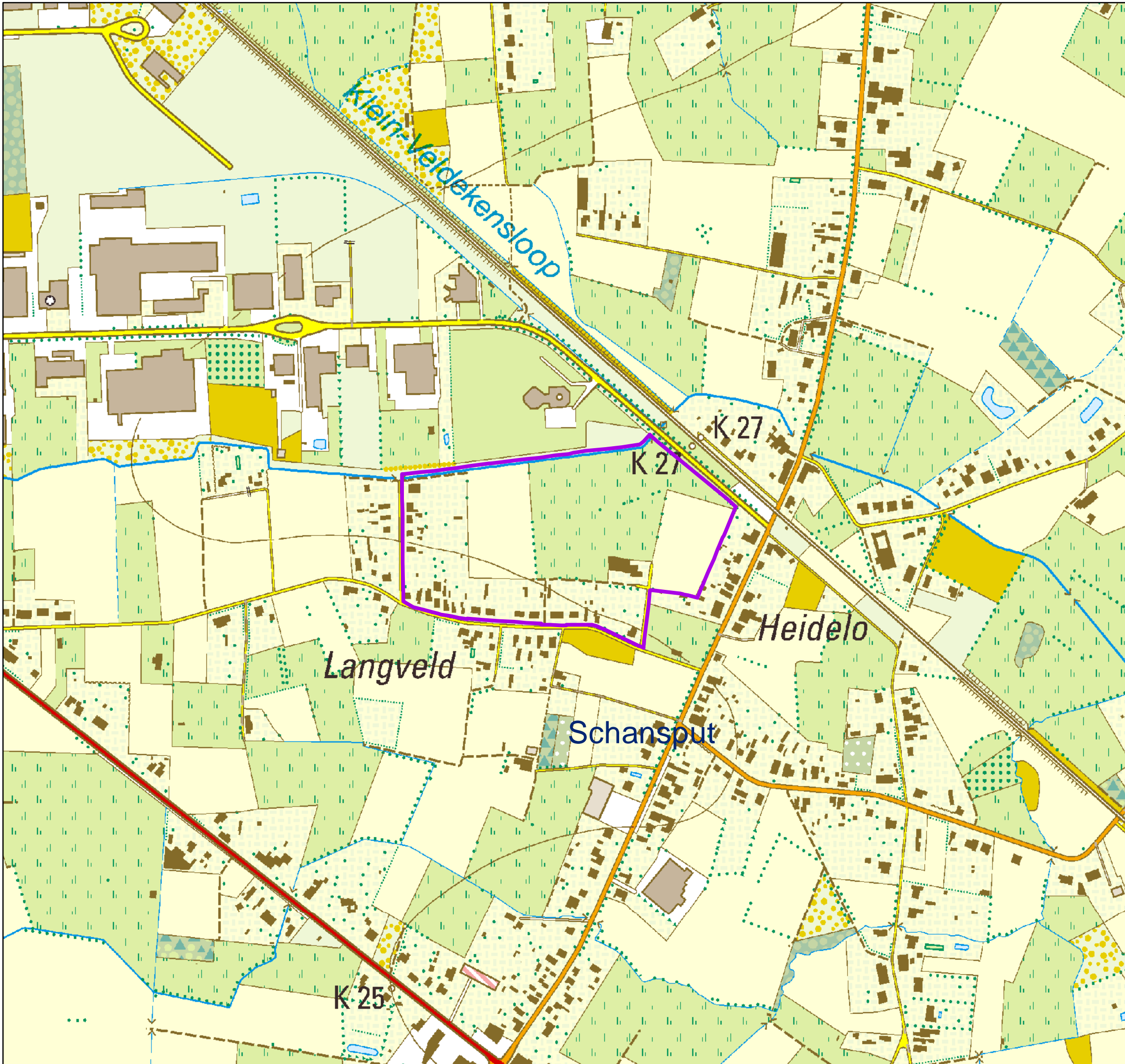
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div data-bbox="555 261 725 320" style="text-align: center;">  </div> <p>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en aan het wonen verwante functies samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en agrarische productie moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten functies, ook het wonen).</p> <p>De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. In dit gebied voor wonen en voor landbouw zal telkens aan de hand van het tweede lid kunnen worden nagegaan welke vergunningen kunnen worden afgeleverd zonder het evenwicht in het gebied te schaden</p> <p>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,van het project of gebouw.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken</p>	<p>Art. 2 Landelijk woongebied</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante functies. Onder aan het wonen verwante functies worden volgende functies verstaan, die naar aard en omvang thuishoren in een landelijk woongebied: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen; – de bestaande of gewenste woondichtheid; – de inpassing in de omgeving.


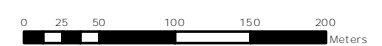

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 2.1 Waterloop (indicatieve weergave)
<p>De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De waterloop en haar oevers worden beheerd volgens de principes van milieutechnische natuurbouw. – Bij wijzigen van het tracé van de (waterloop) moeten volgende voorwaarden gerespecteerd worden: <ul style="list-style-type: none"> – het waterbergend vermogen moet minimaal behouden blijven; – de afvoer mag niet versneld worden; – de lengte van de (waterloop) mag niet verminderen, tenzij door compenserende ingrepen gegarandeerd kan worden dat het waterbergend vermogen minimaal behouden blijft en de afvoer niet versneld wordt. – Overwelvingen van de (waterloop) moeten tot een minimum beperkt worden in functie van noodzakelijke verbindingen. – Minimaal een zone van 5 meter naast beide oevers van deze waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing en verharding, uitgezonderd de toegelaten toegangen en bruggetjes.
	Art. 3 Tuinzone Categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”
<p>Het is niet wenselijk de achterste delen van diepe tuinzones in de rand van de kern te verkavelen of in te richten met bouwconstructies. Deze delen worden beschouwd als verlengstuk van de tuinzones in overgang, aanvullend op de bufferzone, naar het naastliggend industriegebied. Het is dan toegelaten om deze tuindelen in te richten als een bosje, een beboste tuinzone, als moestuin, ... om deze open inrichting te bewerkstelligen zijn enkel niet vergunningsplichtige werken en handelingen hier toegelaten.</p>	<p>Binnen deze zone is het niet toegelaten vergunnings- of meldingsplichtige werken en handelingen te verrichten. De zone wordt ingericht als tuinzone bij de woning of is afgestemd op de inrichting van de aanpalende bufferzone.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 3.1 Waterloop (indicatieve weergave)
<p>De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De waterloop en haar oevers worden beheerd volgens de principes van milieutechnische natuurbouw. - Bij wijzigen van het tracé van de (waterloop) moeten volgende voorwaarden gerespecteerd worden: <ul style="list-style-type: none"> - het waterbergend vermogen moet minimaal behouden blijven; - de afvoer mag niet versneld worden; - de lengte van de (waterloop) mag niet verminderen, tenzij door compenserende ingrepen gegarandeerd kan worden dat het waterbergend vermogen minimaal behouden blijft en de afvoer niet versneld wordt. - Overwelvingen van de (waterloop) moeten tot een minimum beperkt worden in functie van noodzakelijke verbindingen. - Minimaal een zone van 5 meter naast beide oevers van deze waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing en verharding, uitgezonderd de toegelaten toegangen en bruggetjes.

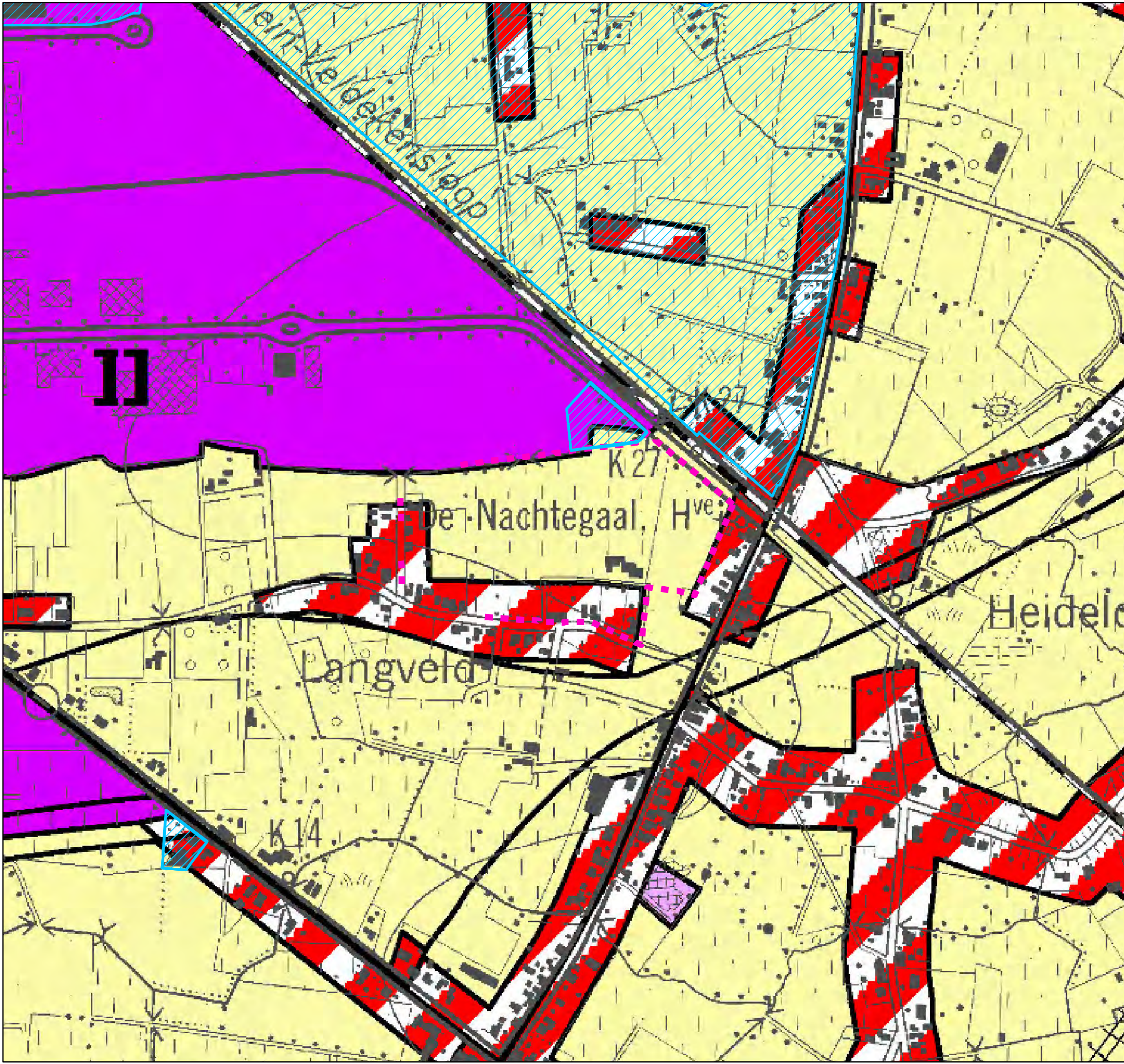
DEEL 3 Bijlagen

- 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 Landbouwimpactstudie (LIS)**
- 6 Nota landbouw**
- 7 Beslissing dienst VR inzake RVR**



kaart 1: situering - topokaart	
datum: april 2017	
bron: © NGI, Brussel	
	
	





Legende

-  PRUP Langveld
-  GRUP
-  RUP
-  BPA

kaart 3: planologische context - bestemmingen



datum: april 2017

getekend: AD/TVD

bron: Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: 'Gewestplan, raster, 2011',
plannenregister gemeente Heist-op-den-Berg



Legende

-  PRUP Langveld
-  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

0 25 50 100 150 200
Meters



Legende

-  PRUP Langveld
-  habitatrictlijngebied
-  vogelrichtlijngebied
-  beschermd monument en landschap
-  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

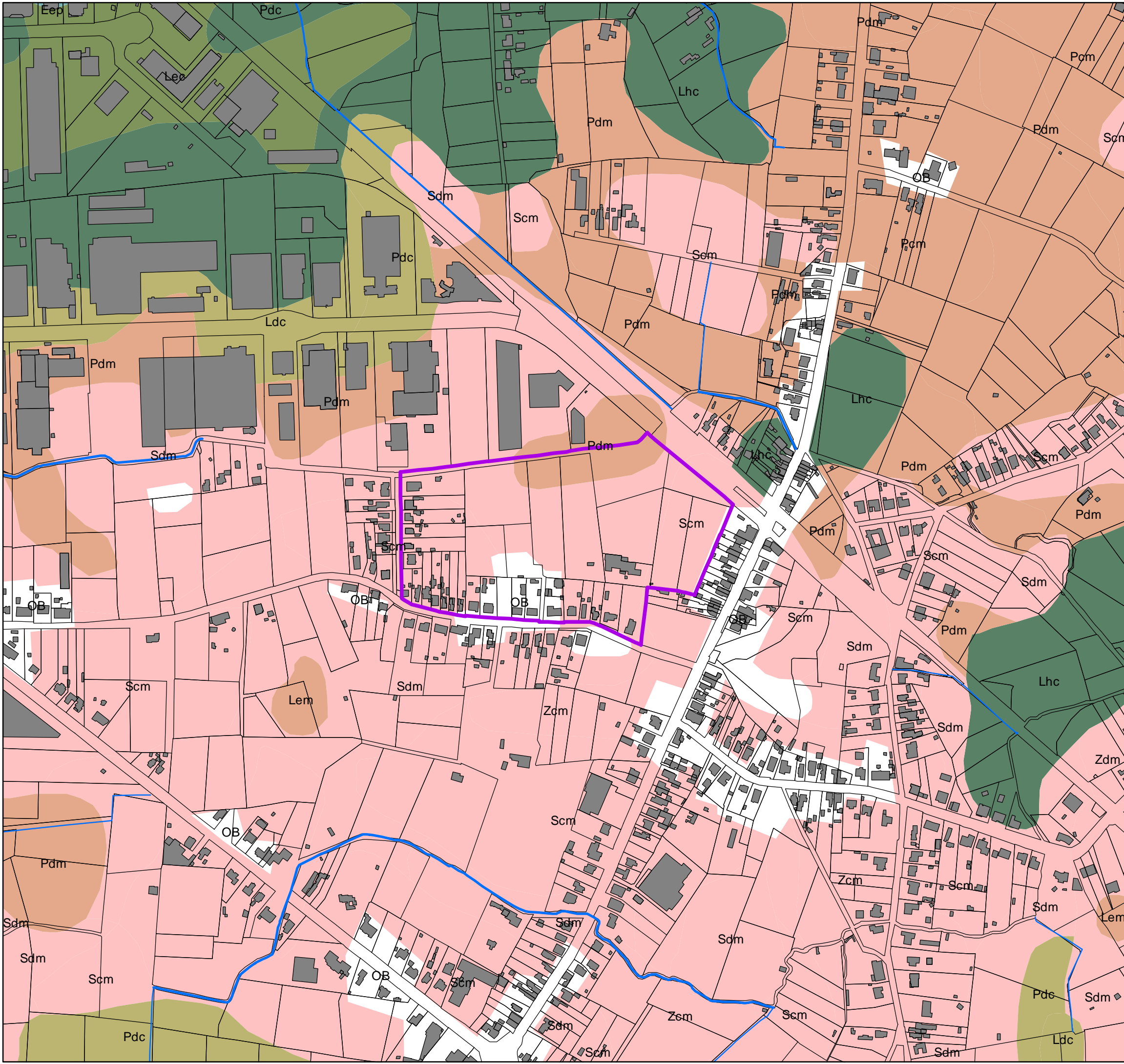
datum: april 2017

getekend: AD/TVD

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

0 25 50 100 150 200
Meters





Legende





- PRUP Langveld
- 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 IWT (GIS-Vlaanderen)		




Legende

 PRUP Langveld

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

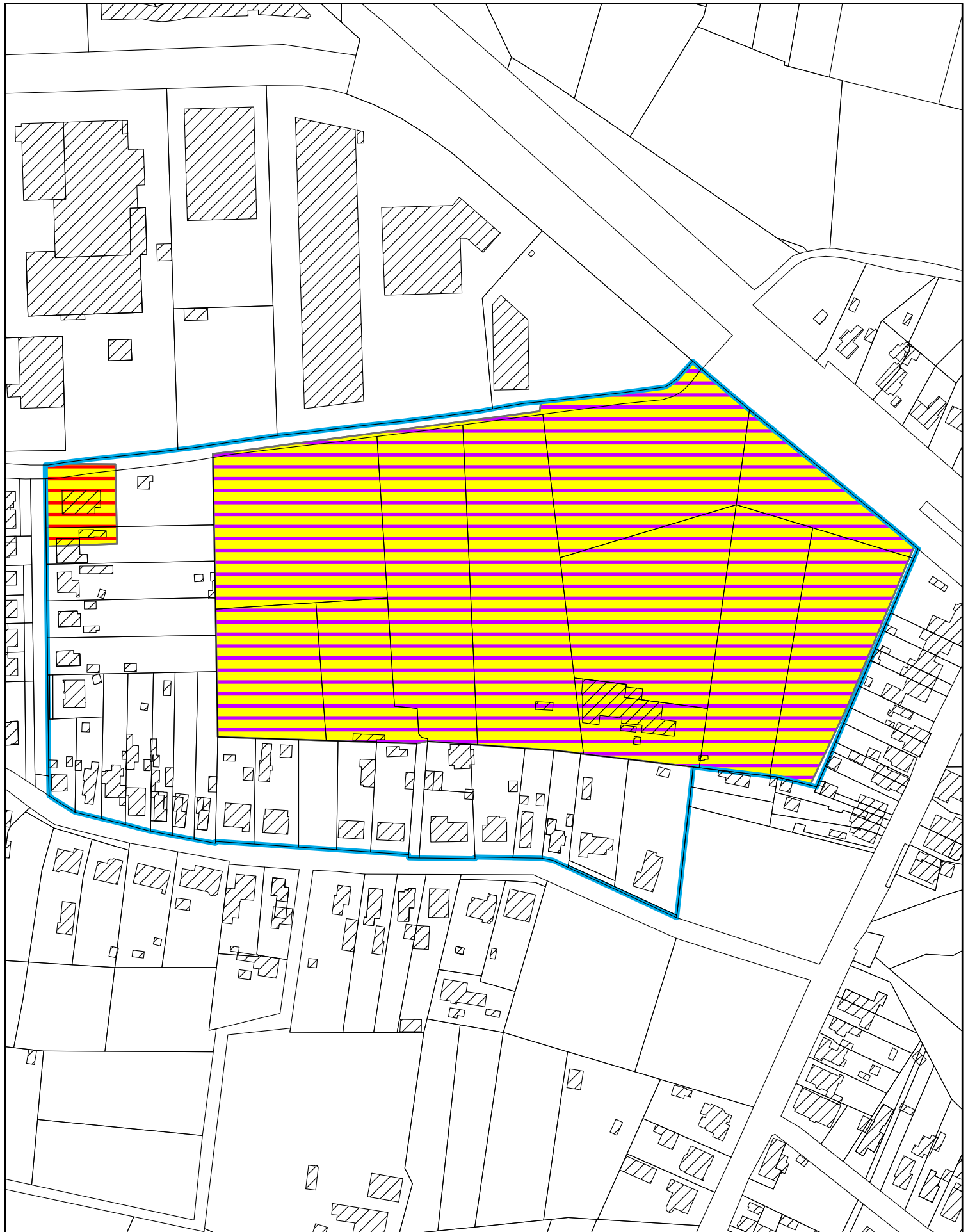
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie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

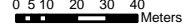
PRUP Langveld

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

datum: juli 2016

 Plangebied

116110_PLB_04.mxd

0 5 10 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

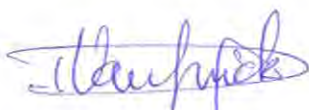
In artikel 4.2.10 §2 van het D.A.B.M. wordt gesteld dat de dienst Mer het plan-MER inhoudelijk moet toetsen aan de beslissing, vermeld in artikel 4.2.8, §6, i.e. de richtlijnen van 23/01/2015 (betekend op 28 januari 2015). Het resultaat van die toetsing is terug te vinden in dit verslag.

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	Verkeersemisssies: belangrijke bijdrage jaartgemiddelde NO ₂ t.h.v. 2 segmenten langs de N10	-2		Voor de milderende maatregelen inzake verkeers-emissies 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 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.

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 opgeëlijst, 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, beschaduwing, 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 (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</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 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>
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 geluidsbuftering dient te gebeuren. De voorschriften bepalen</p>

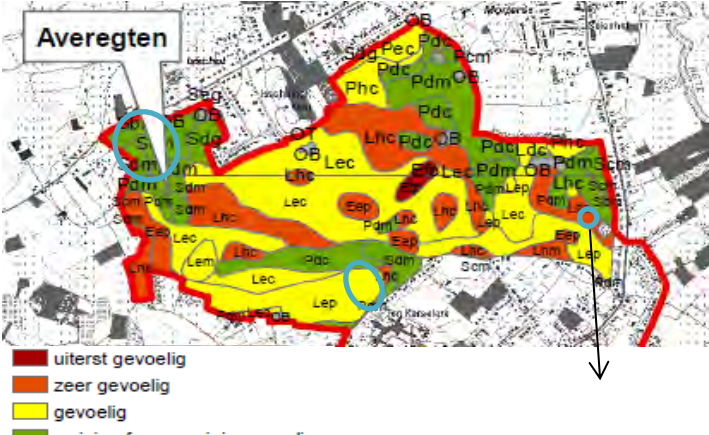
Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>echter wel dat, naast een aanpak van hinder aan de bron, ook de bufferzone een geluidsafscherming 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 geluidsschermen (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 geduïd 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		PRUP Vergunning	<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 toegangzone. 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>

LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

De landbouwimpactstudie is een gebiedsgebonden computeranalyse op basis van beschikbare gegevens. Ze geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de aangegeven landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



 Studiegebied



0 0,5 1 Kilometers



LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

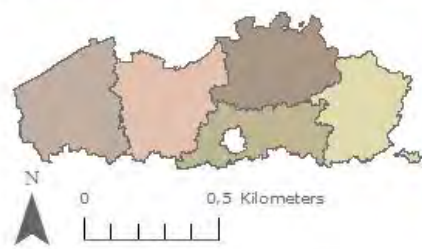
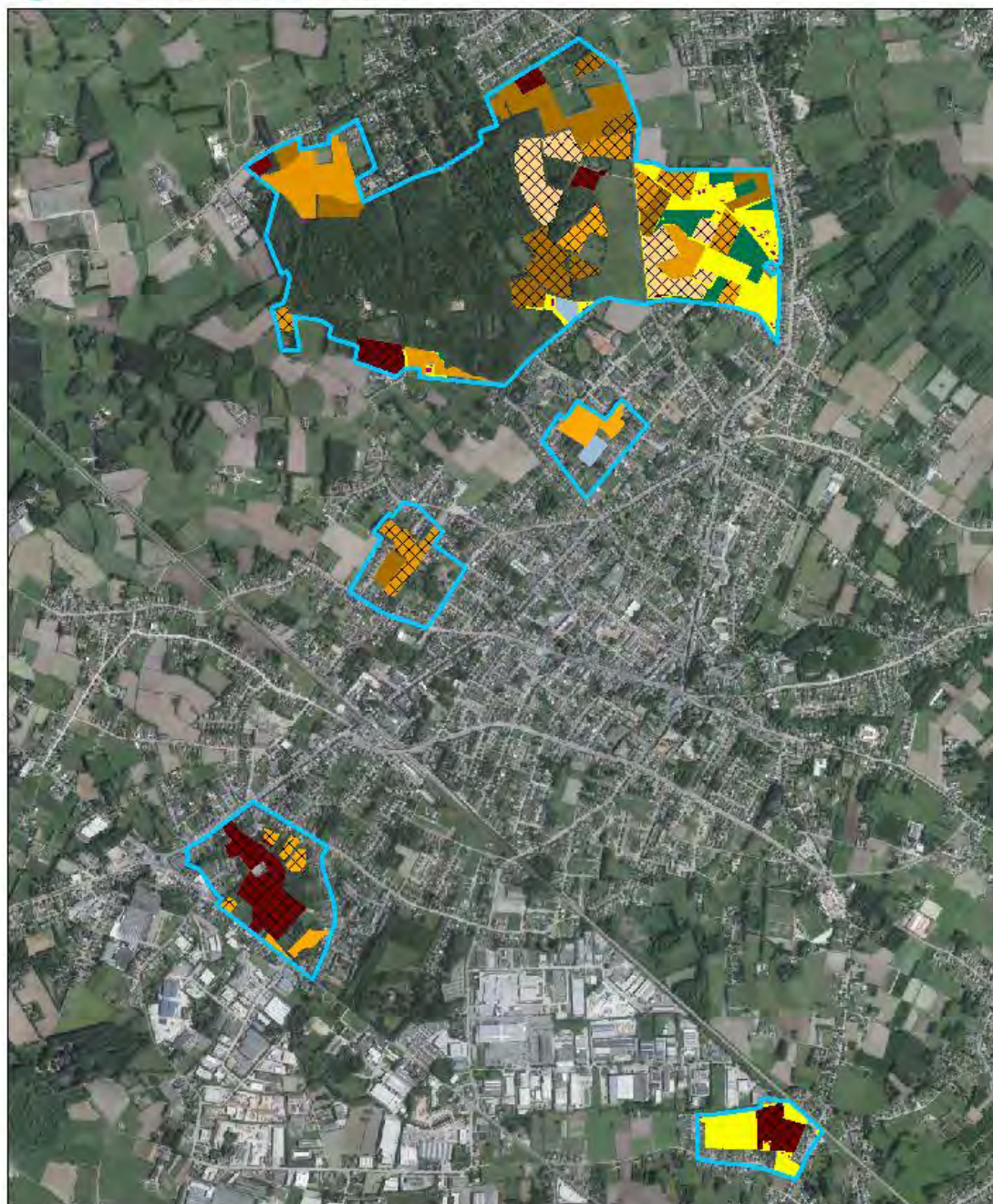
De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied. Als het studiegebied veel groter is dan het geplande project, dan is de landbouwimpactstudie meer een informatieve studie over de mogelijke impact. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Mogelijke perceelsimpact		Gebiedsbetrokkenheid		Totaal
		Sterk betrokken	Andere	
In 2011 geregistreerde landbouwpercelen (ha)	Zeer hoog	13,99	0,59	14,58
	Hoog	8,76	11,77	20,54
	Matig	8,89	10,62	19,51
	Laag	4,00	3,85	7,85
	Zeer laag	9,94	0,00	9,94
Totale oppervlakte landbouwpercelen (ha)		45,59	26,82	72,42
Aantal betrokken landbouwers		8	15	23
Aantal landbouwers met bedrijfszetel		3	0	3
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen		3	0	3
Geschatte kosten in euro voor het landbouwgebruik bij				
gebruiksbeëindiging	directe projectuitvoering	203.539	164.271	367.810
	geleidelijke regeling	117.619	88.359	205.977
bestemmingswijziging naar natuur of bos	nulbemesting (2 gve)	0	0	0
	100 eenheden N (+2 gve)	0	0	0
overstromingsschade	bij zomeroverstromingen	0	0	0
	bij winteroverstromingen	0	0	0
Nieuw in 2012 geregistreerde percelen (ha)				1,51
Andere percelen (ha)	Bebouwd agrarisch gebied			0,40
	Bebost agrarisch gebied			5,72
	Agrarisch gebied bij natuurbeheerder geregistreerd in 2011			0,00
	Agrarisch gebied bij waterbeheerder geregistreerd in 2011			0,00
	Agrarisch gebied met beperkingen			0,00
	Agrarisch gebied			17,43
	Andere gebiedsbestemmingen			135,71
Totale oppervlakte (ha)				233,19

De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



Studiegebied	Nieuw in 2012 geregistreerd
Sterk betrokken	Bebouwd agrarisch gebied
Zeer hoge impact	Bebost agrarisch gebied
Hoge impact	Agrarisch gebied bij natuurbeheerder geregistreerd
Matige impact	Agrarisch gebied bij waterbeheerder geregistreerd
Lage impact	Agrarisch gebied met beperkingen
Zeer lage impact	Agrarisch gebied

2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2011 geregistreerde percelen in landbouwgebruik. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwbedrijfszetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of **op vraag voor enkele specifieke scenario's**. Vervolgens worden de in 2012 nieuw geregistreerde percelen geduid. Hiervoor gebeurde nog geen impact berekening omdat niet alle gegevens voorhanden zijn en de gebruiker nog niet voldoende geverifieerd werd. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 Duiding bij de landbouwimpact

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwgebruikspercelen uit de aangifte 2011. De aangiftes van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en W&Z als gebruiker werden hiervoor niet meegenomen. De berekening houdt bijgevolg geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

De aangifte wordt vervolledigd met de landbouwbedrijfszetels. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiftes vanaf 2000 tot en met 2012 van het perceel. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruiksaan



Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Figuur 4. Landbouwstructuurkaart



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwgebruikswaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwgebruikswaardekaart



LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de geregistreerde landbouwgebruikspercelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 De gebiedsbetrokkenheid

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden door een sterke betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een bedrijf krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 Enkele kengetallen volgend uit de landbouwgebruiksaangifte

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 De geschatte kosten in euro voor het landbouwgebruik bij gebruiksbeëindiging

Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we de gebouwen en de kapitaalsintensieve percelen niet mee omdat deze berekening daarvoor te specifiek is.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen bij de bestemmingswijziging van historische permanenten graslanden van de huidige gele naar een groene bestemming van het projectgebied in zijn geheel.

Voor de actief in te schakelen overstromingsgebieden kan de vergoeding berekend worden conform de uitvoering van het integraal waterbeleid zodra de overstromingsfrequenties bekend zijn.

2.5 De nieuw geregistreerde percelen

Voor de percelen geregistreerd in 2011 zijn alle gegevens voorhanden om de landbouwimpact te berekenen. Uit de registraties 2012 worden de percelen weergegeven die geen deel uitmaakten van de landbouwimpact berekening. Deze percelen worden zonder onderscheid in landbouwimpact of gebruik weergegeven.

2.6 De andere percelen

Naast de landbouwgebruikspercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet in landbouwgebruik werd aangegeven wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door de landbouwkaderkaart in Figuur 6 weergegeven voor de gebruikspercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkaderkaart



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige impactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. Samen met de ontwikkelde kaarten op Vlaams niveau zijn de mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 Afwegend

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 Mitigerend

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 Participerend en trajectbegeleiding

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geënuquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren. De selectie van de getroffen landbouwers, mee op basis van de landbouwimpactkaart, betekent een efficiëntiewinst voor het LER.

3.4 Visievormend

De kaarten van de landbouwimpact geven geen visie weer, maar ze zijn uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kunnen ze als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen worden gebruikt.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

Bij het gebruik van de landbouwimpactkaart moet rekening gehouden worden met volgende punten:

4.1 Accuraatheid

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactkaart een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze kaart een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, maar op perceelsniveau is toch een terreincheck aangewezen.

4.2 Jaarlijkse update en verfijning

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 Transitiekosten voor functieverlies

De standaardberekening voorziet enkele geschatte kosten voor het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals overstromingsgebieden met landbouwgebruik of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige kaart minder geschikt. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen. Dit gebeurde onder meer voor schaderegelingen in overstromingsgebieden op basis van de aangeleverde verandering in overstromingsfrequentie.

4.4 Totaalplaatje bekijken

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.

Bijlage: Effecten op landbouw

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding tot opmaak van een inschatting van de impact op de landbouw	4
1.2.	Procesverloop	4
1.3.	Leeswijzer	4
1.1.	Taakstelling en PRUP's	5
2.	Algemene gegevens	6
2.1.	Gebruikte gegevens	6
2.2.	Landbouwers en gebruiksgronden binnen de plangebieden	6
2.3.	Leeftijdsklasse	7
2.4.	Teelten	7
2.5.	Ruimteboekhouding en gebruiksgronden binnen bestemmingen van het gewestplan	7
2.6.	Ligging in HAG	9
3.	Bestemmingsplan en bestemmingswijzigingen	10
3.1.	PRUP's voor wonen	10
3.2.	PRUP's voor bedrijventerrein of grootschalige kleinhandel	10
3.3.	PRUP voor het provinciaal domein De Averegeten	10
4.	Effect per PRUP	10
4.1.	PRUP Averegeten	10
4.2.	Het Spek, Langveld-oost, Lostraat en Kerselaarlaan	12
5.	Plan-MER	12
5.1.	Conclusie plan-MER betreffende landbouw	12
6.	Uitvoering die impact bepalen	14
6.1.	Onteigeningsplan	14
6.2.	Recht van voorkoop	14
6.3.	Beheersovereenkomsten	14
6.4.	Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie	14

1. Inleiding

1.1. *Aanleiding tot opmaak van een inschatting van de impact op de landbouw*

De verschillende PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg wijzigen bestemmingen van het gewestplan. Hierdoor kunnen bestaande landbouwers hinder ondervinden.

De milieueffecten die mogelijks veroorzaakt worden door het plan worden onderzocht en opgelijst in het plan-MER. Het effect op landbouw komt ook aan bod.

In deze nota wordt met de beschikbare gegevens een eerste inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwgebruiker door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's.

1.2. *Procesverloop*

Dit document wordt als bijlage bij het PRUP toegevoegd.

1.3. *Leeswijzer*

De contouren van de plangebieden **van de PRUP's** lagen bij de opmaak van deze nota nog niet voor 100% vast. Er kunnen nog kleine wijzigingen gebeuren maar deze zullen geen grote wijzigingen veroorzaken aan de resultaten. Deze nota geeft enkel een beeld weer van de impact van de PRUP's op het areaal van de betrokken gebruikers.

Algemene situering

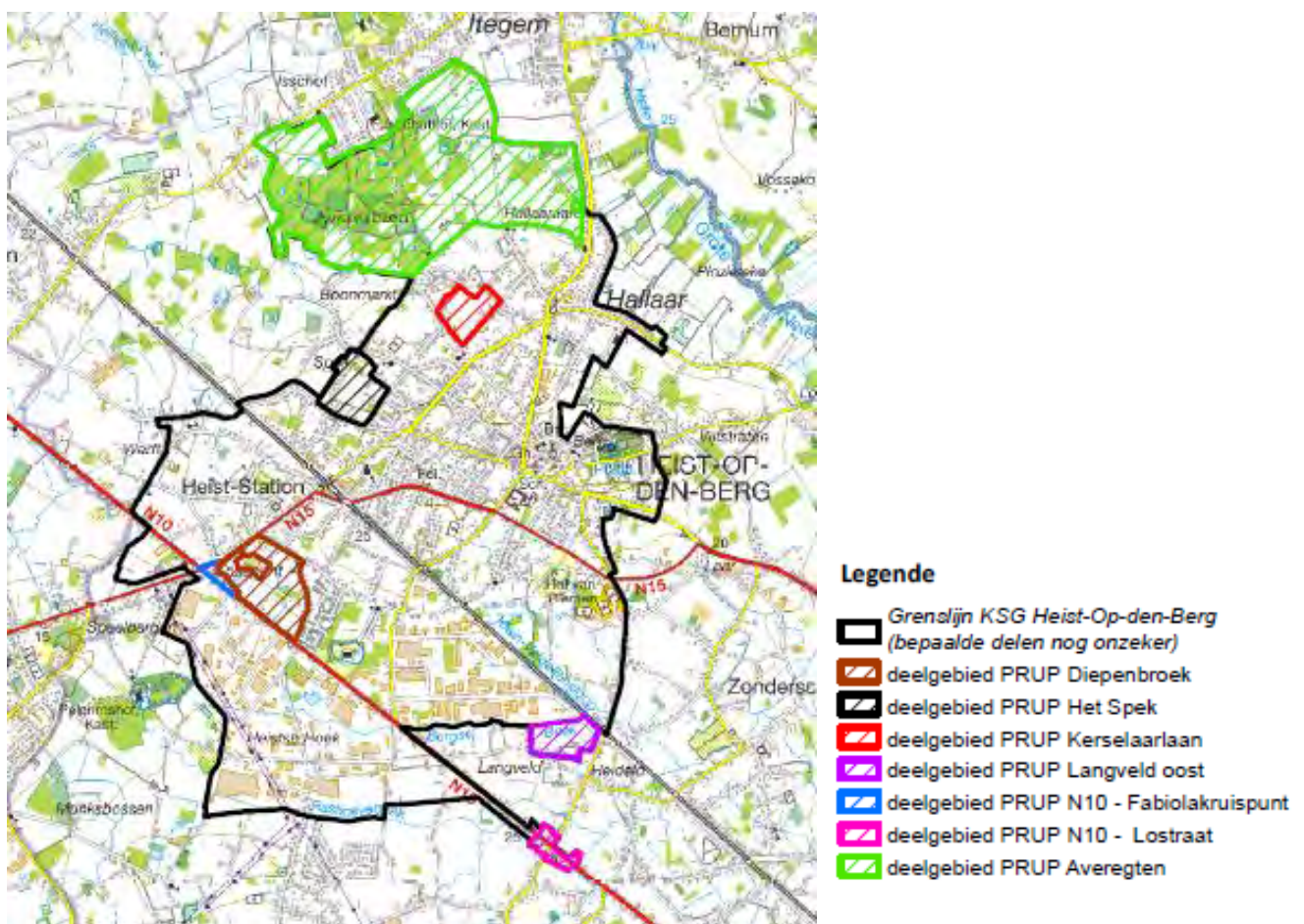
1.1. Taakstelling en PRUP's

De afbakening van de kleinstedelijke gebieden, waaronder Heist-op-den-Berg, is een taak voor de provincie. Het afbakeningsproces resulteerde in een voorstel van afbakeningslijn en in een actieprogramma inzake woonprojecten, bijkomende bedrijfsoppervlakte, grootschalige detailhandel en stedelijke groen- en recreatiegebieden.

Hieronder een overzicht van de verschillende provinciale uitvoeringsplannen (PRUP's) die hiervoor worden opgesteld:

- Omzetting naar wonen: PRUP het Spek, PRUP Kerselaarlaan
- Omzetting naar groendomein: PRUP Averegten
- Omzetting naar bedrijventerrein: PRUP Langveld-oost
- Omzetting naar concentratiezone grootschalige detailhandel: PRUP N10- concentraties (Fabiolakruispunt en Lostraat)
- PRUP afbakeningslijn

FIG. 1 OVERZICHT VERSCHILLENDE PRUP'S



Noot: Het PRUP Diepenbroek werd na de opmaak van het plan-MER geschrapt wegens een te grote waterproblematiek.

2. Algemene gegevens

2.1. Gebruikte gegevens

De gegevens die voor deze nota gebruikt werden zijn de identificatiegegevens ALV van 2014.

Er wordt gekeken naar het areaalverlies van de gebruikers van de gronden.

2.2. Landbouwers en gebruiksgronden binnen de plangebieden

26 landbouwers maken gebruik van de gronden in de verschillende onderzoeksgebieden. 2 landbouwers hebben geen bedrijfszetel in de provincie Antwerpen.

Twee landbouwers hebben gronden in meerdere (max . 2) onderzoeksgebieden. De oppervlakte IN die in deze tabel wordt opgegeven, is de oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen het onderzoeksgebied.

Bij oppervlakte IN worden alle percelen meegerekend die enerzijds volledig binnen de plancontour zijn gelegen en anderzijds deels binnen en deels buiten het plangebied zijn gelegen. Van deze laatste wordt enkel het deel van het perceel binnen de plancontour meegerekend.

Oppervlakte IN + rand betekent dat naast de percelen die volledig binnen de plancontour zijn gelegen ook de kadastrale percelen worden geteld die deels binnen en deels buiten het plangebied zijn gelegen of op de rand van het gebied (1x). Indien een perceel deels binnen en deels buiten het plangebied is gelegen, wordt steeds het volledige perceel meegerekend.

TABEL 1: OPPERVLAKTE GEBRUIKSGROND IN OF AAN DE RAND VAN DE PRUP'S

Gebied	Oppervlakte IN (ha)	Oppervlakte IN + rand (ha)	Aantal landbouwers
Averegten	62	82	22
Kerselaarlaan	2,8	2,8	1
Het Spek	3,8	6,6	2
Langveld-Oost	2,8	3,2	2
N10-Lostraat	Geen (ligt eigenlijk op de grens)	1	1
Totaal	71,4	95,6	26 (2 landbouwers hebben in 2 gebieden gronden)

De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontour is 71,4 ha ; indien eveneens de volledige percelen worden meegerekend die op de rand of deels binnen of buiten de plancontour zijn gelegen komen we aan 95,6 ha.

De meeste gebruiksgronden liggen binnen de Averegten.

2.3. Leeftijdsklasse

Van 19 van de 26 landbouwers die gebruiksgronden hebben binnen of aansluitend bij de onderzoeksgebieden van de PRUP's hebben we gegevens van hun leeftijd. De jongste landbouwer is 43 jaar en de oudste 78 jaar.

TABEL 2: AANTAL LANDBOUWERS PER LEEFTIJDKLASSE

Leeftijdsklasse	Totaal aantal landbouwers
41-50 jaar	4
51-60 jaar	9
61-70 jaar	3
71-80 jaar	3
Totaal	19

Op basis van de beschikbare gegevens (2/3^{de}) kunnen we stellen dat de voornaamste leeftijdsklasse is tussen de 51 en 60 jaar..

TABEL 3 AANTAL LANDBOUWERS PER LEEFTIJDKLASSE PER GEBIED

Leeftijdsklasse	Aantal landbouwers Averegten (totaal 22)	Aantal landbouwers Het Spek (totaal 2)	Aantal landbouwers Kerselaarlan (totaal 1)	Aantal landbouwers s Lostraat (totaal 1)	Aantal landbouwers Langveld-oost (totaal 2)
41-50 jaar	3	Geen info			
51-60 jaar	9	Geen info			
61-70 jaar	1	Geen info	1	1	1
71-80 jaar	3	Geen info			
Totaal	16	Geen info	1	1	1

2.4. Teelten

De teelten binnen de Averegten bestaan hoofdzakelijk uit blijvend en tijdelijk grasland. In mindere mate uit mais, basilicum en eenjarige luzerne.

In het Spek en Kerselaarlan zijn de teelten vooral maïs, in Langveld-oost blijvend grasland en mais.

2.5. Ruimteboekhouding en gebruiksgronden binnen bestemmingen van het gewestplan

Allereerst wordt een overzicht gegeven van percentage van landbouwgebruiksgronden binnen elk PRUP. Daarna wordt voor de verschillende PRUP's een overzicht gegeven in welke gewestplanbestemmingen de verschillende gebruiksgronden zijn gelegen.

Noot: Het intekenen van de landbouwgebruiksgronden wordt meestal door de landbouwer zelf gedaan en is niet altijd even nauwkeurig. Delen van percelen kunnen daardoor binnen een bestemming vallen die daar eigenlijk niet toe hoort. Indien mogelijk worden deze percelen eruit gehaald. Deze procenten moeten eerder als een richtcijfer worden geïnterpreteerd.

2.5.1. AANDEEL VAN DE LANDBOUWGEBRUIKSGRONDEN BINNEN ELK PRUP

TABEL 4: AANDEEL LANDBOUWGEBRUIKSGRONDEN BINNEN PRUP'S

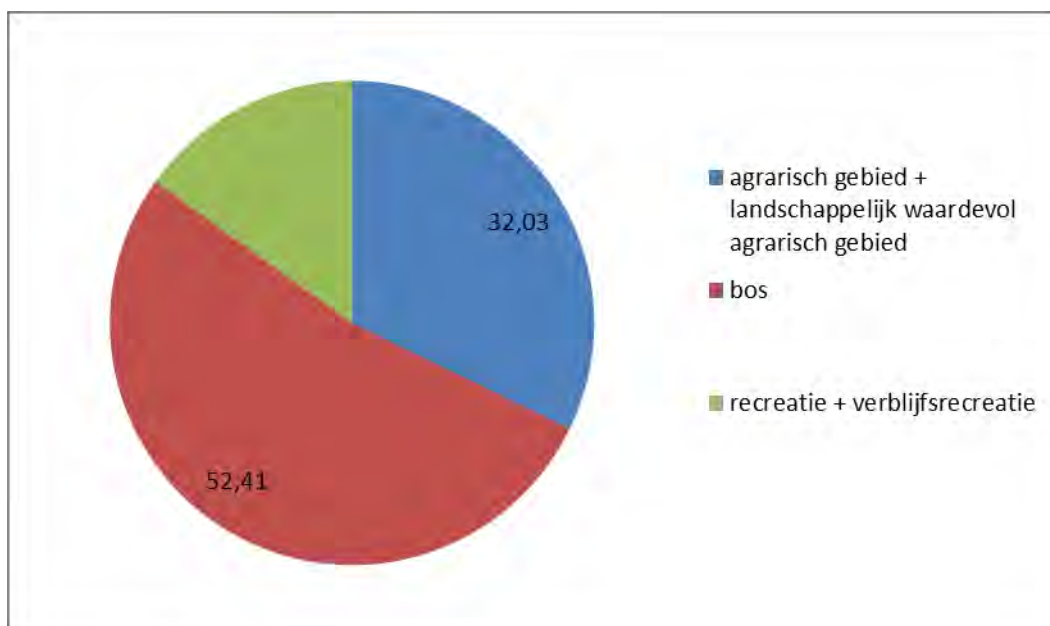
	Averegten	Het Spek	Kerselaarlaan	Langveld-oost	N10-	Totaal
Gebruiksgronden in plangebied (ha)	62	3,8	2,8	2,8	geen	71,4
Totale oppervlakte plangebied (ha)	174	14	8,5	11	3,8 + 1,6	213
%	35,77%	27,21%	32,72%	24,28%	0%	34%

De totale oppervlakte van de PRUP's is 213 ha. 71,4 ha ervan is aangegeven dat dit gebruikt wordt door een landbouwer (gemiddeld 34%).

2.5.2. OVERZICHT VAN DE GEWESTPLANBESTEMMING VAN DE LANDBOUWGEBRUIKSGRONDEN PER PRUP

PRUP De Averegten

FIG. 2 OVERZICHT GEWESTPLANBESTEMMING V/D LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN BINNEN HET PRUP AVEREGTEN

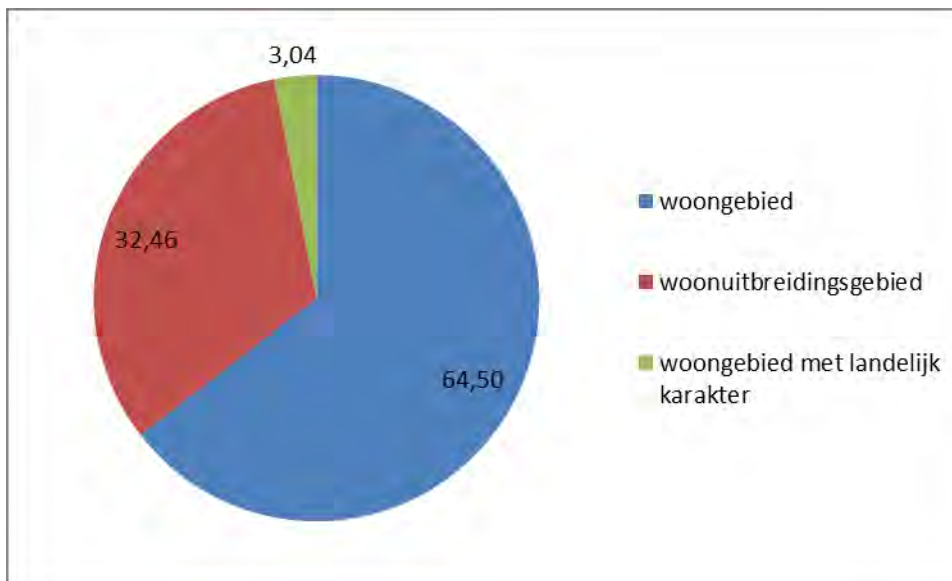


De voornaamste gewestplanbestemmingen van de gebruiksgronden in de Averegten zijn bos (52%) en agrarisch gebied + landschappelijk waardevol agrarisch gebied (32%). Ook recreatie met verblijfsrecreatie maakt een groot deel uit (15%).

PRUP Het Spek

Alle gebruiksgronden liggen ofwel in woongebied (65%), woongebied met landelijk karakter (3%) of in woonuitbreidingsgebied (33%).

FIG. 4 OVERZICHT GEWESTPLANBESTEMMING V/D LANDBOUWGEBUIKSPERCELEN BINNEN HET PRUP HET SPEK



PRUP Kerselaarlaan

Alle gebruiksgronden liggen overwegend in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

PRUP Langveld-oost

De gebruiksgronden liggen allemaal in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

N10 – Lostraat en Fabiolastraat

In deze gebieden zijn geen gebruiksgronden van landbouw gelegen. Enkel aan de Lostraat is een gebruiksgrond tegen de rand van het plangebied.

2.6. Ligging in HAG

In 2 PRUP's zijn percelen gelegen die opgenomen werden binnen de afbakening van HAG.

- In de Averegten liggen in het zuiden enkele percelen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Ongeveer de helft daarvan zal behouden blijven als agrarisch gebied, een ander deel zal worden omgezet naar zone voor recreatiepark.
- Het onderzoeksgebied van Langveld-oost ligt eveneens in HAG. Deze zone wordt volledig omgezet naar bedrijventerrein.

De omzendbrief RO/2010/01 regelt het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn. Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams

niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen.

→ Hiervoor wordt verwezen naar de toelichtingsnota van de PRUP's.

3. Bestemmingsplan en bestemmingswijzigingen

3.1. PRUP's voor wonen

PRUP Kerselaarlaan en PRUP het Spek: woonuitbreidingsgebied op het gewestplan wordt omgezet naar woongebied. De landbouw die hier aanwezig is, is zonevremd.

3.2. PRUP's voor bedrijventerrein of grootschalige kleinhandel

PRUP Langveld-Oost: (herbevestigd) agrarisch gebied op het gewestplan wordt omgezet naar bedrijventerrein.

PRUP N10 concentraties grootschalige detailhandel - Lostraat of Fabiolakruispunt:

- Woonuitbreidingsgebied en woongebied op het gewestplan worden omgezet naar zone voor grootschalige kleinhandel
- Agrarisch gebied op het gewestplan wordt omgezet naar zone voor grootschalige kleinhandel. De kleine delen in agrarisch gebied die worden omgezet naar bedrijvigheid werden niet aangegeven als in gebruik door de landbouw.

3.3. PRUP voor het provinciaal domein De Averegeten

PRUP Averegeten: Hier gelden verschillende bestemmingswijzigingen

- recreatiegebied op het gewestplan wordt omgezet naar groendomein,
- agrarisch gebied op het gewestplan wordt omgezet naar groendomein en recreatiegebied
- bosgebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het gewestplan wordt omgezet naar groendomein.

De landbouw die hier aanwezig is, is zonevremd uitgezonderd de landbouwpercelen in agrarisch gebied volgens het gewestplan in het zuiden en het oosten van het plangebied.

4. Effect per PRUP

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van het areaalverlies weer van de landbouwers/gebruikers per PRUP. Aangezien we geen landbouweconomische gegevens hebben en de impact op de bedrijfsvoering niet evenredig is aan het percentage grond dat ze verliezen, kunnen we geen uitspraak doen over de impact **van de PRUP's op de bedrijfsvoering van de landbouwers. Een relatief klein verlies aan gronden kan een groot inkomensverlies betekenen.** De uiteindelijke impact kan enkel door landbouweconomen bepaald worden.

4.1. PRUP Averegeten

22 landbouwers maken gebruik van de gronden binnen of aan de rand van de Averegeten..

- 1 landbouwer heeft al zijn gebruiksgronden binnen de Averegeten (bioboerderij). Aangezien het PRUP een aparte bestemming uitschrijft voor het behoud van deze bioboerderij

(domeinboerderij) zal deze landbouwer geen hinder ondervinden van dit PRUP. Hij gebruikt zijn gronden vooral als blijvend grasland.

- 1 landbouwer heeft 79% van zijn gronden binnen de Averegten en 15% van zijn gronden (samen met huiskavel) aan de rand, wat maakt dat 94% van zijn gronden binnen of aan de rand van de Averegten zijn gelegen. Zijn gebruiksgronden liggen in bosgebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het gewestplan.
- Verder zijn er nog 2 landbouwers die tussen de 55 % en 73% van hun gronden hebben binnen of aan de rand van de Averegten. De gronden worden vooral gebruikt als tijdelijk grasland. De gebruiksgronden liggen ofwel in agrarisch gebied ofwel in bosgebied op het gewestplan. De gebruiksgronden en huiskavel liggen ofwel aan de rand van het plangebied ofwel enkele gemeenten verder.
- 3 landbouwers hebben tussen de 50% en 13% gebruiksgronden binnen of aan de rand van de Averegten. Één hiervan heeft ook gronden in een ander PRUP van de afbakening van kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Sommige landbouwgebruikers hebben vooral vele gebruiksgronden aan de rand van de Averegten. De huiskavel kan zowel aan de rand van het plangebied zijn gelegen of op enige afstand. De teelten zijn vooral tijdelijk of permanent grasland, maar ook maïs.
- 15 landbouwers hebben tot maximaal 6.5% van hun gronden binnen de Averegten (68% = 15 van de 22 landbouwers); 10 daarvan zelfs minder dan 2%; 3 landbouwers hebben enkel gronden aan de rand van de contour en niet binnen de contour.

Het domein De Averegten bestaat uit een afwisseling van bos en pastoraal landschap. De visie is dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande landbouw, niet in eigendom, kan behouden blijven. Er mogen echter geen vaste constructies/gebouwen meer gezet worden. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij) binnen de Averegten.

De provincie voert binnen de Averegten een aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT):

- bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden;
- op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd;
- andere gebieden kunnen vb. grasland blijven.

In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie.

Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. Landbouw is hier nog mogelijk onder de vorm van extensieve begrazing (agrarisch natuurbeheer).

4.2. Het Spek, Langveld-oost, Lostraat en Kerselaarlaan

Deze 4 plangebieden worden samen besproken.

6 landbouwers hebben gebruiksgronden in deze plangebieden; 2 landbouwer hebben eveneens gebruiksgronden in of aan de rand van andere plangebieden.

- Een landbouwer heeft al zijn gebruiksgronden en huiskavel binnen of aan de rand van een plangebied.
- Vier landbouwers hebben tussen de 11 en 1% van gebruiksgronden binnen of aan de rand van meerdere plangebieden.
- 1 landbouwer heeft enkel gronden aan de rand van een plangebied.

De teelten op de vier plangebieden zijn grasland en maïs. De huiskavels en vaak ook andere gebruiksgronden zijn meestal op enige afstand van deze plangebieden.

5. Plan-MER

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) bepaalt dat voor elk plan dat het kader vormt voor een vergunning een plan-MER dient opgemaakt te worden tenzij het plan het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau regelt of een kleine wijziging inhoudt en de initiatiefnemer middels een plan-MER-screening aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieu-effecten genereert.

Voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg wordt een plan-MER opgemaakt. Eveneens naar aanleiding van de conclusie van de plan-MER wordt de impact op de landbouw verder onderzocht.

Op 19 januari 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed.

5.1. Conclusie plan-MER betreffende landbouw

(zie p 273-275 plan-MER)

Voor de PRUP's voor wonen, is er een beperkte impact op landbouw (effect 0/-1). De landbouwimpactkaart van het Departement Landbouw en Visserij geeft voor de twee deelgebieden Het Spek en Kerselaarlaan grotendeels een matige tot lage impact met een eerder lage bedrijfseconomische landbouwgebruikswaarde.

Binnen het deelgebied Averegten is deels een negatieve impact op landbouw te verwachten (effect - 2). De landbouwimpactstudie geeft voor de oostelijke en zuidelijke zones een "sterke betrokkenheid" van landbouwers weer. Voor meerdere percelen wordt de impact hoog tot zeer hoog ingeschat. Bovendien is een groot deel van de landbouwpercelen in agrarisch gebied gelegen dat ten gevolge van het PRUP een bestemmingswijziging zal ondergaan. Het uiteindelijke effect op landbouw hangt echter af van de concrete invulling van het gebied als recreatief park (b.v. de omgeving van de bioboerderij maakt integrerend deel uit van het domein en krijgt een aangepaste bestemming met het oog instandhouding en ontwikkeling van de site van de domeinboerderij van de Averegten met natuur, landschapszorg, parkontwikkeling, landbouw, hobbylandbouw, educatie, waterbeheer en recreatie als hoofdfuncties. In het centraal gebied kan grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer behouden blijven. Door het voeren van een uitdoofbeleid voor de huidige landbouwactiviteiten en na te gaan in welke mate de betrokken bedrijven al dan niet een rol kunnen spelen in natuurbeheer en landschapszorg en hoe dit eventueel kan doorwerken als compenserende maatregel kan de impact op landbouw bijkomend beperkt worden.

In het deelgebied Langveld Oost is een duidelijk negatief effect op landbouw (effect - 3), gezien hier een bedrijfsgebouw en stallen gelegen zijn en de landbouwwaarde en mogelijke impact zeer hoog

wordt ingeschat volgens de landbouwimpactstudie. Het gebied is bovendien bestemd als agrarisch gebied en gelegen in HAG.

In de deelgebieden voor detailhandel is nauwelijks impact op landbouw te verwachten, (effect 0) gezien deze zones reeds grotendeels bebouwd en verhard zijn en in gebruik voor grootschalige detailhandel.

Milderen van negatieve effecten op landbouw: p 282

- PRUP Averechten: behoud van het agrarisch gebruik waar mogelijk en nagaan in welke mate de betrokken bedrijven al dan niet een rol kunnen spelen in natuurbeheer en landschapszorg en hoe dit eventueel kan doorwerken als compenserende maatregel. Bestemming (behoud) van de zone die binnen HAG gelegen is als agrarisch gebied. Voeren van een uitdoofbeleid voor de huidige landbouwactiviteiten.
- PRUP Langveld oost: Nader onderzoek zal nodig zijn naar de impact op het verdwijnen van het agrarisch gebied op de bedrijfsvoering. De terreinen mogen niet aangeduid worden als bedrijventerrein zolang de concrete impact op de bedrijfsvoering niet duidelijk is en er gepaste maatregelen voor de getroffen landbouwer zijn uitgewerkt (b.v. aanduiding als reservegebied, opname voorwaarde in stedenbouwkundige voorschriften,

6. Uitvoering die impact bepalen

6.1. **Onteigeningsplan**

In het PRUP Averegten is een groot deel van de gebruikersgronden in eigendom van de provincie. De nota onderzoekt **1 aspect (areaalverlies) van de mogelijke impact van de PRUP's op de gebruikers van de gronden en niet van de eigenaars.**

Voor geen enkel PRUP wordt een onteigeningsplan opgemaakt.

6.2. **Recht van voorkoop**

Bij het domein van de Averegten zal een recht van voorkoop gelden. Voor de andere PRUP's niet. Enkel bij de Averegten wordt er door de provincie aan actief aankoopbeleid gehouden.

6.3. **Beheersovereenkomsten**

Voor het gebied van de Averegten werd een bosbeheerplan opgemaakt dat nog dient goedgekeurd te worden door ANB. Hier zijn verschillende zaken rond toegankelijkheid enz geregeld.

6.4. **Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie**

Door de herbestemmingen die in voorliggend RUP worden doorgevoerd ontstaat mogelijk het recht op planschadevergoeding, planbatenheffing, kapitaalschadecompensatie en gebruikerscompensatie (bestemmingswijzigingscompensatie).

Eigenaars en gebruikers kunnen gebruik maken van deze instrumenten. Hiervoor wordt verwezen naar het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

////////////////////////////////////
RVR-verslag voor RVR/13/04

bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP)

“Langveld” te Heist-op-den-Berg
////////////////////////////////////

goedkeuringsnummer	RVR/13/04
ruimtelijk plan	PRUP “Langveld”
datum	08/02/2016
bestemd voor	Provincie Antwerpen – Dienst Ruimtelijke Planning Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) VR-deskundige Peter Meyers van Antea Group
verslaggever	Leen Torfs / Erwin Mariën

1 REDEN TOT HET OPSTELLEN VAN EEN RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Voorliggend ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) werd opgemaakt in opdracht van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) en de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen en kadert binnen het proces tot het vaststellen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Langveld, dat op zijn beurt kadert in het proces tot de afbakening van kleinstedelijk gebied Heist op den Berg.

Het uitgangspunt voor het ruimtelijk veiligheidsrapport is het voorontwerp toelichtingsnota PRUP Langveld en bijbehorend voorontwerp grafisch plan. Ingeval er zich in het verdere verloop van het betrokken planningsproces wijzigingen zouden voordoen, dan zullen deze wijzigingen getoetst moeten worden aan de uitgangspunten die werden gebruikt voor de evaluatie in dit ruimtelijk veiligheidsrapport. Ingeval uit deze toetsing zou blijken dat er belangrijke verschillen zijn met deze uitgangspunten, dan dient de evaluatie in voorliggend ruimtelijk veiligheidsrapport herbekeken te worden.

In het PRUP Langveld is o.m. een gebied voor bedrijvigheid en een gebied voor wonen opgenomen. In het gebied voor bedrijvigheid is de inplanting van Seveso-inrichtingen¹ niet uitgesloten. In het gebied voor wonen is een belangrijk geachte populatie aanwezig².

Aan Seveso-inrichtingen zijn risico's voor zware ongevallen verbonden, zowel voor de mens als voor het milieu. De Seveso-richtlijn vraagt expliciet om in het beleid inzake ruimtelijke ordening met deze risico's rekening te houden, en dit zowel bij de inplanting van (nieuwe) inrichtingen met gevaarlijke stoffen³, als bij (nieuwe) ontwikkelingen (bv. een aandachtsgebied) in de omgeving van dergelijke (nieuwe en bestaande) inrichtingen.

Om aldus binnen de besluitvorming van het PRUP rekening te kunnen houden met de risico's verbonden aan de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in Seveso-inrichtingen, zowel ten aanzien van de mens als van het milieu, werd in voorliggend ruimtelijk veiligheidsrapport hieromtrent een evaluatie uitgevoerd.

Het ruimtelijke veiligheidsrapport werd in overeenstemming met de vigerende regelgeving opgemaakt door een erkend VR-deskundige, m.n. Peter Meyers van Antea Group.

2 INHOUDELIJKE TOETSING

2.1 EVALUATIE VAN DE INVLOED VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN OP DE RISICO'S VAN ZWARE ONGEVALLLEN VOOR DE MENS

2.1.1 Methodiek

De in het ruimtelijk veiligheidsrapport toegepaste methodiek voor de bepaling en de beoordeling van de risico's van zware ongevallen voor de mens, vindt zijn oorsprong in de werkwijze die reeds toegepast wordt in de omgevingsveiligheidsrapportage (OVR), waarbij mensrisico's van Seveso-inrichtingen eerst kwantitatief worden bepaald, en vervolgens getoetst worden aan risicocriteria. Hierbij wordt een indexeringsmethode toegepast (het zgn. subselectiesysteem), waarbij aanwijzingsgetallen en selectiegetallen berekend worden. Het aanwijzingsgetal is een maat voor het intrinsieke gevaar van een bepaalde hoeveelheid gevaarlijke stof; het selectiegetal is een maat voor het gevaar op een specifieke locatie, en wordt vanaf het aanwijzingsgetal bekomen door rekening te houden met de afname van gevaar in functie van de afstand.

In het kader van de ruimtelijke veiligheidsrapportage zijn de risicocriteria ten aanzien van gebieden met woonfunctie en gebieden met kwetsbare locatie van belang. Ten behoeve van de ruimtelijke veiligheidsrapportage werd de techniek van de subselectie zodanig aangepast dat binnen een gebied voor bedrijvigheid zones kunnen afgebakend worden waarbinnen bepaalde hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig kunnen zijn zonder overschrijding van de risicocriteria ten aanzien van gebieden met

¹ Dit zijn inrichtingen waarin belangrijke hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn waardoor ze onder de toepassing van de Seveso-richtlijn vallen.

² De zone voor wonen is in het kader van de ruimtelijke veiligheidsrapportage een zogenaamd aandachtsgebied – zie later.

³ Hiermee worden stoffen bedoeld die opgenomen zijn of die de gevaarskenmerken vertonen uit bijlage 1 bij de Seveso-richtlijn.

woonfunctie en van gebieden met kwetsbare locatie. Deze zones worden afgebakend door zogenaamde iso-aanwijzingsgetal-lijnen. De alzo bekomen zonering wordt de risicozonering van het gebied voor bedrijvigheid genoemd. Deze risicozonering, in het bijzonder de grootte van de aanwijzingsgetallen, weerspiegelt de draagkracht van het gebied voor Seveso-inrichtingen.

De risicozoneringskaarten worden opgemaakt voor enerzijds de stoffen met ontvlambare of ontplofbare eigenschappen, en anderzijds de stoffen met toxische eigenschappen.

In het ruimtelijk veiligheidsrapport is een handleiding opgenomen die aangeeft hoe met de zoneringskaarten moet omgegaan worden.

De gebruikte methodiek laat toe om:

- enerzijds de mogelijke invloed van de plannen in de omgeving van bestaande Seveso-inrichtingen te evalueren,
Aangezien er in de ruime omgeving (< 2 km) van het plangebied Langveld geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn is deze evaluatie hier niet aan de orde.
- anderzijds een evaluatie te maken van de mogelijkheid om in bepaalde gebieden nieuwe Seveso-inrichtingen in te planten, en dit op basis van de zogenaamde risicozoneringskaarten (zie verder, § 2.1.2.) die aangeven wat de draagkracht is van het gebied (bedrijventerrein) voor de inplanting van Seveso-inrichtingen, rekening houdend met de bestaande (en in het RUP geplande wijzigingen in de) omgeving.

Verder worden in het rapport ook zgn. veiligheidszonerings gebieden gegeven. De veiligheidszonerings gebieden bakenen rond het gebied voor bedrijvigheid twee zones af, één voor gebieden met woonfunctie en één voor gebieden met kwetsbare locatie. Buiten deze zone kunnen gebieden met woonfunctie resp. gebieden met kwetsbare locaties worden ingeplant zonder gevaar voor de aantasting van de berekende risicozonering van het gebied voor bedrijvigheid. Het inplanten van dergelijke gebieden binnen hun resp. veiligheidszonerings gebieden herroept de berekende risicozonering van het gebied voor bedrijvigheid.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het aspect van het groepsrisico⁴ geen deel uitmaakt van de gebruikte methodiek. Voor situaties waarbij er belangrijke aantallen personen in de omgeving aanwezig (kunnen) zijn (vb. een door publiek bezocht gebouw), wordt dit aspect afzonderlijk behandeld.

Daarnaast kan ook aangehaald worden dat de methodiek geen rekening houdt met het aspect toxische rookgassen bij magazijnopslag. Voor het inplanten van magazijnen zal daarom steeds een afzonderlijke evaluatie dienen te gebeuren.

2.1.2 Evaluatie van de draagkracht van plangebied Langveld voor de inplanting van Seveso-inrichtingen

Zoals reeds eerder aangehaald wordt in het PRUP een zone voor bedrijvigheid gepland. Deze zone vormt de reden voor het onderzoek naar de draagkracht van het plan voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. Deze draagkracht wordt in het ruimtelijk veiligheidsrapport onderzocht en gevisualiseerd onder de vorm van risicozoneringskaarten.

⁴ Het groepsrisico is de kans per jaar dat een aantal personen in de omgeving van een inrichting gelijktijdig omkomt ten gevolge van een zwaar ongeval binnen die inrichting.

Voor de opbouw van deze zoneringskaarten worden de in en rond het geplande bedrijventerrein gelegen aandachtsgebieden⁵ geïdentificeerd.

Vanuit het oogpunt van de toekomstige bestemming binnen het plangebied is het hierbij van belang te melden dat:

- Er in het geplande 'Gebied voor bedrijvigheid (Art. 1)', waarin de inplanting van Seveso-inrichtingen wordt voorzien (incl. een bufferzone (Art. 1.1), er huidig één landbouwwoning gelegen is. Na herbestemming zal deze dienen te verdwijnen.
- Er binnen het PRUP ook een 'Gebied voor landelijk wonen (Art. 2)' wordt bestemd waarmee rekening dient gehouden te worden bij de toekomstige inplanting van de Seveso-inrichtingen in het 'Gebied voor bedrijvigheid'. Binnen dit gebied is één zonevreemde woning gelegen. Met de herbestemming wordt deze woning geregulariseerd.

Vanuit het oogpunt van de huidige bestemming van de omringende gebieden zijn er eveneens andere aandachtsgebieden³ aanwezig nabij het geplande bedrijventerrein:

- Gebieden met woonfunctie;
 - Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een woongebied met landelijk karakter (t.h.v. Langveldstraat). Dit gebied is vervat in het gebied voor landelijk wonen (Art. 2) van het PRUP.
 - Ten westen grenst het plangebied eveneens aan een woongebied met landelijk karakter (aftakking van de Langveldstraat) en aan een agrarisch gebied met zonevreemde woningen. Een deel van het agrarisch gebied (m.n. het aanpalend aan het plangebied gelegen gedeelte) waarin zich één zonevreemde woning bevindt wordt door het PRUP herbestemd tot gebied voor landelijk wonen (Art. 2).
 - Ten noordoosten van het plangebied, aan de overkant van de spoorlijn Antwerpen-Lier, bevindt zich een woongebied met landelijk karakter ter hoogte van de Losstraat.
- (Gebieden met) kwetsbare locaties;
 - De dichtstbijzijnde kwetsbare locatie betreft een kleuterschool in Zonderschot (Heist-op-den-Berg). Deze bevindt zich op ruime afstand (ca. 1 km) van het plangebied.
- Door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, incl. recreatiegebieden;
 - Ten noorden, op ca. 700 m, van het plangebied bevindt zich een recreatiegebied met zwembad en voetbalinfrastructuur.
 - In het centrum van Heist-op-den-Berg (in woongebied) zijn nog enkele door het publiek bezochte plaatsen te identificeren (m.n. cultuurcentrum Zwaneberg, ed.).

Voor deze gebieden zal in de eerste plaats het criterium voor gebieden met woonfunctie worden aangewend. Indien er hieraan niet wordt voldaan dient de aanvaardbaarheid nagegaan worden door toetsing aan het groepsrisicocriterium⁶.

- Hoofdtransportwegen voor personenvervoer;
 - Er bevinden zich geen hoofdtransportwegen voor wegverkeer in de omgeving van het plangebied.
 - De spoorlijn Antwerpen-Lier-Aarschot-Hasselt, ten noordoosten aanpalend aan het plangebied gelegen, wordt wel beschouwd als een hoofdspoorweg voor personenvervoer.
- Externe gevarenbronnen:
 - Ondergrondse transportleidingen;

⁵ Zoals gedefinieerd in het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage', B.S. 19/06/2007.

⁶ Voor toetsing aan het groepsrisicocriterium is een zekere detailinformatie betreffende de activiteiten op het bedrijventerrein nodig. In dit stadium is deze informatie niet beschikbaar zodat enkel een kwalitatieve invulling aan dit aspect kan toegekend worden.

- Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ongeveer 750 m, is een ondergrondse hogedruk gasleiding gelegen.
- Windturbines;
Huidig bevinden er zich geen windturbines in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
 - Bovengrondse hoogspanningsleidingen;
Deze zijn er niet gelegen ter hoogte van het plangebied.
 - Andere (vb. LPG-tankstations).
Hoewel deze in de toekomst mogelijk kunnen zijn, zijn er huidig geen gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Uit de risicozonering blijkt dat de draagkracht voor het bedrijventerrein Langveld eerder beperkt is (het maximaal mogelijk aanwijzingsgetal is klein, wat aangeeft dat slechts relatief beperkte hoeveelheden gevaarlijke stoffen mogelijk zijn). De draagkracht wordt voornamelijk bepaald door gebieden met woonfunctie; zowel deze binnen het plangebied (i.c. het gebied voor landelijk wonen, Art. 2) als deze buiten het plangebied. De invloed van andere (reeds aanwezige) aandachtsgebieden (zoals door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, hoofdtransportwegen en externe gevarenbronnen (bovengrondse hoogspanningsleidingen, ondergrondse transportleidingen)) op de draagkracht wordt als zeer beperkt ingeschat.

Het feit dat de draagkracht zeer beperkt is, volgt uit het gegeven dat het bedrijventerrein omringd is door gebieden met woonfunctie én de aanwezigheid van het gebied voor landelijk wonen binnen het plangebied.

Ook de veiligheidszoneringskaarten tonen aan dat de gebieden met woonfunctie determinerend zijn. Bovendien dient opgemerkt te worden dat een deel van het omringende gebied met woonfunctie en een deel van het gebied voor landelijk wonen binnen het plangebied ook binnen de veiligheidszone voor kwetsbare locaties valt, wat betekent dat de inplanting van een kwetsbare locatie in de omvatte zones invloed zal hebben op de berekende draagkracht (verkleinen van de draagkracht) uit de risicozonering.

2.2 EVALUATIE VAN DE INVLOED VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN OP DE RISICO'S VAN ZWARE ONGEVALLLEN VOOR HET MILIEU

Voor de milieurisico's gebeurt de beoordeling m.b.v. een kwalitatieve aanpak voor het aquatisch milieu en de fauna en flora. Uiteraard zullen de nieuw in te planten Seveso-inrichtingen in overeenstemming moeten zijn met de codes van goede praktijk waarbij tenminste voldaan wordt aan o.m. de Vlaremvorwaarden wat betreft gevaarlijke stoffen. Deze maatregelen laten een gepaste beheersing van de milieurisico's toe.

Specifiek worden in het rapport volgende aandachtspunten genoteerd:

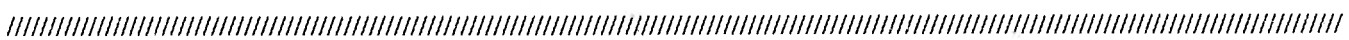
- De meest nabijgelegen erkende natuureservaten werden beschouwd. Deze zijn gelegen op een afstand van meer dan 2 km van het geplande bedrijventerrein. Hoewel dit kan beschouwd worden als een relatief ruime scheidingsafstand, dient, vanwege de grote afstand tot op dewelke impact op het aquatisch milieu mogelijk is en vanwege de aanwezigheid van een beek (i.c. de Bergbeek) aanpalend aan de noordelijke grens van het geplande bedrijventerrein, bij inplanting van een Seveso-inrichting met aquatotoxische stoffen hiermee toch rekening gehouden te worden.

- Ook de problematiek van overstromingsrisico wordt als een aandachtspunt gezien vanwege de aanwezigheid van de Bergbeek en vanwege een aanpalend gelegen gebied dat werd aangeduid als overstromingsgevoelig. Er werd ook aangegeven dat dit gebied recent overstroomd is.

2.3 DOMINO-EFFECTEN

In het algemeen is onderzoek van het aspect domino-effecten tussen Seveso-inrichtingen (zowel deze reeds aanwezig als deze nog in te planten) slechts mogelijk bij het beschikbaar zijn van gedetailleerde informatie aangaande de aard en hoeveelheid van gevaarlijke producten, omstandigheden, ed. Dit betekent dat er in dit stadium van het onderzoek enkel kan gewezen worden op algemene aandachtspunten. Aangezien er in de omgeving (perimeter 2 km) rond het plangebied thans geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn, wordt het aspect van mogelijke domino-effecten niet als relevant beschouwd.

Voor wat het geplande bedrijventerrein zelf betreft zal het aspect domino-effecten tussen Seveso-inrichtingen onderling slechts nagegaan kunnen worden wanneer er gedetailleerde informatie beschikbaar is aangaande de installaties in de betrokken inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Een dergelijke domino-effectanalyse met detailgegevens zal dan worden uitgevoerd in het kader van de vergunningsprocedure.



3 CONCLUSIE VAN HET VEILIGHEIDSRAPPORT EN ADVIES VAN DE DIENST VR

Voorliggend ruimtelijk veiligheidsrapport geeft aan dat voor het aspect "externe veiligheid" een algemeen verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen in het bedrijventerrein Langveld niet nodig is, maar toont wel aan dat de draagkracht voor de vestiging van Seveso-bedrijven beperkt is voornamelijk omwille van de aanwezigheid van gebied met woonfunctie in en rond het plangebied⁷.

De risicozoneringskaarten uit het rapport bieden de mogelijkheid om bij het onderzoek naar de inplanting van nieuwe bedrijven een snelle screening uit te voeren naar de mogelijkheden van de aard en de hoeveelheden gevaarlijke stoffen die in deze bedrijven kunnen aanwezig zijn. Deze zoneringskaarten zijn niet uitsluitend te gebruiken voor Seveso-inrichtingen maar kunnen ook gebruikt worden voor bedrijven met gevaarlijke producten onder de Seveso-drempel. Bij twijfel, of wanneer niet voldaan wordt aan de scheidingsafstanden bekomen met de zoneringsmethodiek, kan aan de hand van een gedetailleerde risicoanalyse onderzocht worden of de betrokken (Seveso-)inrichting voldoet aan de criteria met betrekking tot externe veiligheid.

Teneinde te voldoen aan de eis om binnen de besluitvoering van het RUP rekening te houden met de resultaten van dit onderzoek stelt de dienst Veiligheidsrapportering voor om

- o in het stedenbouwkundige voorschrift van het gebied voor bedrijvigheid (art.1) de volgende formulering op te nemen: *"Inrichtingen, zoals bedoeld in 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"*;
- o in de toelichtingskolom van de stedenbouwkundige voorschriften van het bedrijventerrein te verwijzen naar de toepasselijke zoneringskaarten. Deze kaarten geven immers een eerste indicatie (aan de ruimtelijke planner) over welke bedrijven kunnen toegelaten worden. Zij dienen in de toekomst een handleiding te zijn ten behoeve van de stedenbouwkundige ambtenaren, projectontwikkelaars en andere belanghebbenden, voor het zoeken naar de best passende locatie voor de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen;
- o in de toelichtingsnota horende bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) te verwijzen naar het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) en de belangrijkste conclusies ervan op te nemen.

De dienst Veiligheidsrapportering wenst te benadrukken dat het onderzoek naar de draagkracht van Seveso-inrichtingen heeft plaatsgevonden op planniveau. Dit laat toe van in een eerste instantie grofweg de mogelijkheid van de vestiging van bedrijven met gevaarlijke stoffen in te schatten. Effectief uitsluitel kan in sommige gevallen pas na verdere gevalstudie, als meer concrete en meer gedetailleerde informatie over de aarde en de hoeveelheden gevaarlijke stoffen bekend zijn (t.t.z. via een specifieke veiligheidsstudie). De dienst Veiligheidsrapportering wenst daarbij eveneens op te wijzen op het gegeven dat Seveso-inrichtingen eveneens verplicht zijn om een milieuvergunningaanvraag in te dienen, waarbij het aspect externe veiligheid en het voldoen aan de in Vlaanderen geldende criteria mee in overweging wordt genomen bij de beslissing hierover.

⁷ M.b.t. ruimtelijke ordening geeft de Seveso-richtlijn duidelijk aan dat er voldoende afstand dient gecreëerd te worden tussen enerzijds woongebieden, ed. en inrichtingen met gevaarlijke stoffen (i.c. Seveso-inrichtingen) anderzijds.

