

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Molderdijk" te Mol van de provincie Antwerpen.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen en op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende goedkeuring van de partiële herziening hiervan;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molderdijk' te Mol;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 oktober 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molderdijk' te Mol;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 maart 2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molderdijk' te Mol;

Overwegende dat het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol en in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 19 augustus 2011 tot en met 17 oktober 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 13 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 5 januari 2012 de adviezen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en bezwaren voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd; dat dit advies heeft geleid tot een aantal aanpassingen aan het plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota; dat de herbestemming van het aandachtsgebied De Hutten (woongebied op het gewestplan) naar parkgebied uit het plan werd geschrapt;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de afbakening van de stedelijke gebieden als een elementaire beleidsmaatregel vooropstelt om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling te stoppen, een aanbodbeleid inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van stedelijke ontwikkeling; dat de gemengde stedelijke ontwikkeling op deze locatie uitvoering geeft aan het stedelijk beleid dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil voeren;

Overwegende dat in uitvoering van het bekkenbeheerplan van het Netebekken (definitief vastgesteld op 30 januari 2009) signaalgebieden worden aangeduid waar de belangen van het watersysteem in conflict komen met de ontwikkelingsmogelijkheden volgens de geldende bestemmingen; dat in de omgeving van het kleinstedelijk gebied Mol voor een viertal gebieden (Centrum Zuid – Bresserdijk/Notenlaan, Ginderbuiten-Lindestraat, Den Uyt en De Hutten) blijkt dat het bebouwen van een woongebied of gebied voor openbaar nut niet wenselijk is; dat het een gemiste kans is dat de provincie Antwerpen deze gebieden niet nader heeft onderzocht in functie van herbestemming in het kader van het planningsproces van de afbakening van het kleinstedelijk gebied; dat de deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 9 februari 2012 aan de provinciale werkgroep 'Ruimte voor water' de opdracht heeft gegeven om acht aandachtsgebieden, waaronder drie in Mol, nader te onderzoeken via subwerkgroepen; dat de subwerkgroepen rond de aandachtsgebieden in Mol nog niet van start zijn gegaan; dat het schrappen van het aandachtsgebied De Hutten uit het provinciaal RUP Molderdijk naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt betreurd en de ingezette positieve en pro-actieve aanpak van de signaalgebieden door de provincie doorkruist; dat van de provincie op korte termijn concrete stappen worden verwacht inzake de toekomstperspectieven van de signaalgebieden op grondgebied Mol, omdat deze onderdeel uitmaken van de provinciale verantwoordelijkheid inzake het kleinstedelijk afbakeningsproces; dat het departement RWO hierbij een partner wil zijn;

Overwegende dat de schrapping van de herbestemming van het signaalgebied geen rechtstreeks verband houdt met het resterend deel van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingsnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat

hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

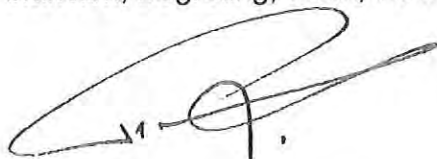
BESLUIT:

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Molderdijk" te Mol wordt goedgekeurd.

Brussel,

10 JULI 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS



VOOR DE MINISTER
DAVID DE SMET

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL –
PRUP 10 Molderdijk

Toelichtingsnota
Stedenbouwkundige voorschriften
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers
Coördinatie – ruimtelijk planner

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 maart 2012

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

D. Toelen

L. Neefs

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd

W. Lux

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

colofon

opdrachtgever:



Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Lutgarde Janssens, lutgarde.janssens@admin.provant.be
tel.: 03 240 67 64

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Mol – PRUP 10 Molderdijk
Definitieve vaststelling Provincieraad
22 maart 2012

opdrachthouder:



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

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep
IOK Technische Dienst
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

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

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

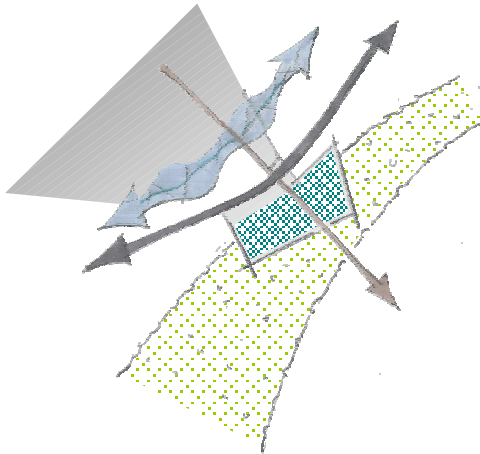
INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA.....	1
1	Inleiding	3
1.1	Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol.....	3
1.2	Doelstelling van het RUP.....	3
2	Planningscontext	4
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau	4
2.2	Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau.....	5
2.3	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	6
3	Beschrijving van het plangebied.....	7
3.1	Afbakening plangebied.....	7
3.2	Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand.....	8
3.2.1	Kaarten	11
3.3	Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	11
4	Afwegingselementen en randvoorwaarden	14
4.1	Globale conclusie milieuscreening	14
4.2	Fysisch systeem	14
4.3	Mobiliteit.....	15
4.4	Fauna en flora.....	16
4.5	Economie	17
4.6	Mens – wonen – veiligheid	17
4.7	Landschap en erfgoed.....	17
5	Visie en ontwerp	18
5.1	Programma.....	18
5.2	Visie en concepten.....	19
5.2.1	Visie.....	19
5.2.2	Ruimtelijke krachtlijnen – concepten	20
5.2.3	Vertaling naar grafisch plan	21
6	Ruimtebalans.....	23
7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie	23
7.1	Planschade.....	24
7.2	Planbaten	24
7.3	Bestemmingswijzigingscompensatie	25
8	Op te heffen voorschriften	25
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	27
1	Terminologie.....	29
2	Voorschriften.....	30
Art. 1	Zone voor stedelijke ontwikkeling	30
Art. 2	zone voor grootschalige kleinhandel en lokale bedrijven.....	37
Art. 3	zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ...	42
Art. 4	zone voor stedelijk woonproject.....	48
Art. 5	zone voor stedelijk wonen	59
Art. 6	zone voor park.....	69
Art. 7	zone voor tuinen	71
Art. 8	zone voor openbare weg.....	72
Art. 9	reservatiestrook N71 (overdruk)	73
DEEL 3	BIJLAGEN EN KAARTEN	75

DEEL 1 Toelichtingsnota

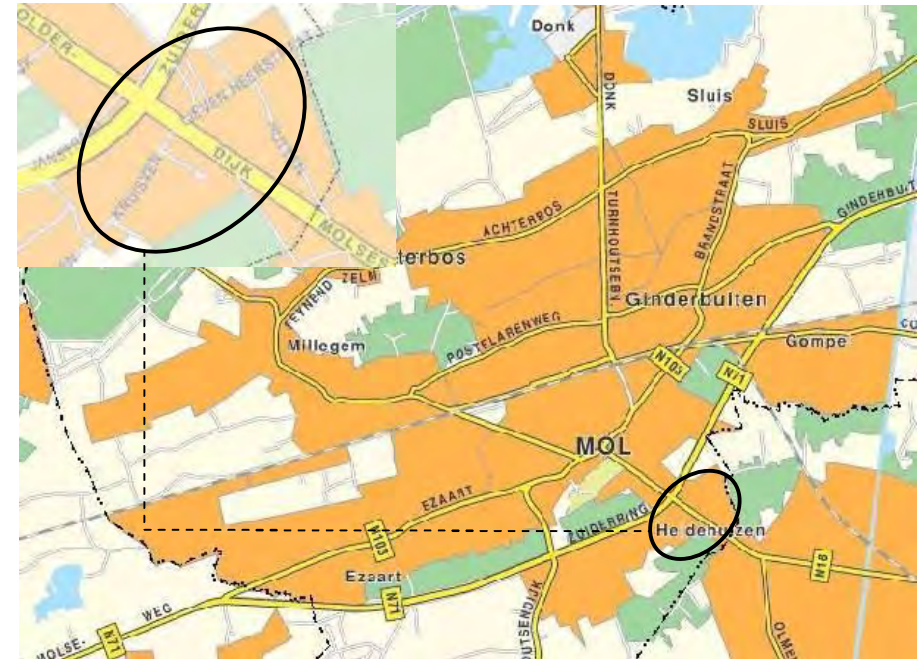
1 Inleiding

1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol



Molderdijk is een beperkte grootschalige kleinhandelsconcentratie gelegen op de zuidelijke rand van het voorstel tot afbakening van kleinstedelijk gebied Mol (provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout). De kleinhandelsconcentratie is gelegen aan het knooppunt van de N71 en de N18 ten zuiden van de vallei van de Molse Nete.

De zone Molderdijk maakt ruimtelijk-functioneel deel uit van het kleinstedelijk gebied door de directe ontsluiting via Molderdijk en de aanwezigheid van ondersteunende bovenlokale stedelijke functies: commerciële voorzieningen, gemeenschapsinstelling voor Bijzondere Jeugdbijstand De Kempen, schoolinstelling, bedrijfsactiviteiten,...



Figuur 1: ligging van plangebied PRUP Molderdijk in de omgeving en op stratenplan

– Kaart 1: situering: topografische kaart

1.2 Doelstelling van het RUP

Het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Molderdijk" wordt opgemaakt in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol.

Het PRUP wordt opgemaakt om de bestemmingen af te stemmen op het bestaande gebruik enerzijds en anderzijds om gepaste bestemmingen te voorzien in functie van de gewenste invulling op korte en lange termijn van het geselecteerde knooppunt met stedelijke functies (grootschalige kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen,...), en dit afgestemd op het kleinstedelijk gebied en de draagkracht van de

omgeving. Aandachtspunten zijn de afstemming op de nabijgelegen woonfunctie en een verantwoorde verkeersafwikkeling.

De gewestplanbestemmingen woongebied, woonuitbreidingsgebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, parkgebied worden plaatselijk vervangen door bestemmingen die vorm moeten geven aan een logisch gestructureerde en te versterken activiteitenzone op de stedelijke rand en dit op maat van de bestaande en te behouden instellingen en gewenste activiteiten.

Molderdijk is geselecteerd in het RSPA als kleinhandelsconcentratie die vermoedelijk samenhangt met een stedelijk gebied (type II). Ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Mol wordt aangegeven dat het gebied best als een regionaal kleinhandelsactiviteitencentrum verder ontwikkeld kan worden. In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur wordt de locatie aangeduid als te ontwikkelen poort voor het kleinstedelijk gebied Mol. Het knooppunt werd aangeduid als locatie voor kleinstedelijke functies, recreatieve, commerciële en openbare functies die er gestuurd kunnen uitbreiden.

Het versterken van het knooppunt als poort vertaalt zich op lange termijn in een kwalitatieve verdichting ter vervulling van de poortfunctie. In het voorliggende PRUP worden de kansen daartoe voor de lange termijn gereserveerd, de invullingsmogelijkheden op korte termijn worden echter beperkt op basis van de huidige verkeersproblematiek. Het PRUP biedt niettemin een kader voor een kwalitatieve beeldvorming op het terrein en voor een gepaste verkeerscirculatie en het afstemmen of bufferen van de verschillende activiteiten binnen de zone.

In het PRUP zullen een aantal bestemmingszones afgebakend worden gericht op wonen en verweefbare functies, kleinhandel, lokale bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen. Ter hoogte van de percelen in het noorden die fysisch deel uitmaken van de vallei van de Molse Nete wordt een afstemming op het fysisch systeem voorzien.

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen: Mol als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied

- Delen van de gemeente Mol worden afgebakend als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is er hierop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan - omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern - ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten. Toerisme en recreatie bepalen in zeer sterke mate de ontwikkelingsperspectieven van de Kempische As waartoe het stedelijk gebied Mol behoort. Het stedelijk netwerk moet dan ook als toeristisch-recreatief netwerk beschouwd worden.
- In stedelijke gebieden moet de ontwikkeling van de verschillende activiteiten (wonen, werken, recreëren...) gestimuleerd en geconcentreerd worden met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.
- Elk af te bakend stedelijk gebied is tevens een economisch knooppunt. Hier moeten economische activiteiten worden gebundeld en kunnen bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden, afhankelijk van de te berekenen behoefte en het aanbod aan bedrijventerreinen. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Op regionale bedrijventerreinen horen geen kleinhandelsbedrijven thuis, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend. Een kleinhandelszone is immers een specifiek regionaal bedrijventerrein dat uitsluitend wordt voorbehouden voor kleinhandelsbedrijvigheden. De kleinhandel moet een wezenlijk deel uitmaken van het functioneren van het stedelijk gebied door verweving. Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkooppervlakte kunnen geconcentreerd worden op kleinhandelszones binnen stedelijk gebied en economische knooppunten.
- Om stedelijke gebieden leefbaar te houden moet in bepaalde delen de automobiliteit verminderen. Dit vereist een locatiebeleid, het aanmoedigen van andere,

zachte vormen van verkeer (te voet en per fiets), efficiënt en betaalbaar openbaar vervoer en een gericht parkeerbeleid. De bereikbaarheid van de kleinhandel moet gegarandeerd blijven. Verkeersgenererende activiteiten dienen te worden georganiseerd op punten die bereikbaar zijn met openbaar vervoer.

- De N71 (zuiderring Mol) is geselecteerd als primaire weg I van N19-R14 (Geel) tot N74 (Neerpelt). D.w.z. dat de N71 (samen met de N19) op Vlaams niveau een schakel vormt tussen hoofdwegen.
- Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin aandacht geschonken wordt aan toerisme en recreatie: aandacht voor cultuurhistorisch patrimonium, accommodatieaanbod, groene openbare ruimten en landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

Streefbeeldstudie N19 – R14 – N71 (conform verklaard op de PAC d.d. 19/2/2009)

Het kruispunt N71 – N18 Molderdijk vormt deeltracé 4 binnen het streefbeeld dat in opmaak is voor N19 – R14 – N71 (opdrachthouder Iris Consulting / A+D Engels). Op korte termijn voorziet dit streefbeeld voor het kruispunt in een optimalisering van de bestaande kruispuntbeveiliging en het optimaliseren van de relaties tussen openbaar vervoer, fiets en voetganger door onderlinge afstemming tussen de verschillende modi, duidelijke sturing van lokale en bovenlokale stromen en optimaliseren en vervullen van fietsvoorzieningen. Op lange termijn zou voorzien worden in een ongelijkvloerse kruising met aansluitingen en de heraanleg van ongelijkvloerse fiets- en voetgangerskruisingen. Bovendien zou het profiel voor het gehele deeltracé naar 2x2 gebracht worden.

2.2 Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau

Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De provincie bakent in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af.

- Mol wordt gezien als een verdichtingspunt in het netwerk Kempische As waar plaats geboden wordt aan stedelijke functies. Het vooropgestelde beleid is er een van stedelijke en economische concentratie. Mol heeft potenties voor hoogwaardige bedrijvigheid, ontwikkeling van R&D activiteiten in relatie tot het onderzoekscentrum VITO. Mol is gelegen in een vervoersbundel van bovenprovinciaal niveau. Alle activiteiten dienen gebundeld te worden op de zandrug. De provincie bakent in uitvoeringsplannen regionale bedrijventerreinen af.
- Mol wordt gezien als een conglomeraat van dorpen, gehuchten en linten en heeft als dusdanig geen stedelijke structuur. Bijgevolg moet er aandacht gaan naar het realiseren van een sterke kleinstedelijke structuur. Verdichting, bestrijding van leegstand en van inefficiënt ruimtegebruik zijn van belang. Hierbij moet o.a. het woningpatrimonium kwalitatief verbeterd worden.

- Molderdijk (N18) te Mol wordt geselecteerd als een kleinhandelsconcentratie die vermoedelijk samenhangt met een stedelijk gebied. De ontwikkelingsperspectieven zijn afhankelijk van de afbakening van het stedelijk gebied.

Molderdijk is geselecteerd in het RSPA als kleinhandelsconcentratie die vermoedelijk samenhangt met een stedelijk gebied (type II).

Het afbakeningsproces voor het stedelijke gebied bepaalt in dat geval het ontwikkelingsperspectief voor de betrokken kleinhandelsconcentratie. Indien zij worden opgenomen in het stedelijk gebied dan geldt het beleid voor type I. Dit is het geval voor Molderdijk.

Kleinhandelsconcentraties die ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied, krijgen de beste ontwikkelingskansen. In de eerste plaats moeten zij intern worden geoptimaliseerd. Dat betekent dat zo efficiënt mogelijk wordt omgegaan met de bestaande terreinen (door verdichting, bestrijding van leegstand, selectiviteit ten opzichte van andere niet gewenste functies enz.). Ten tweede moet de bestaande (zwakke) relatie met andere delen van het stedelijk gebied worden uitgebouwd. De afbakening van de stedelijke gebieden is daarvoor van belang. Ten derde kunnen hier bijkomende winkels worden vergund en zijn uitbreidingen van bestaande vestigingen mogelijk.

Bestaande winkels kunnen uitbreiden terwijl de komst van nieuwe handelsvestigingen ook mogelijk is. De kleinhandelsconcentratie vult het aanbod van het traditioneel winkelcentrum aan. Ook kan zo tegemoet worden gekomen aan de behoefte vanuit de sector aan grote percelen (vanwege het volumineus karakter van de winkels) en aan een ligging buiten de bebouwing (vanwege de risico's die bepaalde goederen met zich mee brengen). Deze activiteiten zijn moeizaam in te passen in het stedelijk weefsel. Deze concentraties (met hun excentrische ligging en grote percelen) zijn principieel voor dit soort winkels voorbehouden.

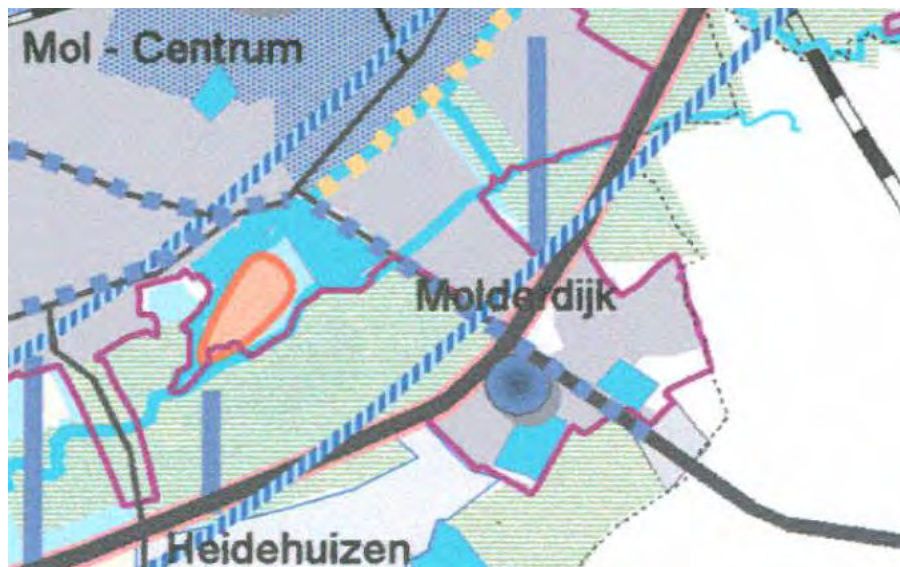
Om de economische voordelen van concentratie te benutten, moet het gebied als een samenhangend geheel functioneren. Ook in ruimtelijk opzicht is interne samenhang wenselijk. De handelsgebouwen staan nu (meestal) los van de omliggende winkels en andere gebouwen. Het resultaat is een fragmentair ingevulde ruimte. Interne samenhang kan worden bereikt door betere aansluiting van de private ruimten op infrastructuur en ander (semi)publiek domein.

Daarnaast moet de externe relatie met het stedelijk gebied worden bevestigd of verbeterd. De winkelconcentratie moet zich als 'randstedelijke' concentratie manifesteren naar de binnenkomende bezoeker en bewoner. De concentraties moeten goed bereikbaar zijn. Een goede autobereikbaarheid volstaat echter niet. De concentratie moet ook voor het langzaam verkeer en voor de gebruiker van het openbaar vervoer op een comfortabele en veilige manier bereikbaar zijn.

2.3 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mol (24/08/2006)

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het kleinstedelijk gebied Mol in het GRS Mol wordt de locatie aangeduid als te ontwikkelen poort voor het kleinstedelijk gebied Mol. Er wordt aangegeven dat het gebied best als een regionaal kleinhandelsactiviteitencentrum verder ontwikkeld kan worden.



Figuur 2: uittreksel uit kaart 'synthese gewenste ruimtelijke structuur', GRS Mol

Bundelen van ondersteunende functies in bestaande knooppunten: Regionale kleinhandelszone

In het economisch knooppunt/kleinstedelijk gebied Mol is er ook plaats voor regionale (lees: hoogdynamische, grootschalige) kleinhandelsactiviteiten. Naast verweving ervan in Mol-centrum en in bepaalde zones langs de economische dragers, kunnen de niet- of moeilijk verweefbare kleinhandelsactiviteiten gebundeld worden op regionale kleinhandelszones in economische knooppunten/kleinstedelijke gebieden. Het betreft ofwel specifieke handelszones ofwel deelzones van regionale bedrijventerreinen.

Gezien de clustering ter plaatse van eerder regionale kleinhandelsactiviteiten ter hoogte van Molderdijk aan de Zuiderling kan deze locatie als een specifieke regio-

nale kleinhandelszone worden aangeduid. Het betreft een woonuitbreidingsgebied van 7,8 ha waarvan het grootste gedeelte reeds ingevuld is met commerciële activiteiten. Ca 1 ha ligt nog braak.

Het reeds aanwezige cluster van handelsactiviteiten op de Molderdijk kan worden afgewerkt als een kleinhandelszone door een herbestemming en eventuele uitbreiding van het daar aanwezige woonuitbreidingsgebied (dat momenteel reeds deels is ingevuld met dergelijke activiteiten).

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan een herbestemming naar regionale kleinhandelszone doorvoeren en een herstructurering van het gebied. Hierbij kan gestreefd worden naar kwalitatieve verdichting op dit versnipperd ingevulde terrein. Door een aantrekkelijke architectuur en een kwalitatief inrichtingsplan kan het gebied een poortfunctie vervullen van het kleinstedelijk gebied Mol.

Bovenstaand ontwikkelingsperspectief is een gemeentelijke suggestie aan de provinciale overheid en kadert binnen de gemeentelijke visie om ter plaatse van het kruispunt N18-N71 het bestaande cluster van commerciële activiteiten af te werken als een poort tot het kleinstedelijk gebied.

Visie GRS op woonzones binnen plangebied

In de woningprogrammatie in het richtinggevend gedeelte van het GRS Mol worden een aantal zones in woongebied binnen het plangebied van PRUP Molderdijk specifiek vermeld:

- R3: Hutten – N71: Gezien de fysische kenmerken van deze niet-ingevulde woonzone wordt het niet aangewezen geacht woonontwikkeling te gaan stimuleren. Het fysisch systeem is ongunstig: natte alluviale gronden, gekoppeld aan het systeem van de Molse Nete. Bovendien wordt de zone in het noorden begrensd door de N71.
- H1- Hutten-Lieven Heerstraat west: Voor de zone in recreatief gebruik (binnen de campus) wordt een herbestemming naar recreatie voorzien.
- UCB1 – WUG Kruisven: Voor het gedeelte van het WUG Kruisven waar nu het sportterrein gevestigd is wordt uitgegaan van het behoud van de functie.
- Volgende niet-ontwikkelde binnengebieden komen volgens de woningprogrammatie in aanmerking voor ontwikkeling:
 - S30: Hutten
 - S29 – Lieven Heerstraat-oost

Gemeenschapsvoorzieningen

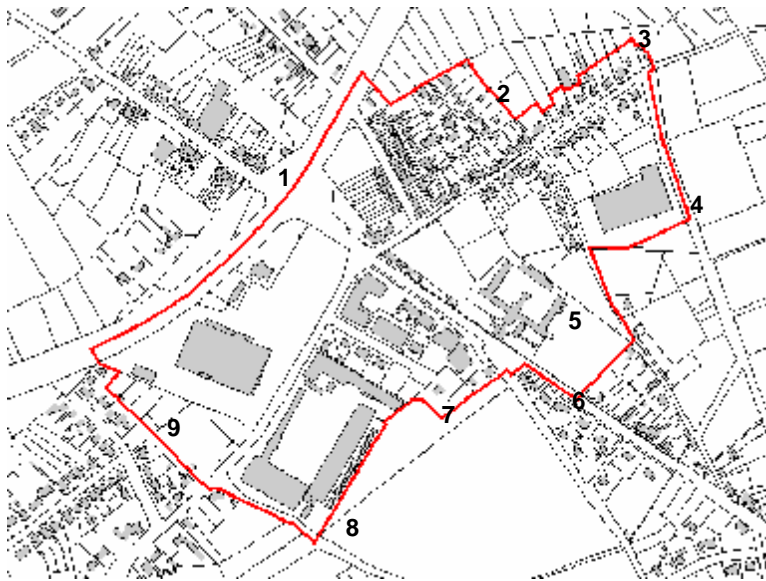
Nieuwe voorzieningen worden (zoals de meeste bestaande) ingebed in het woonweefsel. Eventuele uitbreidingsbehoeften van bestaande voorzieningen in de rand van de woonkernen of de open ruimte dienen geval per geval afgewogen te worden. Uitbreiding is in principe mogelijk mits de schaal aansluit bij de schaal van het landschap en de omvang de structuurbepalende functies niet aantast.

De afdeling Gemeenschapsinstellingen voor Bijzondere Jeugdzorg heeft specifiek kenbaar gemaakt in functie van de uitbreiding van de infrastructuur van GBJ vragende partij te zijn voor de uitbreiding van de bestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen langs Markt en Molderdijk naar het zuiden toe. Het gemeentebestuur van Mol staat achter deze visie en wenst deze uitbreiding dan ook, gezien de bevoegdheidsoverschrijding, als gemeentelijke suggestie aan de bevoegde overheid op te nemen.

3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Afbakening plangebied

Figuur 3: plangebied PRUP Molderdijk



Het plangebied van PRUP Molderdijk omvat:

- De woonzone ten oosten van de N71 en ten noorden van Molderdijk: Lieven Heerstraat, Netebeemden, Heideblokken, Duinbergstraat, Hutten
- De woonzone aan Molderdijk – Dillenbossen met menging van bedrijfsactiviteiten

- De gemeenschapsvoorzieningen: onderwijsinstelling Technisch Instituut Sint-Paulus, jeugdinstituut De Hutten, telkens met bijhorende sportvoorziening
- Een commerciële activiteitszone ter hoogte van de huidige bestemming woonuitbreidingsgebied Molderdijk – Kruisven
- Parkgebied (gedeeltelijk in landbouwgebruik) tussen Netebeemden, Molderdijk en N71
- Parkgebied dat valt binnen het domein De Hutten

Hieruit volgt dat de grens van het plangebied met name bepaald wordt door de vermelde bestemmingszones. Hiervan wordt afgeweken ter hoogte van:

- N71:
- De zonevreemde woning aan de Lieven Heerstraat wordt mee opgenomen in het plangebied.
- Het parkgebied aan Hutten wordt gedeeltelijk mee opgenomen in plangebied, met name het gedeelte van de bestemmingszone dat plaats geeft aan campus De Hutten van de jeugdinstituut.
- Niet-ingevulde woongebied in het noorden.

Verfijning van schaalniveau

De afbakening van het plangebied wordt dus hoofdzakelijk bepaald op basis van de grenzen van harde bestemmingen op het gewestplan (woongebied, woonuitbreidingsgebied, gemeenschapsvoorzieningen). Maar met de opmaak van het PRUP wordt gestreefd naar een afbakening die op grootschalig niveau het plangebied vastlegt, i.e. op kadaster- of perceelsniveau. Dit gebeurt door intekening met het kadaster en orthofoto als achtergrond¹.

Bij vertaling van de grenzen naar grote schaal wordt als algemeen principe vooropgesteld om maximaal de perceelsgrenzen of kadastrale referentie te volgen waar dit ruimtelijk te verantwoorden is. Vaak komt dit overeen met een correctie van afwijkingen binnen de foutenmarge of "lijndiktefout" van het gewestplan. Het gewestplan is immers analoog ingetekend met de stafkaart (1/25000) als achtergrond. Dit betekent dat de nauwkeurigheid niet verder reikt dan enkele meters (het zogenaamde middenschalgig niveau) met vaak ruimte voor interpretaties. En perceelsgrenzen zijn daarbij in principe niet gevolgd. Het projecteren van de gewestplangrens op kadastraal niveau resulteert dus in kleine afwijkingen binnen de foutenmarge veroorzaakt door de analoge intekening van het gewestplan op middenschalgig niveau (i.c. < ca. 10 m). De gewestplanzoneringen worden dan gecorrigeerd naar de kadastrale referentie of dichtst bijzijnde perceelsgrens. Waar deze correctie niet mogelijk is of een andere methodiek eerder aangewezen is wordt dit gemotiveerd.

Voorgaande vertaalt zich in de afbakening van het plangebied met volgende aandachtspunten (zie Figuur 3):

¹ Weliswaar dient rekening gehouden met het feit dat de voorhanden zijnde gedigitaliseerde kadasterplannen een eerder beperkte nauwkeurigheid hebben voor dit schaalniveau.

- (1) Ter hoogte van de N71 werd de grens van het plangebied gelegd in het midden van de reservatiedienstbaarheidsstrook zoals aangeduid op het gewestplan, tevens de as van het openbaar domein.
- (2) Voor het afbakenen van het plangebied ter hoogte van de achterzijde van de woonpercelen aan Duinbergstraat en Lieven Heerstraat werd de methodiek cfr. afbakening van het stedelijk gebied toegepast.
 - Voor percelen die volledig gelegen zijn binnen deze zone van 50 m uit de rooilijn en die minstens 33 m diep zijn wordt de achterste perceelsgrens gevolgd. De regel wordt ook toegepast voor percelen met een iets ruimere diepte, waarvan de afwijking binnen de foutenmarge van de cadmap valt (i.e. een afwijking van max. 5 m).
 - Voor percelen waarvan de diepte op cadmap groter is dan 55 m (i.e. 50 m + 5 m foutenmarge cadmap), wordt de diepte van een aanpalend perceel als referentiepunt genomen voor het uitzetten van de afbakening. Bij ontbreken van een referentiepunt over de hele straatlengte, dan wordt een diepte van 50 m (cf. gewestplan) genomen.
- (3) Ter hoogte van de in de bestaande toestand zonevreemde woning wordt het plangebied gelegd op de perceelsgrenzen van het betrokken perceel 1463 D.
- (4) Naar het zuiden toe wordt de gewestplangrens vertaald naar het midden van de as van het niet-uitgeruste openbaar domein (buurtweg 54). Richting Hutten werd de gewestplangrens aangehouden, slechts bij lijndiktefout vertaald naar de perceelsgrens.
- (5) Het parkgebied aan Hutten wordt gedeeltelijk mee opgenomen in plangebied, met name het gedeelte van de bestemmingszone dat plaats geeft aan campus De Hutten van de jeugdinstelling. De grens van het plangebied wordt gelegd op de voorste perceelsgrenzen van de percelen aan de overzijde (oostzijde) van de uitgeruste weg Hutten en op de zuidoostelijke perceelsgrenzen ter hoogte van de naastgelegen woonpercelen.
- (6) Ter hoogte van Molderdijk is de as van het openbaar domein gevolgd.
- (7) De grens van het plangebied net ten zuiden van Molderdijk wordt bepaald door het woongebied Molderdijk – Dillenbossen. Perceelsgrenzen werden gevolgd, de zuidelijke punt ligt in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen van percelen 1522X en 1527W.
- (8) Ter hoogte van de achterzijde van het Sint Paulus Instituut valt het plangebied valt samen met de achterste perceelsgrens van het perceel 1522V. De zuidelijke grens werd hier bevestigd op de perceelsgrenzen aan de overzijde van het naastgelegen uitgerust openbaar domein.
- (9) Aan de overzijde van Kruisven werd de grens van het plangebied gelegd op de zijdelingse perceelsgrens van het woonperceel langs Kruisven. Richting N71 werd de gewestplangrens aangehouden tot aan perceel 1545V dat uit het plangebied gesloten wordt (perceelsgrenzen als grens van plangebied).

3.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Ruimtelijke kenmerken



Figuur 4: bestaande toestand op basis van orthofoto van plangebied PRUP Molderdijk

Het onderzoeksgebied bestaat uit een concentratie van verschillende ruimtegebruiksfuncties en dit geënt op de Molderdijk en het kruispunt ervan met de N71.

De zone ten noorden van de as Molderdijk wordt ingenomen door:

- de woonwijk (woongebied) aan de Lieven Heerstraat, de Netebeemden, de Heideblokken, de Duinbergstraat en de Huttenstraat. Deze bestaat uit een afwisseling van gesloten, hafopen en open bebouwing.
- een bedrijfsgebouw gelegen op de oostelijke rand van deze woonzone, aan de Hutten (woongebied). Momenteel is het gebouw in gebruik als meubelmagazijn door ODRADA Meubelen uit Balen. Er zijn twee toegangen tot het magazijn, vooraan vanop Hutten en een toegang tot de achterzijde van het gebouw vanop

de Lieven Heerstraat. De percelen tussen het bedrijfsgebouwen en de tuinen van de woningen aan de Lieven Heerstraat zijn momenteel niet bebouwd en doen dienst als grasweide.



- de Bijzondere jeugdinstelling De Hutten, die zich situeert tussen de woonwijk, de KMO aan Hutten en de Molderdijk (uitgestrekt over de bestemmingen woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, parkgebied). Campus De Hutten is een gesloten jongenscampus voor 40 jongeren ondergebracht in 5 leefgroepen. Gezien het gesloten regime is de site volledig omheind (6m hoogte) op de uiterste grenzen van de eigendomspercelen. De campus omvat naast een centraal gebouwencomplex ook sportvelden, paden en groene ruimten die binnen het gesloten regime voldoende bewegings- en ontspanningsruimte moeten bieden.
- Het hoekperceel Lieven Heerstraat-Molderdijk is ingenomen door een meergezinswoning, met gelijkvloerse kleinhandel.



- Hierop aansluitend liggen tegen het kruispunt N71 en Molderdijk onbebouwde/niet-ingevulde percelen (6700m² - bestemming parkgebied) die momenteel gedeeltelijk braak liggen; gedeeltelijk in landbouwgebruik zijn als akker.
- Ter hoogte van de kruising van Molderdijk en N71 werd een fietstunnel aangelegd. Deze infrastructuur reikt tot in dit huidige parkgebied langsheen Molderdijk.

- Het parkgebied aan Hutten bestaat uit met naaldhout beboste percelen. 1 zonevremde losstaande ééngesinswoning is hier gesitueerd.

Het gedeelte ten zuiden van de as Molderdijk wordt ingenomen door:

- tussen N71 en Kruisven
 - een commerciële activiteitenzone die ingesloten gelegen is tussen de N71, Molderdijk en Kruisven en ontsloten wordt via een gezamenlijke toegang aan Kruisven (huidige bestemming woonuitbreidingsgebied). De zone wordt ingenomen door grootschalige kleinhandel (supermarkt – ong.8000m²), een



- kleinere handelszaak, een horecazaak en een carwash
- Hierop aansluitend liggen tegen het kruispunt N71 en Molderdijk onbebouwde/niet-ingevulde percelen (8100m² - bestemming woonuitbreidingsgebied) die momenteel in gebruik zijn als weide.
- Een voetbalterrein met bijhorende lokaal (uitgevoerd in betonplaten) langsheen en ontsloten via Kruisven (huidige bestemming woonuitbreidingsgebied)
- tuinzones van woningen gelegen aan de Herderstraat
- woning Herderstraat 21: vrijstaande ééngesinswoning
- tussen Kruisven en Molderdijk
 - commerciële activiteiten gesitueerd langsheen Molderdijk (woongebied): garage en autohandel, kantoren en diensten, drukkerij. De zone is volledig ingevuld. In de bestaande gebouwen zijn ook woongelegenheden aanwezig.
 - een gemengd voorkomen van bedrijfsgebouwen en woningen langsheen de straat Dillenbossen (woongebied). De noordelijke straatzijde (achterzijde Molderdijk) bestaat uit een menging van bedrijfsgebouwen en een woning. Ook de drukkerij langsheen Molderdijk heeft hier een ontsluiting aan achterzijde en parkeergelegenheden op eigen terrein. De zuidelijke straatzijde wordt ingenomen door woningen en een weide.

- de onderwijsinstelling Technisch Instituut Sint-Paulus gesitueerd langsheen Kruisven



Fysisch systeem

- Het plangebied PRUP Molderdijk is een overwegend vlak gebied. Het noordelijk deel is gelegen op de hogergelegen gronden op de zuidelijke rand van de vallei van de Molse en Oude Nete. Het centrum van deze vallei is gelegen op een 650-tal m ten noordwesten van het plangebied. Het zuidelijke deel van het plangebied situeert zich al effectief op de waterscheidingskam tussen de Molse Nete ten noorden en de Zeeplouwen ten zuiden.
- De bodem van het plangebied bestaat uit:
 - Zcm: matig droge zandgronden met diepe antropogene humus A horizont
 - Zdm: matig natte zandgronden met diepe antropogene humus A horizont
 - Zcg: matig droge zandgronden met duidelijke humus en/of ijzer B horizont
 - X: duinen
 - Sep: matig natte gronden op lemig zand
- Volgens de watertoetskaarten ligt het plangebied niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied heeft infiltratiegevoelige bodems en is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type II). Ten noorden van het plangebied is een deel niet-aangesneden woonuitbreidingsgebied gelegen, dat initieel deel uitmaakte van de alluviale vallei van de Molse en Oude Nete. De zone wordt echter niet aangeduid als overstromingsgevoelig en wordt ruimtelijk van de rest van de vallei afgesloten door de N71-Zuiderring.
- Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Natuur en landschap

- Het plangebied grenst in het noorden aan parkgebied dat werd aangeduid binnen het VEN als Grote Eenheid Natuur. Aan de overzijde van de N71 werd het natuurgebied ten zuiden van de Molderdijk, dat zich uitstrekt over de vallei van de Molse Nete stroomafwaarts richting Geel, eveneens aangeduid GEN.
- Er werden geen speciale beschermingszones aangeduid op korte afstand van het plangebied.
- Het plangebied wordt op de zuidoostelijke en oostelijke grens geflankeerd door de bossen die zich uitstreken over de duinenrug die de waterscheiding vormt tussen vallei van de Molse en Oude Nete ten noorden en die van de Zeeplouwen ten zuiden.
- De Biologische waarderingskaart geeft aan dat het plangebied zelf geen bijzonder waardevolle vegetatietypes meer omvat. Waar deze lokaal beperkt werden aangegeven, blijken deze percelen in de bestaande situatie reeds bebouwd zodat deze kartering hier achterhaald is.
- Binnen het plangebied werden de Sint-Antoniuskapel en de oude gebouwen van de bijzondere jeugdinstelling campus De Hutten aangeduid als bouwkundig erfgoed.



- De landschapsatlas geeft aan dat het plangebied gelegen is op de rand van twee relictzones:
 - Vallei van de Molse en Scheppeleikse Nete
 - Bos- en akkercomplex Bel, Hulsen en Heidehuizen
- Enkel het niet-ingevulde woongebied ten noorden van het plangebied valt binnen de ruime aanduiding van de relictzone 'Vallei van de Molse en Scheppeleikse Nete'. Het gaat om een zeer goed herkenbare vallei met sterk meanderende loop en relatief gave valleigronde waarin verstoring veroorzaakt wordt door bebouwing en industrie aan de randen van de vallei, zelfs gedeeltelijk in de vallei, en versnippering door infrastructuur (N71, N18, N103, spoorweg).

Landbouw

- Binnen het plangebied zijn slechts restpercelen binnen andere dan agrarische bestemmingen in gebruik als geïsoleerde landbouwgebruikspercelen.

Wonen

Binnen het plangebied is wonen aanwezig onder volgende vorm:

- de woonwijk (woongebied) aan de Lieven Heerstraat, de Netebeemden, de Heideblokken, de Duinbergstraat en de Huttenstraat. Deze bestaat uit een afwisseling van gesloten, hafopen en open bebouwing.
- Vrijstaande ééngezinswoningen langsheen Dillenbossen
- Vrijstaande ééngezinswoning Herderstraat

Bereikbaarheid

- Directe aansluiting van het plangebied op knooppunt N71 – N18
- Rechtstreekse verbinding met het kernweefsel van het kleinstedelijk gebied Mol via N18

3.2.1 Kaarten

- Kaart 2: bestaande feitelijke toestand: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

3.3 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel op volgende bladzijde zijn het juridisch kader en de planologische randvoorwaarden opgenomen.

Volgende kaarten geven de juridische toestand weer.

- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Binnen de grenzen van het plangebied zijn volgende bestemmingen, volgens het gewestplan Herentals-Mol, aanwezig: woongebied , woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, parkgebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, reservatiezone N18, reservatiezone N71
RUP/BPA	Niet van toepassing
Verkavelingen	<ul style="list-style-type: none"> - 080/1221(01) (19/05/2004) – Lieven Heerstraat - 080/132 (23/12/1963) – Lieven Heerstraat - 080/1162(1) (22/03/1993) – Lieven Heerstraat - 080/041(01) (2/09/1963) – Kruisven - 080/1278 - Netebeemden - 080/1275 – Duinbergstraat - 080/1318 – Duinbergstraat - 080/1273(1) – Lieven Heerstraat
Mobiliteit	
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> - Buurtweg nr. 1: Molderdijk - Buurtweg nr. 2: Beukenhoflaan - buurtweg nr. 53: Kruisven + Lieven Heerstraat - buurtweg nr.67: zijweg naast school - buurtweg nr. 2: Beukenhoflaan: - buurtweg nr. 55: Hutten - buurtweg nr. 179: Netebeemden - buurtweg nr. 181: Duinbergstraat - buurtweg nr. 54: onverharde weg op oostelijke grens (achterontsluiting meubelmagazijn) - buurtweg nr. 180: vanop Lieven Heerstraat in NW richting, in het verlengde van Hutten
Rooilijnen	Rooilijnplan Kruisven (buurtweg nr.53) dd. 26/06/1954
Landbouw	
Ruilverkaveling	Niet van toepassing
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet van toepassing
Landschap	

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
Beschermd monument	Niet van toepassing
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet van toepassing
Erfgoedlandschappen	De landschapsatlas geeft aan dat het plangebied gelegen is op de rand van twee relictzones: – Vallei van de Molse en Scheppeleikse Nete – Bos- en akkercomplex Bel, Hulsen en Heidehuizen Het plangebied is niet binnen deze relictzones gelegen.
Inventaris onroerend erfgoed	Binnen het onderzoeksgebied werden de Sint-Antoniuskapel en de oude gebouwen van de bijzondere jeugdinstelling campus De Hutten aangeduid als bouwkundig erfgoed. Zij werden opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing
Gebieden van VEN/IVON	Het plangebied grenst in het noorden aan parkgebied dat werd aangeduid binnen het VEN als Grote Eenheid Natuur. Aan de overzijde van de N71 werd het natuurgebied ten zuiden van de Molderdijk, dat zich uitstrekt over de vallei van de Molse Nete stroomafwaarts richting Geel, eveneens aangeduid GEN.
Natuurreservaten	Niet van toepassing in directe omgeving plangebied Ruimere omgeving: erkend natuurreservaat Molse Nete
Fysisch systeem	
Waterloop	Niet van toepassing
Beschermingszone grondwaterwinning	Niet van toepassing
Overstromingsgevoelig gebied	Het noordelijke deel woongebied dat nog niet werd aangesneden is volgens de oorspronkelijke bodemkaarten gelegen op de rand van de alluviale vallei van de Molse en Oude Nete (Sep). De zone wordt echter niet aangeduid als overstromingsgevoelig en wordt ruimtelijk van de rest van de vallei afgesloten door de N71-Zuiderring.
Andere	
Voorkooprecht	Recht van voorkoop ikv Natuurinrichtingsproject Molse Nete: ter hoogte van bestemming parkgebied binnen campus De Hutten
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Niet van toepassing

4 Afwegingselementen en randvoorwaarden

Het merendeel van de afwegingselementen en randvoorwaarden wordt aangereikt vanuit de conclusies van de planMER-screening. In deze conclusies van de screening worden, indien relevant, mitigerende maatregelen vermeld, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen 'maatregelen', die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'. In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het gekozen instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitel kan zijn). M.b.t. de doorvertaling van de maatregelen en aanbevelingen naar de PRUP-fase wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de essentiële maatregelen doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden opgenomen in de toelichtingsnota bij het PRUP in overleg met de bevoegde instantie.

Hieronder wordt een overzicht gegeven, met eerst de globale conclusies van de milieuscreening (op basis van conclusies MER-cel) en later een focus per thema.

4.1 Globale conclusie milieuscreening

Tijdens het screeningsproces werd de gewenste toestand bijgestuurd op basis van de beoordeling binnen de discipline mobiliteit en de hierop uitgebrachte adviezen. Die bijsturing komt er op neer dat voor de zone met beschikbare ruimte voor verdere ontwikkeling van grootschalige kleinhandel in de huidige omstandigheden cfr. de referentiesituatie slechts voorzien wordt in het behoud van deze functie op het huidige niveau, dit wil zeggen dat in feite in de gewenste toestand geen specifieke ontwikkeling meer voorzien wordt. In het licht van deze bijsturing werd de screening aangepast met als volgend resultaat:

Rekening houdend met de per discipline voorziene maatregelen en aanbevelingen zijn geen significante milieueffecten te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

De beslissing van de dienst MER is in bijlage bij het RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via de website van de dienst MER (www.mervlaanderen.be).

Het plangebied/onderzoeksgebied dat bij de milieuscreening werd gebruikt, is groter dan het uiteindelijke plangebied van het PRUP. Bij de weergave van de conclusies milieuscreening, werden enkel de relevante elementen die toepassing hebben op het plangebied van het PRUP behouden.

4.2 Fysisch systeem

Conclusie screening milieueffecten disciplines bodem en water

Door het goedkeuren van het PRUP is een bijkomende grondinname, in vergelijking met de bestaande toestand, in functie van bebouwing en verharding aan de orde. Maar gezien het beperkte aandeel van de oppervlakte die extra ingenomen wordt ten opzichte van de totale afgedekte oppervlakte in de referentiesituatie is het effect niet significant.

Deze effecten zullen bovendien minimaal zijn indien de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd. Het toepassen van de watertoets bij de beoordeling van individuele vergunningsaanvragen levert verder garanties.

Door in het PRUP reeds bepaalde uitgangspunten te hanteren en regels op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen de effecten naar bodem en water bovendien nog bijkomend geminimaliseerd worden. In die zin werden volgende aanbevelingen gedaan:

- zo veel mogelijk streven naar het opleggen van het gebruik van waterdoorlatende verharding tenzij dit uit praktische overwegingen niet haalbaar is of uit milieutechnische overwegingen niet toe te staan is.
- voor ondergrondse constructies dient te worden toegezien dat deze volledig ondoorlatend worden voorzien, zodanig dat er geen permanente bemaling ontstaat.

Elementen ten behoeve van de watertoets

Een gedetailleerde analyse in functie van de watertoets is uitgevoerd onder de discipline bodem/water van de planMER-screening (effecten op de waterhuishouding):

- Verstoring van de infiltratiemogelijkheden – hemelwaterberging
Specifieke kwelsituaties die aan de basis kunnen liggen van het voortbestaan van enkele te beschermen vegetatietypes, zouden onder meer afhankelijk kunnen zijn van infiltratie op de flankerende hogere gronden. Het onderzoeksgebied betreft dergelijke flankerende hoge gronden. Door de aanleg van nieuwe infrastructuur/bebouwing/verharding en het in stand houden ervan, kunnen dergelijke infiltratiemogelijkheden verstoord worden. Ten opzichte van de referentiesituatie voorziet het PRUP in mogelijke afdekking van onbebouwde en onverharde deelzones, met andere woorden een toename van de totale verhardingsgraad. Daarbij dient echter gemeld dat in de huidige toestand de verhardingsgraad reeds hoog is (cfr. niet uitgesloten in nulalternatief). Niettemin moet het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater in evenwicht gehouden worden. Bijkomende verhardingen en constructies mogen ook geen verdrogend effect genereren met bijvoorbeeld nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur el-

ders, met name in de flankerende valleien. Infiltratie moet dus blijvend mogelijk gehouden worden. 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 van toepassing. Door deze maatregelen wordt er geen negatief effect verwacht.

– Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Binnen het plangebied is geen overstromingsgevoelig gebied gelegen, waardoor hier geen negatief effect te verwachten is in vergelijking met de referentiesituatie.

– Waterkwaliteit

Lozingen zouden een effect kunnen hebben op de waterkwaliteit. Bij vergunningverlening moet worden toegekeken dat de waterkwaliteit van het grondwater niet in gevaar wordt gebracht. Bij navolging van o.a. de milieuwetgeving hieromtrent, wordt echter geen negatief effect verwacht. Volgens het zoneringsplan van VMM is het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied opgenomen in "centraal gebied" (= riolering is voorzien). Kleinere delen zijn gelegen in "collectief te optimaliseren buitengebied" (= riolering wordt op termijn voorzien). Aldus kan worden aangenomen dat de waterkwaliteit van het grondwater en het oppervlaktewater niet in gevaar wordt gebracht.

– Grondwaterstromingen

Het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Bij vergunningverlening dient te worden toegekeken dat de grondwaterstromingen niet belemmerd worden. Voor ondergrondse constructies dient te worden toegezien dat deze volledig ondoorlatend worden voorzien, zodanig dat er geen permanente bemaling ontstaat.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen en watertoetskaarten kan voor de voorziene ingrepen een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets, mits naleving van de regelgeving terzake.

De analyse van het watersysteem ten behoeve van de watertoets is uitgevoerd vóór het van kracht worden van de nieuwe regelgeving inzake watertoets (BVR 14/10/2011, van kracht vanaf 1/3/2012). De geformuleerde conclusies blijven echter onverminderd geldig rekening houdend met de nieuwe regelgeving.

Toetsing signaalgebied Bekkenbeheerplan Netebekken – aandachtsgebied Hutten – N71

Het bekkenbestuur Netebekken is bezig met de uitvoering van actie A7 uit het bekkenbeheerplan Netebekken, nl. de toetsing van de zogenaamde signaalgebieden. Signaalgebieden zijn gebieden waar mogelijk een tegenstrijdigheid bestaat tussen de geldende ontwikkelingsmogelijkheden cfr. bestemming en de belangen van het

watersysteem. In de vallei van de Oude Nete werden in het Bekkenbeheerplan dergelijke signaalgebieden aangeduid, ook ten noorden van voorliggend plangebied. Het gebied werd in het bekkenbeheerplan aangeduid als potentieel waterbergingsgebied en waterconserveringsgebied.

In uitvoering van actie A7 werd het betrokken niet-ingevulde woongebied in detail afgebakend en als aandachtsgebied verder grondig getoetst. De resultaten van deze toetsing zijn bedoeld als onderbouwde input voor ruimtelijke planningsprocessen en vergunnings- en/of adviesaanvragen.

De resultaten voor het aandachtsgebied Hutten – N71 luiden:

- Hoewel er in het aandachtsgebied geen wateroverlast te verwachten valt ten gevolge van overstromingen vanuit de Oude Nete, speelt het gebied omwille van de lage ligging in alluviale, natte grond een belangrijke rol, zowel op het vlak van waterberging als op het vlak van waterconservering. Het gebied kan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde leveren voor de opvang van regenwater afkomstig van verharde oppervlakten van de nabijgelegen straten en woningen alsook van de Zuiderring.
- Zowel de hydrologische als de beleidsmatige conclusie sturen aan op het preferentieel herbestemmen van het aandachtsgebied tot een functie meer compatibel met de waterhuishouding. De natte alluviale bodems zijn niet optimaal geschikt voor woningbouw. De ligging van het aandachtsgebied in een laag gelegen kom net naast de ringweg, biedt nog steeds mogelijkheden voor waterberging en betekent een belangrijke opportuniteit tot lokale opvang van regenwater afkomstig van de omringende verharde oppervlakten.

Het aandachtsgebied is in de milieuscreening mee onderzocht, maar werd uit het plangebied van het PRUP gelaten.

Doorvertaling in het PRUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. het watersysteem worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- het verordenend vastleggen van de voorwaarden inzake integraal waterbeheer.
- het verordenend vastleggen dat voor ondergrondse constructies aangetoond dient te worden dat geen significant schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te verwachten zijn.

4.3 Mobiliteit

Conclusie screening milieueffecten discipline mobiliteit

Om een goede verkeersdoorstroming te kunnen garanderen, is de heraanleg van het kruispunt N71-N18 noodzakelijk (in uitvoering van de streefbeeldvisie voor de N71). Vermits de realisatie hiervan wellicht op langere termijn zal gebeuren, is het

van belang dat op korte termijn de ontwikkelingen op Molderdijk in de hand worden gehouden.

Voor de zone tussen Kruisven en N71 wordt voorzien in het behoud van de gemeenschappelijke ontsluiting op en via Kruisven. Verder wordt voor gepaste inrichting van de verkeersinfrastructuur voorzien in een zone voor openbare weg. Het PRUP houdt met betrekking tot verkeersveiligheid en - leefbaarheid dus alle voorwaarden in zodat effecten met betrekking tot verkeersveiligheid en -leefbaarheid niet negatief ingeschat wordt.

Er zijn bijgevolg geen significante negatieve effecten op mobiliteit te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, gezien in dit PRUP (voor de korte termijn) niet voorzien wordt in bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor bijkomende groot-schalige kleinhandel.

Als aanbeveling wordt verder meegegeven dat voorzien wordt in voldoende fietsparkeerplaatsen (naast autoparkeerplaatsen) op zones waar kleinhandel en KMO toegelaten zijn, zodat alternatieve vervoerswijzen worden gestimuleerd.

Verduidelijking: mobiliteitsproblematiek N18-N71 stelt grenzen aan ontwikkelingen op Molderdijk

Naar aanleiding van de screeningsprocedure voor dit PRUP in combinatie met de doorrekening van cumulatieve effecten in het planMER voor PRUP Berkenbossen werd dus vastgesteld dat de mobiliteitsproblematiek in deze omgeving randvoorwaarden stelt aan de ontwikkeling op de korte termijn:

- Er rest slechts een beperkte restcapaciteit voor opvang van bijkomend verkeer op Molderdijk.
- Er bestaat een doorstromingsproblematiek op de N18 richting N71.

Een doorgedreven ontwikkeling als kleinhandelsconcentratie zou dermate bijkomend verkeer opwekken dat de huidige weginfrastructuur dit niet kan opvangen.

Om die reden kan op korte termijn, i.e. zolang de noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen niet uitgevoerd en vervolgens positief geëvalueerd zijn (positieve mobiliteits-toets), geen volledige ontwikkeling van grootschalige kleinhandel voorzien worden.

Aanleg van een fiets- en voetgangerstunnel op het kruispunt Molderdijk-N71

In uitvoering van de hierboven vermelde streefbeeldstudie en in het kader van het project 'Wegwerken van gevaarlijke punten en wegvakken' werd de aanleg van een ongelijkvloerse fiets- en voetgangersdoorgang, onder de N71 en de N18 gerealiseerd. Ter hoogte van het project Molderdijk werd hiertoe ten noorden en ten zuiden van Molderdijk en langs de N71 een deel van het hellend vlak van de fietstunnel voorzien. D.w.z. dat een deel van de oppervlakte van de daar gesitueerde zones wordt ingenomen door het hellend vlak van de fietstunnel (het betreft 7,5 à 10 m van de rand van de N18 en tot 40 m (in de hoeken N71/N18) vanaf de N71 gemeten)².

² Deze meting gebeurde op een analoog bouwaanvraagplan (plan AWW - d.d. 03/01/2006).

Dit beperkt met name de ontsluitingsmogelijkheden van de oostelijke zone in de oksel van de kruising van N71 en N18.

Reservatiestrook N71

Ter hoogte van de N71 moet een reservatiestrook worden aangeduid met het oog op het vrijwaren van ruimte voor realisatie van de streefbeeldstudie voor de N71.

Doorvertaling in het PRUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. mobiliteit worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- Het verordend vastleggen van voorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de zone voor stedelijke ontwikkeling. Deze verdere ontwikkeling wordt gekoppeld aan de voorwaarde van een gunstige mobiliteitstoets, i.e. dat aangetoond kan worden dat de toename van verkeersgeneratie door de voorziene ontwikkeling op efficiënte manier kan opgevangen worden door de op dat moment aanwezige verkeersinfrastructuur zowel op vlak van verkeersdoorstroming als op het vlak van verkeersleefbaarheid
- Het verordenend vastleggen dat in voldoende fietsstallingsruimte voorzien dient te worden
- Het aanduiden van reservatiestrook ter hoogte van N71

4.4 Fauna en flora

Conclusie screening milieueffecten discipline fauna en flora

Bij de beoordeling in de screening werd er van uitgegaan dat in het RUP aandacht wordt besteed aan het behoud van groenelementen en aan groenvoorzieningen op het openbaar domein of onbenutte perceelsdelen. Het totaalconcept voor campus De Hutten schenkt bovendien veel aandacht aan het behoud van de groene omgeving en het groene karakter vanuit de rol die de buitenruimte moet spelen voor de instelling Groene invulling De Hutten. In die zin wordt uitgegaan van een beperkt bebouwingspercentage voor deze zone en aansluiting van eventueel bijkomende gebouwen op de bestaande.

Er werd geoordeeld dat er naar aanleiding van het PRUP geen aanzienlijke effecten met betrekking tot fauna en flora te verwachten zijn.

Met betrekking tot de planinhoud werden volgende aanbevelingen wel als suggesties meegegeven:

- Aanleg van de niet-bebouwde of verharde gedeelten als landschappelijk en ecologisch waardevolle groenstroken

- nieuwe openbare groenvoorzieningen (buffers, groenvoorzieningen niet-verharde gedeelten) dienen te bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten
- Streven naar behoud van groen karakter en bestaande natuurlijke elementen

Doorvertaling in het RUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. fauna en flora worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- In de voorschriften wordt opgenomen dat nieuwe openbare groenvoorzieningen dienen te worden uitgevoerd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten
- Het parkgebied ten oosten van de kruising N71 en Molderdijk wordt behouden als zone voor park.
- In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bedoeld voor jeugdinstelling de Hutten worden de bebouwingmogelijkheden ter hoogte van het oorspronkelijke parkgebied beperkt, en wordt opgelegd dat de bestaande waardevolle natuurlijke elementen maximaal bewaard moeten blijven.

4.5 Economie

Ontwikkeling kleinhandelsconcentratie

Bij de ontwikkeling van de kleinhandelsconcentratie dient, met het oog op de specifieke taak ter vestiging van ruimtebehoevende kleinhandel, efficiënt omgegaan te worden met het beschikbare terrein: gebruik maken van verdichtingsmogelijkheden, leegstand tegengaan,... Bij nieuwe ontwikkelingen moeten om dezelfde reden gestreefd worden naar interne samenhang.

De kleinhandelsconcentratie op deze locatie wordt een randstedelijke concentratie die een aanvulling moet betekenen op het aanbod van centrumvoorzieningen binnen het kleinstedelijk weefsel. Dit houdt enerzijds in dat de toelaatbare activiteiten zich met nadruk moeten toespitsen op ruimtebehoevende activiteiten. Anderzijds moet ingezet worden op een goede relatie met de rest van het stedelijk weefsel waarbij met name een goede bereikbaarheid voor alle soorten weggebruikers voorop staat.

De ligging stuurt aan op een poortfunctie tot het stedelijk gebied.

Bestaande economische activiteiten

Het plangebied omvat reeds uiteenlopende bestaande economische activiteiten. Aangezien het vergunde activiteiten betreft dient hiermee rekening gehouden te worden bij het uitzetten van de ontwikkelingsmogelijkheden. In het bijzonder voor de reeds geheel ingevulde deelzones met een menging van kleinhandel, diensten en KMO bestaat hierdoor minder marge voor een volledige herinrichting en heroriëntatie naar specifieke activiteiten eigen aan kleinhandelsconcentraties. Maar ook in het

huidige woonuitbreidingsgebied tussen Kruisven en N71 zijn reeds kleinhandelsactiviteiten aanwezig die in rekening gebracht dienen te worden.

Aan Hutten (percelen 1475A, 1471, 1472, 1473, 1474A) situeert zich lokale bedrijvigheid. Het betreft een meubelmagazijn. Deze activiteiten zijn gesitueerd in woongebied. Behoud van bedrijvigheid op deze locatie kan enkel toegelaten worden indien het verweefbare activiteiten betreft en eventuele hinder naar de woonomgeving beperkt blijft tot onder significantieniveau.

Doorvertaling in het RUP

De bestaande vergunde economische activiteiten liggen aan de basis voor de bestemming van woonzones tot zone voor grootschalige kleinhandel en lokale bedrijven enerzijds en anderzijds zone voor stedelijk woonprojecten met overdrukzone voor bestaande lokale bedrijvigheid

4.6 Mens – wonen – veiligheid

Conclusie screening milieueffecten discipline mens

Voor het PRUP worden geen significante effecten m.b.t. de discipline mens verwacht, rekening houden met volgende voorziene maatregelen:

- Tussen contrasterend ruimtegebruik met wederzijdse hinderpotenties wordt, voor zover de beschikbare ruimte dit nog toelaat en de menging van functies niet onherroepelijk is op basis van de bestaande toestand, voorzien in de aanleg van bufferzones of groenschermen.

Het PRUP sluit bovendien niet uit dat bijkomende maatregelen genomen kunnen worden die voor het onderzoeksgebied een positief veiligheidseffect inhouden, bijvoorbeeld door aangepaste inrichting van de verkeersinfrastructuur binnen een zone voorzien voor openbare weg (aanbeveling).

Doorvertaling in het RUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. mens – wonen – veiligheid worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- In de voorschriften wordt opgenomen dat buitenverlichting zo moet opgevat worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.

4.7 Landschap en erfgoed

Ankerplaats

Ten noorden van het plangebied is het niet-ingevulde deel van de woonzone volgens de Landschapsatlas binnen de ruime aanduiding van de relictzone 'Vallei van

de Molse en Scheppeleikse Nete' gelegen. Het gaat om een zeer goed herkenbare vallei met sterk meanderende loop en relatief gave valleigronden waarin verstoring veroorzaakt wordt door bebouwing en industrie aan de randen van de vallei, zelfs gedeeltelijk in de vallei, en versnippering door infrastructuren (N71, N18, N103, spoorweg).

Onroerend erfgoed

Binnen het onderzoeksgebied werden de Sint-Antoniuskapel en de oude gebouwen van de bijzondere jeugdinstelling campus De Hutten aangeduid als bouwkundig erfgoed. Zij werden opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Conclusie screening milieueffecten discipline landschap en erfgoed

Volgende maatregelen werden in acht genomen bij de beoordeling:

- De parkzone aan het kruispunt N71-Molderdijk wordt bestendigd met het oog op buffering van de woonzones wat garanties geeft op visueel-bufferende opgaande groenvulling.
- Bouwkundig erfgoed als randvoorwaarde: behoud en respect voor de erfgoedwaarde bij restauratie en het optrekken van bijkomend bebouwing in de omgeving

Conclusie luidde dat er geen significante effecten op landschap en erfgoed te verwachten zijn door de goedkeuring van dit PRUP. De landschapsbeleving zal wel wijzigen, maar een logische benutting van restruimten zal bijdragen tot de afwerking van de zone tot een visueel-coherent geheel.

Als aanbeveling werd meegegeven dat een gepaste interne groene aankleding bijkomend zal bijdragen tot een positieve landschapsbeleving.

Doorvertaling in het RUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. landschap en erfgoed worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- In de voorschriften voor de zone voor park wordt expliciet opgenomen dat de kapel aan Molderdijk behouden dient te blijven en dat ingrepen dienen te gebeuren met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw.
- Contextuele inpassing wordt verordenend vastgelegd als beoordelingsaspect voor ingrepen.

Randvoorwaarden archeologisch erfgoed

Binnen het kleinstedelijk gebied Mol bestaat een hoge potentie voor archeologische vindplaatsen. De effectieve archeologische waarde kan enkel bepaald worden op basis van onderzoek voorafgaand aan de werken. De provinciale dienst Cultureel Erfgoed stelt hierover het volgende:

“We treffen op het grondgebied van Mol op zandruggen in de nabijheid van de riviervallei vaak complexen van sporen of eerder artefactenconcentraties uit de steentijden aan. Zeer uitzonderlijk voor de provincie is de aanwezigheid van Celtic Fields, sporen van landbouwontginning uit de metaaltijden die meestal over een grotere regio verspreid terug te vinden zijn. Samen met de gekende vindplaatsen van metaaltijd-aardewerk maakt dit de afbakeningszone van het kleinstedelijk gebied een hoge potentiële zone voor vindplaatsen uit deze periode. Rond de historische kerne geldt het belang van geconcentreerde menselijke activiteit doorheen de verschillende eeuwen sinds de middeleeuwen, deze zones zijn dan ook een aandachtsgebied. Veel voorkomend zijn de deels bovengronds zichtbare schansen en verdedigingswerken uit de postmiddeleeuwse perioden, verspreid over de regio van de afbakening....

Kenmerkend voor deze sporen is dat ze slechts met een systematisch vooronderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling van terreinen voor woonuitbreiding, industrie of KMO e.d. waarneembaar en evalueerbaar zijn.

Het doel is de effectieve archeologische waarde van terreinen vast te stellen voorafgaand aan de werken zodat geen bevrozende/vertragende maatregelen op het bouwproces moeten worden uitgevoerd. Dit spaart zowel tijd als middelen uit. Voor het erfgoed van maatschappelijk belang kunnen de juiste tijd en middelen voorzien worden en kan geopteerd worden voor een adequate oplossing gaande van bewaring in situ met eventueel opname in het ontwerp van de nieuwe plannen tot een eventuele opgraving en bewaring ex situ van de vondsten en de informatie onttrokken aan de delicate opeenvolging van archeologische lagen en sporen.”

5 Visie en ontwerp

5.1 Programma

Het opzet van het PRUP is het ordenen, bestemmen en zo versterken van het plangebied als beperkte poort tot het kleinstedelijk gebied Mol. Het moet voorzien in een gepaste bestemming van de kleinhandelconcentratie, in een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeenschapsvoorzieningen en in perspectieven voor de lokale bedrijvigheid. Dit alles met respect voor de aanwezige woonfunctie, binnen en buiten het plangebied.

Het PRUP moet verder het kader vormen voor een gepaste ordening en inrichting van het gebied en voor een gepaste opvulling en/of herbesteding van de restruimten. Daarbij wordt ook voorzien buffering tussen sterk verschillende ruimtegebruiksfuncties.

Het PRUP moet een kader vormen voor de ontwikkeling van een kleinhandelsconcentratie binnen het plangebied. Deze moet ruimte bieden aan grootschalige of

sterker ruimtebehoevende kleinhandelsactiviteiten ter versterking van het aanbod aan kleinstedelijke functies binnen het kleinstedelijk gebied Mol.

De bestaande gemeenschapsvoorzieningen blijven behouden en dienen een gepaste bestemmingscontour en bijhorende voorschriften te krijgen:

- Bijzondere Jeugdinstelling De Hutten heeft momenteel percelen in gebruik gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen, woonzone en parkgebied. De volledige omheinde campus van de instelling wordt benut en ook naar de toekomst aangehouden in functie van de site als gesloten instelling. Vanuit de Afdeling Gemeenschapsinstellingen wordt aangegeven dat ze in haar totaalconcept voor de infrastructuurwerken op de campus steeds grote aandacht wil schenken aan het behoud van onbebouwde delen ingevuld als sportterrein of groene omgeving en steeds de natuurlijke elementen en het groene karakter wil bewaren. Gezien het een gesloten instelling betreft dienen deze eigen ruimtes de nood aan ontspanningsruimte op te vangen.
- Onderwijsinstelling Technisch Instituut Sint-Paulus benut het volledige perceel gelegen binnen zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Kruisven en zal zich hier handhaven.

Voor de zone Molderdijk – Dillenbossen dient de bestaande verweving tussen wonen, handelsfuncties, kantoor- en dienstenfuncties en verweefbare bedrijfsactiviteiten bestendigend bestemd te worden.

De mogelijkheid op behoud van lokale bedrijvigheid dient ook voorzien te worden voor het bedrijfsgebouw aan Hutten. Voor de omgeving van het huidige bedrijfsgebouw (in woonzone) dient met andere woorden een bestemming voorzien te worden met het oog op mogelijkheden tot behoud van de bestaande lokale bedrijfsactiviteiten.

Het gewestplantracé (reservatiestrook) dat voorzien werd voor de omleiding van de N18 rond Balen wordt niet langer weerhouden. De Mobiliteitsstudie: quickscan van de gewestplantracés in de provincie Antwerpen, opgemaakt door het provinciebestuur, geeft aan dat het tracé en de reservatiestrook afgeschaft kunnen worden. Waar deze reservatiestrook binnen het plangebied van PRUP Molderdijk valt zal deze afschaffing in dit RUP doorgevoerd worden.

5.2 Visie en concepten

5.2.1 Visie

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied van de kleinhandelsconcentratie Molderdijk zijn beperkt en worden sterk gedictieerd door de bestaande toestand en het voorkomen van andere functies in de directe omgeving.

Ontwikkeling van kleinhandelsconcentratie op langere termijn

De locatie is door de goede autobereikbaarheid geschikt voor de inplanting van bovenlokale voorzieningen met een invloedssfeer ruimer dan het kleinstedelijk gebied. Het knooppunt N71-N18 is immers een strategische locatie op het kruispunt van twee belangrijke assen binnen het stedelijk gebied.

De kleinhandelsconcentratie situeert zich:

- ter hoogte van het huidige woonuitbreidingsgebied Molderdijk – Kruisven
- langsheen Molderdijk (momenteel woonzone)

Op basis van de bestaande toestand worden echter vooral nog ontwikkelingskansen gezien in de zone tussen Kruisven en N71. Het gaat om het huidige woonuitbreidingsgebied, met uitsluiting van de tuinen van de woningen aan de Herderstraat. De zone waar momenteel het sportterrein gelegen is, wordt tot deze mogelijke ontwikkelingszone gerekend. Een verderzetting van het huidige gebruik mag daarbij niet uitgesloten worden.

Omwille van de huidige doorstromingsproblematiek en beperkte restcapaciteit op de omringende wegen wordt deze geschiktheid echter in vraag gesteld voor de korte termijn. Zolang de reeds geplande én eventueel andere noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen niet uitgevoerd en vervolgens positief geëvalueerd zijn blijft de haalbaarheid met betrekking tot de te verwachten verkeersafwikkeling op basis van de bestaande verkeersinfrastructuur beperkt.

Substantiële toename van verkeersdynamiek door bijkomend aanbod van groot-schalige kleinhandel is verkeerstechnisch niet haalbaar zonder bijkomende maatregelen aan de verkeersinfrastructuur. Dit betekent dat de zone ruimtelijk in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling, maar dat deze ontwikkeling ingrepen vereist met het oog op een vlotte verkeersafwikkeling. Zonder deze maatregelen lijkt een toename van verkeersdynamiek niet mogelijk en dient de invulling aangehouden te worden op het niveau van het bestaande kleinhandelsaanbod. De visie op verdere versterking van het kleinhandelsaanbod blijft echter aangehouden voor de langere termijn, ervan uitgaande dat door ingrijpende maatregelen de mobiliteitsproblemen met betrekking tot doorstroming opgelost zullen zijn.

Gemengd profiel voor zone Dillenbossen – Molderdijk

De bestaande toestand dringt een gemengd profiel van toelaatbare activiteiten op voor de zone tussen Molderdijk en Dillenbossen (momenteel woongebied - verkaveling 080/041(01)). Nieuwe ontwikkelingen zullen geïntegreerd

Uitbreiding bestemming gemeenschapsvoorzieningen voor campus De Hutten

Campus De Hutten situeert zich momenteel in woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en parkgebied. Voor deze campus bestaat nood aan een gepaste bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen zodat de instelling buiten de huidige zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan inspelen op bijzondere maatschappelijke vragen via uitbreiding. Daarbij wordt echter reke-

ning gehouden met de voorwaarde dat een voldoende groen karakter voor deze zone behouden wordt. Dit beantwoordt ook aan de eigen visie van de instelling. Het geheel dient ontwikkeld te worden als samenhangend geheel op basis van een globaal concept.

Behoud van bestemming gemeenschapsvoorzieningen voor TI Sint Paulus

Technisch Instituut Sint-Paulus is gesitueerd in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Kruisven en blijft behouden op de huidige locatie binnen de huidige grenzen. Dit betekent een bevestiging van de huidige bestemming, zonder meer. De huidige bestemmingsgrens met het achterliggend natuurgebied blijft daarbij aangehouden.

De ontsluiting van de school is immers georiënteerd op Kruisven. En het perceel 1522Y (verder grotendeels in natuurgebied gelegen) is geheel bebost en de achterliggende percelen behoren tot het patrimonium van de stichting Kempens Landschap.

Behoud van parkzone met oog op bufferfunctie

De huidige bestemming parkgebied aan N71-Molderdijk situeert zich op een centrale locatie binnen het plangebied. De aanleg van fietstunnels aan het kruispunt beperkt echter de mogelijkheden op ontsluiting zo dat een inschakeling van de zone als stedelijk te ontwikkelen gebied moeilijk realiseerbaar is. Bovendien biedt de zone mits gepaste groeninvulling kansen op een buffering van de woonzones ten oosten ervan ten opzichte van het kruispunt N71-N18.

Woonkwaliteit woonzone Molderdijk

De woonpercelen langsheen Molderdijk, ten oosten van de Lieven Heerstraat, liggen ingesloten tussen Molderdijk en de campus De Hutten. In de bestaande toestand hebben deze woonpercelen slechts een zeer beperkte diepte waardoor tuinstroken ontbreken en de woonkwaliteit in die zin beperkt is. Keuze voor behoud van deze strook in functie van wonen vereist een minimale diepte om eventuele toekomstige achterwaartse uitbreiding van deze woonpercelen niet uit te sluiten.

Behoud van woonbestemming ter hoogte van ingesloten lokale bedrijfsactiviteiten

Het meubelmagazijn aan Hutten ligt ingesloten tussen woonzone en parkgebied. Een herbestemming naar KMO-zone is, gezien het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en de te beperken toe te laten bedrijfsactiviteiten een moeilijk verhaal. Om die reden blijft, in afstemming op de omgeving, de hoofdbestemming wonen behouden, maar wordt via overdruk voorzien in mogelijkheden voor behoud van huidige bedrijfsactiviteiten.

Reservatie N71 – opheffing reservatie N18

De realisatie van de streefbeeldstudie voor de N71 vereist de aanduiding van een reservatiestrook cfr. de reservatiedienstbaarheidsstrook aangeduid op het gewestplan.

5.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen – concepten

Grote delen van het plangebied worden sterk gedictieerd door een versnipperde bestaande toestand met menging van functies. Voor deze zones worden voorschriften opgesteld met het oog op ontwikkelingen passend binnen de huidige ruimtelijke trend voor de betrokken zone: verdere individuele invulling van vrijliggende percelen in woongebied, menging van functies in zone Molderdijk- Dillenbossen. Deze zones zijn in die zin niet meer vatbaar voor een vernieuwde ontwikkeling volgens uit te zetten concepten.

Ontwikkeling kleinhandelsconcentratie in stedelijke poort

De meeste ontwikkelingsmogelijkheden met het oog op realisatie van een kleinhandelsconcentratie zijn te situeren tussen Kruisven en N71. Deze zone wordt in zijn geheel aangeduid met het oog op ontwikkeling als samenhangend geheel. Gezien de beperkte invulling momenteel wordt hierbij meer abstractie gemaakt van de bestaande toestand. De bestaande vergunde gebouwen en activiteiten kunnen echter behouden blijven en verder ontwikkelen volgens de voorschriften van het RUP. Een geheel nieuw project wordt echter niet uitgesloten.

Deze zone is gelegen aan de N71 wat kansen biedt op het benutten van zichtlocaties. Op deze manier kan functioneel en visueel vorm gegeven worden aan de rol van het plangebied als de stedelijke poort tot het kleinstedelijk gebied Mol.

Ontsluitingsmogelijkheden worden beperkt tot aantakking van interne wegenis op Kruisven. De interne wegenis en parkeervoorzieningen worden opgevat als gemeenschappelijke terreindelen.

Buffering van woongebieden naar N71: parkzone

Het parkgebied aan het kruispunt van Molderdijk en N71 kan praktisch gezien niet actief ingeschakeld worden in de ontwikkeling van de omgeving als stedelijke poort. Het PRUP zet daarom in op de bufferende rol die het parkgebied kan opnemen voor de naastgelegen woongebieden. Om die reden wordt de parkbestemming bevestigd. Met het oog op de bufferfunctie dienen aanplantingen uitgevoerd te worden om een visuele afscherming te bereiken.

Geconcentreerde ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen

De gemeenschapsvoorzieningen binnen de stedelijke poort Molderdijk blijven behouden en krijgen een gepaste bestemming. Deze zones worden beiden als samenhangend geheel ontwikkeld. Binnen de zone van campus De Hutten wordt

daarbij sterk ingezet op de inbedding van een concentratie van activiteiten en gebouwen in een groen kader. Een minimale oppervlakte met groene invulling wordt opgelegd. Op die manier kan de campus ook geïntegreerd worden in de omgeving, met name in de overgang naar het naastliggende parkgebied.

5.2.3 Vertaling naar grafisch plan



Figuur 5: ontwerp PRUP Molderdijk

Bij de opmaak van het PRUP worden globaal volgende zones aangeduid:

SO – zone voor kleinstedelijke ontwikkeling:

- aangeduid ter hoogte van het huidige woonuitbreidingsgebied tussen Kruisven en de N71, met uitsluiting van de tuinen van de woningen aan de Herderstraat
- bestemd voor verdere ontwikkeling als kleinhandelsconcentratie: voor de vestiging van grootschalige kleinhandel en complementaire functies. Ook gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.
- Voorwaarde voor verdere ontwikkeling is een gunstige mobiliteitstoets.

KH-KMO - Zone voor grootschalige kleinhandel en lokale bedrijven:

- aangeduid in het deel van de woonzone gelegen tussen Molderdijk en Dillenbossen
- bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelszaken en lokale ambachtelijke bedrijven, alsook voor bestaande kantoor- en dienstenfuncties en voor autobedrijvigheid met herstelplaats en toonzaal

SW-P - Zone voor stedelijk woonproject met mogelijkheden voor behoud van bestaande lokale bedrijvigheid (overdruk):

- aangeduid in de huidige woonzone met lokale bedrijvigheid aan Hutten.
- bestemd voor woonontwikkeling
- met overdruk die voorziet in de mogelijkheid tot behoud van de bestaande lokale bedrijvigheid

GV1 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut De Hutten:

- aangeduid ter hoogte van de huidige gesloten, omheinde campus De Hutten van de bijzondere jeugdinstelling
- bestemd voor de vestiging van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald een bijzondere jeugdinstelling

GV2 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut TI Sint Paulus

- Aangeduid ter hoogte van de huidige zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Kruisven
- bestemd voor het behoud, uitbreiding, vestiging van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en bijhorenden.

SW - zone voor stedelijk wonen:

- aangeduid ter hoogte van de delen van het huidige woongebied die in hoofdzaak ingevuld zijn met hoofdfunctie wonen (woningen).
- bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen en complementaire functies – te differentiëren

P - zone voor park:

- aangeduid ter hoogte van het parkgebied in de hoek N71-Molderdijk .
- bestemd voor park met natuurontwikkeling, bosbouw, landschapszorg en recreatief medegebruik als nevenschikte functies. De zone heeft ook een bufferende functie.

T – tuinzone

- aangeduid ter hoogte van de tuindelen van de woonpercelen Herderstraat die momenteel binnen de bestemming woonuitbreidingsgebied
- Bestemd voor verderzetting van het gebruik als tuinen, horende bij de woningen gesitueerd in de Herderstraat

OW - Zone voor openbare weg

- aangeduid ter hoogte van bestaande openbare wegenis

R - Reservatiestrook N71:

- bestemd als bouw- en gebruiksvrije strook, aangeduid tot 30m uit midden van de bestaande uitgevoerde weg N71

6 Ruimtebalans

Tabel 1: ruimtebalans PRUP Molderdijk

Huidige bestemming		Opp
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Wonen	Woongebied (gewestplan)	15 ha 16 a
	Woonuitbreidingsgebied (gewestplan)	7 ha 76 a
Overig groen	Parkgebied (gewestplan)	3 ha 06 a
Reservaat en natuur	Natuurgebied (gewestplan)	0 ha 48 a
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (gewestplan)	4 ha 95 a
Totaal		31 ha 41 a
Bestemming RUP		Opp
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Wonen	Art. 4 – zone voor stedelijk woonproject	2 ha 11 a
	Art. 5 – zone voor stedelijk wonen	8 ha 81 a
	Art. 7 – tuinzone	0 ha 50 a
Bedrijvigheid	Art. 1 – zone voor kleinstedelijke ontwikkeling	5 ha 90 a
	Art. 2 – zone voor grootschalige kleinhandel en lokale bedrijven	1 ha 78 a
Overig groen	Art. 6 – zone voor park	1 ha 00 a
Lijninfrastructuur	Art. 8 – zone voor openbare weg	2 ha 75 a
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Art. 3 – zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	8 ha 56 a
Totaal		31 ha 41 a
Balans		Opp

Wonen	-11 ha 50 a
Bedrijvigheid	+7 ha 68 a
Overig groen	-2 ha 06 a
Reservaat en natuur	-0 ha 48 a
Lijninfrastructuur	+2 ha 75 a
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	+3 ha 61 a

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

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

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 2.2.2 §1, 7°, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc.... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40).

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat 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 moeten worden. Het register kan geen uitsluitend 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.

7.1 Planschade

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

Volgende percelen ondergaan volgens de digitale vergelijking een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding. Hierbij zijn fouten door digitale vergelijking van plannen met verschillende cartografische achtergrond niet uit te sluiten. Alsook werd geen onderzoek naar toepassing van voorwaarden, uitzonderings- of vrijstelingsgronden gevoerd.

Wonen à bedrijvigheid:

- 1525 R
- 1526 H 2
- 1526 L 2
- 1526 N 2
- 1526 P 2
- 1526 T 2
- 1526 V 2
- 1526 W 2
- 1527 P
- 1527 X
- 1532 G
- 1532 K
- 1532 M
- 1534 F
- 1534 G
- 1535 E
- 1540 C
- 1540 E

- 1541 B
- 1541 D
- 1541 F

wonen à openbaar nut:

- F1490
- F1493D2
- F1493E2
- F1494
- F1495A
- F1496
- F1496/2
- F1498L
- F1498P
- F1498R
- F1522V

7.2 Planbaten

Artikel 2.6.4 vermeldt dat planbatenheffing verschuldigd is wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de in 1° tot 15° vermelde bestemmingswijzigingen doorvoert. Artikel 2.6.5 van de codes geeft op in welke gevallen geen planbatenheffing verschuldigd is.

Volgende percelen ondergaan volgens de digitale vergelijking een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot een planbatenvergoeding. Hierbij zijn fouten door digitale vergelijking van plannen met verschillende cartografische achtergrond niet uit te sluiten. Alsook werd geen onderzoek naar toepassing van voorwaarden, uitzonderings- of vrijstelingsgronden gevoerd.

groen à wonen:

- F1437L
- F1437K
- 1469
- 1466B
- 1463D
- F1491D2
- 1491C2

openbaar nut à wonen:

- F1528P
- F1528R
- F1528H
- F1528V
- F1528T
- F1528S

7.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

Artikel 6.2.1 van het Decreet Grond en Pandenbeleid stelt dat;

“Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

- een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt;
- een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.”

Hieruit volgt dat er geen bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing is in het plangebied.

8 Op te heffen voorschriften

Gewestplan

De bestemmingen voor Mol zijn vastgelegd in het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.78).

Volgende bestemmingen, gelegen binnen de afbakening van het plangebied van PRUP 08 Molderdijk, worden, tezamen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven.

– Woongebied

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

– Woonuitbreidingsgebied

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

– Natuurgebied

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

– Parkgebied

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

– Reservatiedienstbaarheidsgebied

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

– Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

De relevante artikels van het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 13.12.1978 en de decreten van 23.06.1993 en 13.07.1994, zijn niet meer van toepassing en worden dus door dit RUP opgeheven, nadat het RUP van kracht wordt.

RUP zonevreemde woningen Mol

De zonevreemde woning aan de Lieven Heerstraat (perceel 1463 D) werd mee opgenomen in het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen Mol. Ook andere overdrukzones overlappen mogelijk met het plangebied van voorliggend RUP.

De overdrukzone zonevreemde woningen en bijhorende voorschriften worden opgeheven bij het van kracht worden van het PRUP Molderdijk:

- Artikel 2 – overdruk zonevreemde woningen A: zonevreemde woningen in niet-kwetsbaar gebied
- Artikel 6 – overdruk zonevreemde woningen E: zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied.

Verkavelingen

De bestaande, niet-vervallen verkavelingen binnen het plangebied blijven behouden na goedkeuring van het PRUP.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

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.

functie

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

gebouw

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

kleinschalige infrastructuur

installaties, in de grond verankerde objecten en constructies, andere dan gebouwen, waarvan de ruimtelijke impact uiterst beperkt blijft en die louter gericht zijn op de ondersteuning van het gebruik of medegebruik van een gebied.

kroonlijst

horizontale lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

kroonlijsthoogte

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

nevenschikte bestemming

een binnen een bestemmingsstrook naast de hoofdbestemming toegelaten activiteit. Nevenbestemmingen zijn toegelaten binnen de bestemmingsstrook, als aanvulling op de hoofdbestemming

meergeneratiewoning

een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,

- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Ondermeer het zorgwonen kan binnen zo'n meergeneratiewoning plaatsvinden. Ook het (tijdelijk) inwonen van (klein)kinderen in de ouderlijke woning kan binnen een meergeneratiewoning.

verbouwen

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden

verhardingspercentage:

het aandeel totale afdekking van de zone bestaande uit verhardingen én bebouwing

2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
---	----------------------------

SO

Art. 1 Zone voor stedelijke ontwikkeling

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Bestemming

In deze zone (voormalig woonuitbreidingsgebied tussen N71 en Kruisven) bevinden zich (anno 2010) een aantal grootschalige kleinhandelszaken en andere activiteiten. Het initiële uitgangspunt is een verdere ontwikkeling van de zone als kleinhandelsconcentratie, i.c. voor grootschalige kleinhandel.

Uit de milieu-effectenscreening³ die voorafgaandelijk aan voorliggend PRUP werd opgemaakt, blijkt echter dat in functie van nieuwe ontwikkelingen (op deze locatie) een aantal infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn om een efficiënte afwikkeling naar het hogere wegennet mogelijk te maken.

Voorwaardelijke ontwikkeling op basis van een mobiliteitstoets

Dit betekent dat verdere ontwikkeling van de zone slechts mogelijk is mits een gunstige mobiliteitstoets. Deze mobiliteitstoets houdt in dat de gegenereerde verkeersdynamiek als gevolg van elke ontwikkeling beoordeeld wordt in functie van een vlotte afwikkeling naar en op het hogere wegennet, rekening houdend met de op dat moment aanwezige infrastructuur en andere ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied. Een gunstige mobiliteitstoets kan bereikt worden door:

- Ingrepen aan de verkeersinfrastructuur
- Een verlaging van de verkeersdynamiek (door sturend beleid)
- Een combinatie van beide voorgaande.

Een MOBER is een geschikt instrument voor deze mobiliteitstoets.

De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandel en complementaire functies, onder voorwaarden.

Voor grootschalige kleinhandel geldt een minimum van 1000 m² verkoopoppervlakte per kleinhandelsbedrijf en een maximumoppervlakte van 5.000 m² per gebouw.

Vestiging van nieuwe grootschalige kleinhandel buiten bestaande kleinhandelsbedrijven en/of gebouwen is enkel toegelaten onder voorwaarde van een gunstige mobiliteitstoets. Een gunstige mobiliteitstoets wordt verkregen indien de vergunningaanvrager op basis van mobiliteitsonderzoek kan aantonen dat de toename van verkeersgeneratie als gevolg van de voorziene ontwikkeling op een efficiënte manier kan opgevangen worden door de op dat moment aanwezige verkeersinfrastructuur en dit zowel op vlak van verkeersdoorstroming als verkeersleefbaarheid. Volgende parameters en criteria (niet limitatief) worden gehanteerd in deze beoordeling:

- Woon-werkverkeer
 - het totaal aantal (verwachte) personeelsleden
 - het aantal personeelsleden dat te voet, per fiets, per bus of met de auto (zelf rijdend of meerrijdend) komt (verwacht of op basis van bestaande activiteiten)
 - de tijdstippen van woon-werkverkeer
- Bezoekers – leveranciers
 - het totaal aantal (verwachte) bezoekers en leveranciers per dag
 - openingsuren en verwachte piekuren of –momenten bezoekers
 - de verwachte frequentie van de leveringen, en de tijdstippen van de leveringen
 - het aantal voorziene autoparkings en fietsparkeerplaatsen
- De maatregelen die genomen worden om alternatieve vormen van vervoer te stimuleren en/of aan te bieden.

³ In de MER screening werd de te verwachten gegenereerde mobiliteit, als gevolg van ontwikkeling van deze zone in cumulatie met de voorziene ontwikkelingen in andere zones langs de N71 (Berkenbossen) afgetoetst aan de bestaande (anno 2009) wegcapaciteiten in de directe omgeving. Vaststelling is dat anno 2009 – op het moment van het onderzoek – zonder ingrepen in de verkeersinfrastructuur in functie van een efficiënte afwikkeling van het verkeer aan het kruispunt N18-N71 en op N18, geen verdere ontwikkeling van de zone mogelijk is zonder significant nadelig effect op de verkeersdoorstroming en de verkeersleefbaarheid in de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bij een ongunstige mobiliteitstoets is slechts een beperkte ontwikkeling van de zone mogelijk op basis van de bestaande vergunde gebouwen en activiteiten.</p> <p>Vervanging van bestaande vergunde kleinhandelsactiviteiten in andere kleinhandelsactiviteiten binnen bestaande vergunde gebouwen is niet vergunningsplichtig.</p> <p>Bij verbouwing of vernieuwbouw van bestaande vergunde gebouwen met het oog op opdeling in verschillende nieuwe kleinhandelsbedrijven moet de minimumnorm van 1000m² verkoopsoppervlakte per kleinhandelsbedrijf behaald worden.</p>	<p>Bij een ongunstige mobiliteitstoets worden toegelaten kleinhandelsontwikkelingen beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Instandhouding van vergunde grootschalige kleinhandel binnen bestaande vergunde gebouwen. – Beperkte uitbreiding van bestaande vergunde gebouwen met maximum 5% volumevermeerdering in functie van bestaande vergunde grootschalige kleinhandelsactiviteiten voor zover deze uitbreiding noodzakelijk is in functie van milieumaatregelen opgelegd in de milieuvergunning of om te kunnen voldoen aan de voorwaarden m.b.t. integrale toegankelijkheid. – Functiewijziging van bestaande vergunde gebouwen naar grootschalige kleinhandel binnen het bestaande volume. In gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 1000m² geldt in afwijking van de oppervlakenormen geen minimumoppervlakte van 1000m² per winkeleenheid maar wordt het aantal kleinhandelsbedrijven per gebouw wel beperkt tot 1. <p><i>Afwijkingsbepaling voor bestaande vergunde grootschalige kleinhandel en/of vergunde gebouwen</i></p> <p>De minimumnorm van 1000 m² verkoopsoppervlakte per kleinhandelsbedrijf is niet van toepassing</p> <ul style="list-style-type: none"> – bij instandhouding bestaande vergunde grootschalige kleinhandel. – bij verbouwing van bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte kleiner dan 1000 m² <p><i>Toegelaten functies, andere dan grootschalige kleinhandel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Complementaire functies aan grootschalige kleinhandel, geïntegreerd in het gebouw met een maximum van 40% van de vloeroppervlakte zijn toegelaten. – Per kleinhandelsbedrijf is 1 bedrijfswoning toegelaten voor zover deze woning fysisch geïntegreerd is in de bedrijfsbebouwing en een maximale bruto-vloeroppervlakte heeft van 200m². – Lokale bedrijvigheid is niet toegelaten tenzij het een complementaire functie aan grootschalige kleinhandel betreft. – Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen
<p>Wonen kan enkel toegelaten in de vorm van bedrijfswoningen en wonen boven winkels waarbij de woongelegenheden fysisch geïntegreerd dienen te zijn in gebouwen die grootschalige kleinhandel als hoofdfunctie huisvesten.</p> <p>Volgende vormen van bedrijvigheid kunnen niet als complementair aan grootschalige kleinhandel beschouwd worden: discotheken, geluidsproducerende recreatie zoals karting, congresaccommodatie,... Vormen van lokale bedrijfsactiviteiten complementair aan grootschalige kleinhandel zijn: winkelgebonden herstelplaats voor verkoopsgoederen,...</p> <p>Onder gemeenschapsvoorzieningen kunnen openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen begrepen worden.</p>	

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Met andere bestaande vergunde activiteiten wordt onder meer verwezen naar het bestaande recabedrijf, carwash (anno 2010).</p> <p>Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en dergelijke. Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair.</p> <p>Bestaande, vergunde functies zijn functies die op het ogenblik van de inwerkingtreding van voorliggend PRUP hoofdzakelijk vergund zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Andere bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven, maar niet uitbreiden. De bestaande carwash kan uitbreiden. – Binnen de zone zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegelaten, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden: <ul style="list-style-type: none"> – Openbare verharde en groene ruimten. Deze niet-bebouwde ruimten kunnen ingericht worden als toegangen, parkeervoorzieningen, pleinen, laad- en losplaatsen en groenzones. Zij kunnen niet gebruikt worden als opslagruimte in open lucht. – Openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen – Voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer – Voor bestaande, vergunde functies die afwijken van bovenvermelde bestemmingsvoorschriften zijn de werken en handelingen welke volgens de geldende wetgeving ruimtelijke ordening toegelaten zijn, eveneens vergundbaar. <p><i>Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</i></p> <p>De gemeente kan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin zij de bestemming van dit gebied verder verfijnt.</p>
<p><i>Inrichting en beheer</i></p> <p>Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. De motivering voor de te beoordelen aspecten dient in de vergunningsaanvraag steeds behandeld te worden in verhouding tot de omvang van de aangevraagde ingreep.</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</p> <p>Vormen van efficiënt ruimtegebruik zijn: meerlagig bouwen, collectieve voorzieningen (parkeervoorzieningen e.a.) efficiënte perceelsbezetting,...</p>	<p>Alle werken en handelingen 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 draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag wordt minimaal beoordeeld op volgende criteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 globale inrichting op basis van integrale visie <ul style="list-style-type: none"> – De zone moet ingericht worden als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, interne ontsluiting en inrichting van de niet-bebouwde ruimte geregeld zijn. <ul style="list-style-type: none"> – Specifieke aandacht gaat daarbij naar de mate dat invulling gegeven wordt aan de zone als stedelijke poort. – De ontsluiting van de bestemmingszone verloopt via 1 gemeenschappelijke toegang vanop

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

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.

De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Waar in de bestaande situatie een kwalitatief totaalbeeld ontbreekt, dient de ingreep bij te dragen tot de realisatie van een kwaliteitsvol geheel. Dit kan gebeuren via een inrichtingsstudie, op maat van de schaal en/of impact van de aanvraag. Stedenbouwkundige aanvragen voor vernieuwbouw, afbraak en nieuwbouw dienen altijd verantwoord te worden op basis van een kwalitatieve inrichtingsvisie voor de gehele zone.

Zonne-installaties zijn per definitie niet te integreren in de bedrijfsgebouwen.

Kruisven.

- De inrichting van het terrein dient te getuigen van efficiënt ruimtegebruik met een maximalisatie van het gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen.
- Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de mate waarin de ingreep inpast in het integrale inrichtingsconcept voor de gehele zone. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een deel van de zone dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel en toekomstige ontwikkeling volgens onderstaande principes niet hypothekeert.

2 Contextuele inpassing, architectuur en materiaalgebruik

- Elk project, gebouw en ingreep moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden binnen de zone en de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling:
 - Inpassing in de omgeving, in het bijzonder de relatie van de ingreep met de in de omgeving aanwezige functies en het kleinstedelijk gebied Mol
 - de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project
 - maximale integratie van technische installaties en constructies in de gebouwen. Deze zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, de interne ontsluitinginfrastructuur en de parkeerzones, tenzij dit omwille van vereiste technische uitvoeringsmodaliteiten of specifieke regelgeving niet mogelijk is.
- Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling:
 - de beeldwaarde van gebouwen langs de N71. Er moet extra aandacht besteed worden aan de kwaliteit van de architectuur van de naar de N71 gerichte en zichtbare geveldelen.
 - de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit voor de aanleg van het terrein. Bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten de gebruikte materialen steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.
 - De beoogde visuele kwaliteit voor de afwerking van de gebouwen waarbij minstens alle definitief zichtbaar blijvende gevels als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De plaatsing van technische uitrustingen op de gevels dient deel uit te maken van de vergunningsaanvraag. De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Alle parkeerbehoeften vanwege de activiteiten binnen de zone dienen ook binnen de zone zelf opgevangen te worden in gemeenschappelijke parkings. De parkeervoorzieningen dienen hiervoor voldoende ruim gedimensioneerd te worden. Ze kunnen worden aangelegd in de niet-bebouwde buitenruimte of ondergronds. Parkeervoorzieningen op het dak worden niet toegelaten.

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting en duurzame mobiliteit als basisvoorwaarde wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam

3 reclame-infrastructuur

- Reclame-infrastructuur ten behoeve van publiciteit voor activiteiten binnen de zone kan aangebracht worden mits voldaan wordt aan volgende bepalingen:
 - Publiciteit per winkeleenheid wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen en maakt onderdeel uit van de gevelopbouw/compositie.
 - De oprichting van reclamezuilen is enkel toegelaten voor gemeenschappelijke reclame om de aanwezigheid van de activiteiten binnen de zone kenbaar te maken. Deze dienen echter tot een minimum beperkt te worden en worden bij voorkeur enkel opgericht bij de toegang tot de zone.
 - Alle specificaties en afmetingen betreffende reclame maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.

4 Parkeren

- Alle parkeerbehoeften vanwege activiteiten binnen de zone dienen binnen de zone opgevangen te worden waarbij de parkeervoorzieningen hetzij in gebundelde collectieve parkeerruimten op het terrein, hetzij ondergronds georganiseerd worden.
- Er dient eveneens in voldoende fietsstallingsruimte voorzien te worden.

5 Inrichting van onbebouwde ruimten

- De toegangen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen mogen worden verhard. Het verhardingspercentage van de zone bedraagt maximaal 80%.
- Het niet-verharde deel van de onbebouwde ruimte wordt kwalitatief aangelegd met functioneel groen.
- Alle groenvoorzieningen worden uitgevoerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

6 Toegankelijkheid

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructures die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

7 duurzaamheidsaspecten

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

materiaalgebruik, duurzame energie,...

Ook de aanleg van alle verhardingen dient zodanig te gebeuren dat voldaan wordt aan deze bepalingen. Waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. Bij de afwatering van verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging dient deze afwatering gepaard te gaan met een specifieke zuivering.

Deze principes zijn dus eveneens van toepassing voor bij de aanleg van nieuwe verharde wegen die bestemd zijn om te worden ingelijfd bij het openbaar domein.

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering.

Het equivalent van dit minimumbuffervolume mag echter ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in buffervoorzieningen en groendaken.

De beoordeling met betrekking tot eventuele schadelijke effecten op grondwaterhuishouding door het aanbrengen van ondergrondse constructies behoort tot de te onderzoeken elementen op het moment dat voor een concrete vergunningsaanvraag een watertoets wordt uitgevoerd. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat gangbare ondergrondse constructies en installaties zoals ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen, hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater steeds toelaatbaar zijn.

Inzake duurzame mobiliteit kunnen onder meer volgende parameters indicatief zijn: het totaal aantal (verwachte) bezoekers en leveranciers per dag, de openingsuren, de (verwachte) frequentie en tijdstippen van leveringen, het aantal voorziene autoparkings en fietsparkeerplaatsen, het totaal aantal (verwachte) personeelsleden, het (verwachte) aantal personeelsleden en bezoekers dat te voet/per fiets/per bus/met de auto komt.

- Integraal waterbeheer.
 - De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater moet uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel.
 - Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De noodzakelijke voorzieningen en/of constructies in functie van de opvang/verwerking van overtollig hemelwater afkomstig uit de onderhavige bestemmingszones dienen te worden ingeplant binnen de bestemmingszone.
 - De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning
 - De aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
 - Voor ondergrondse constructies dient aangetoond te worden dat geen significant schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te verwachten zijn.
 - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. Koolwaterstofafscheider en sedimentvang wordt voorzien bij grote verharde oppervlaktes (laad- en loszones voor vrachtwagens,...).
- Duurzame mobiliteit
 - De ontsluiting moet via de gemeenschappelijke unieke ontsluiting op Kruisven verlopen.
 - Er dient minstens aangetoond te worden dat het voorgestelde project geen nadelig effect zal hebben op de verkeersdoorstroming en de verkeersleefbaarheid in de omgeving (kruispunt-N71). Dit wordt door de vergunningverlener beoordeeld op basis van een afweging van de te genereren verkeersdynamiek ten aanzien van de op het moment van de aanvraag bestaande verkeerssituatie.
 - Er dient aangetoond te worden dat de parkeerbehoefte van het voorgestelde project opgevangen kan worden binnen de zone zonder de principes van gemeenschappelijk gebruik van de parkeervoorzieningen en het invullen van andere parkeerbehoeften te hypothekeren.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten het beperken van materiaalgebruik en het gebruik van milieuverantwoorde materialen.</p> <p>Voorbeelden zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energieverbruik te reduceren - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelenwinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- en warmtevoorziening <p>Er dienen maatregelen genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgevende woonzones tot een minimum beperkt wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Andere duurzaamheidsaspecten waarbij vergunningsaanvragen minstens worden beoordeeld op: <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>8 Hinderaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stedenbouwkundige handelingen en plaatsing van constructies en installaties moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving beperkt wordt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
KH-KMO	Art. 2 zone voor grootschalige kleinhandel en lokale bedrijven
<p>Bestemming</p> <p>De zone omvat in de bestaande toestand bij opmaak van het RUP zowel bestaande kleinhandelzaken (autohandel annex garagewerkplaats, kantoren (diensten) als lokale bedrijvigheid.</p> <p>Toegelaten nevenbestemmingen in de gebouwen zijn beperkt tot complementaire functies zoals gelijkvloerse toonzalen bij lokale ambachtelijke activiteiten of autobedrijf, gerelateerde kantoren of administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter,...).</p> <p>Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en dergelijke.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'</p> <p>De zone is bestemd voor de vestiging van grootschalige kleinhandelzaken en lokale ambachtelijke bedrijven, alsook voor bestaande kantoor- en dienstenfuncties en voor autobedrijvigheid met herstelplaats en toonzaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grootschalige kleinhandel is toegelaten voor zover de ontsluiting van de handelsruimten en parkeervoorzieningen gerealiseerd kan worden via Molderdijk of Kruisven. Voor de grootschalige kleinhandelsactiviteiten geldt een minimumnorm van 1000m² verkooppervlakte per kleinhandelsbedrijf. Deze oppervlakenorm geldt niet voor bestaande kleinhandelsactiviteiten voor zover geen uitbreidingswerken worden uitgevoerd. – Lokale bedrijvigheid is toegelaten, met uitzondering van industriële activiteiten, SEVESO-bedrijven, transport- en distributiebedrijven. Een benzinstation is eveneens toegelaten. De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen op het eigen perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten. – Toegelaten nevenbestemmingen in de gebouwen zijn beperkt tot complementaire functies. <ul style="list-style-type: none"> – De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per bedrijfs- of handelsactiviteit beperkt tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van het bedrijf. De toonzaal van een autobedrijf mag 60% innemen van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte van het autobedrijf. – Per bedrijfs- of handelsactiviteit kan één bedrijfswoning toegelaten worden voor zover deze woning fysisch geïntegreerd is in de bedrijfsbebouwing en deze woning een maximale bruto-vloeroppervlakte heeft van 200m². Bestaande bedrijfswoningen kunnen behouden blijven. – Bestaande vergunde kantoor- en dienstenfuncties kunnen behouden blijven. Bij stopzetting van de huidige kantoor- en dienstenactiviteiten kunnen ook nieuwe kantoor- en dienstenactiviteiten ondergebracht worden in de bestaande kantoorruimten. Verbouwingswerken binnen het bestaande brutobouwvolume zijn daarbij toegelaten. – Bestaande vergunde woongelegenheden, al dan niet in appartementen kunnen behouden blijven. Bijkomende woningen (m.u.v. conciërgewoningen) zijn niet toegelaten. – In de bestaande vergunde constructies zijn verbouwingswerken binnen het bestaande brutobouwvolume toegelaten en is ook herbouw toegelaten. <p>De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als toegangen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en groenzones. De niet-bebouwde delen van de zone kunnen niet in gebruik genomen worden voor opslag van materialen in open lucht, wel voor stalling van voertuigen horende bij een autobedrijf.</p> <p>Binnen deze zone zijn openbare groene en openbare verharde ruimten toegelaten, alsook open-</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair.</p> <p>Bestaande, vergunde functies zijn functies die op het ogenblik van de inwerkingtreding van voorliggend PRUP hoofdzakelijk vergund zijn.</p>	<p>bare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen</p> <p>Voor bestaande, vergunde functies die afwijken van bovenvermelde bestemmingsvoorschriften zijn de werken en handelingen welke volgens de geldende wetgeving ruimtelijke ordening toegelaten zijn, eveneens vergunbaar.</p>
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle werken en handelingen 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 draagkracht van de omgeving.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag wordt minimaal beoordeeld op volgende criteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 aard van de gebouwen <ul style="list-style-type: none"> – De gebouwen hebben elk een maximale gebouwoppervlakte van 2500m² 2 Contextuele inpassing, architectuur en materiaalgebruik <ul style="list-style-type: none"> – Elk project, gebouw en ingreep moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden binnen de zone en de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling: <ul style="list-style-type: none"> – Inpassing in de omgeving, in het bijzonder de relatie van de ingreep met de in de omgeving aanwezige functies – de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project – maximale integratie van technische installaties en constructies in de gebouwen. Deze zijn niet zichtbaar van op de openbare weg en de parkeerzones, tenzij dit omwille van vereiste technische uitvoeringsmodaliteiten of specifieke regelgeving niet mogelijk is. – Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling: <ul style="list-style-type: none"> – de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit voor de aanleg van het terrein. Bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten de gebruikte materialen steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden. – De beoogde visuele kwaliteit voor de afwerking van de gebouwen waarbij minstens alle definitief zichtbaar blijvende gevels als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De plaatsing van technische uitrustingen op de gevels dient deel uit te maken van de vergunningsaanvraag. De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Alle parkeerbehoeften vanwege grootschalige kleinhandel, kantoren en lokale bedrijven dienen binnen de zone opgevangen te worden. De parkeervoorzieningen dienen hiervoor voldoende ruim gedimensioneerd te worden. Deze worden bij voorkeur gebundeld en gemeenschappelijk voorzien. Ze kunnen worden aangelegd in de niet-bebouwde buitenruimte of ondergronds. Parkeervoorzieningen op het dak worden niet toegelaten.</p>	<p>3 reclame-infrastructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elk bedrijf mag reclame-infrastructuur ten behoeve van publiciteit voor het eigen bedrijf aanbrengen op de voorgevel van het eigen gebouw of op het eigen perceel: <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit op de voorgevel wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw, dit wil zeggen dat de totale oppervlakte van de reclamepanelen niet meer dan 10 % van het voorgeveloppervlak mag bedragen én onderdeel uitmaakt van de gevelopbouw/compositie. – Aanplakborden waarbij publiciteit op het aanplakvlak wordt gekleefd, zijn verboden – Het is niet toegelaten reclame op het dak te plaatsen. Reclame aan de voorgevel mag niet boven het dak uitsteken. – Alle specificaties en afmetingen betreffende reclame maken integraal deel uit van het aanvraagdossier. <p>4 parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er dienen voldoende parkeervoorzieningen voorzien te worden om aan de eigen parkeerbehoefte te voldoen, per bedrijf of gemeenschappelijk. Deze parkeervoorzieningen mogen niet op het dak gerealiseerd worden. – Elk bedrijf voorziet voldoende fietsstallingen op het eigen terrein.
<p>Terreinaanleg van de buitenruimte</p>	<p>5 inrichting van onbebouwde ruimten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De toegangen, parkeerplaatsen, stalplaatsen voor voertuigen horend bij een autobedrijf en laad- en losplaatsen mogen worden verhard. – Het niet-verharde deel van de buitenruimte wordt kwalitatief aangelegd. Bij aanplantingen wordt gebruik gemaakt van streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
<p>Toegankelijkheid:</p>	<p>6 Toegankelijkheid</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
<p>Elke vergunningsaanvraag wordt getoetst op een aantal aspecten van duurzaamheid zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie,...</p>	<p>7 Duurzaamheidsaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Integraal waterbeheer. <ul style="list-style-type: none"> – De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater moet uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel. – Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar opper-
<p>Ook de aanleg van alle verhardingen dient zodanig te gebeuren dat voldaan wordt aan deze bepalingen. Waar de verhardingen onvoldoende of niet-</p>	

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. Bij de afwatering van verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging dient deze afwatering gepaard te gaan met een specifieke zuivering.</p> <p>De beoordeling met betrekking tot eventuele schadelijke effecten op grondwaterhuishouding door het aanbrengen van ondergrondse constructies behoort tot de te onderzoeken elementen op het moment dat voor een concrete vergunningsaanvraag een watertoets wordt uitgevoerd. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat gangbare ondergrondse constructies en installaties zoals ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen, hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater steeds toelaatbaar zijn.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten het beperken van materiaalgebruik en het gebruik van milieuverantwoorde materialen.</p> <p>Voorbeelden zijn het hiernaast omschreven principe zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energieverbruik te reduceren - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelenwinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- en warmtevoorziening <p>Er dienen maatregelen genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgevende woonzones tot een minimum beperkt wordt.</p>	<p>vlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning - De aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - Voor ondergrondse constructies dient aangetoond te worden dat geen significant schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te verwachten zijn. - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. Koolwaterstofafscheider en sedimentvang wordt voorzien bij grote verharde oppervlaktes (laad- en loszones, parkeerplaatsen voor vrachtwagens). <p>- Andere duurzaamheidsaspecten, waarbij vergunningsaanvragen minstens worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>8 Hinderaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stedenbouwkundige handelingen en plaatsing van constructies en installaties moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving beperkt wordt. <ul style="list-style-type: none"> - Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in de gebouwen, niet zichtbaar van op de openbare weg en de parkeerzones, tenzij dit omwille van vereiste technische uitvoeringsmodaliteiten of specifieke regelgeving niet mogelijk is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

- Buitenverlichting moet zo opgevat worden dat de impact op de omgevende zones tot een minimum beperkt wordt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Art. 3 zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

GV1

Art. 3.1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen 1**Bestemming**

De zone wordt ingenomen door de campus De Hutten van de Gemeenschapsinstelling voor bijzondere Jeugdbijstand De Kempen. Het gaat om een omheinde campus met gesloten regime. (Bestaande bebouwing cfr. cadmap 2009: 4201m²)

Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en dergelijke. Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair.

Inrichting en beheer

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de bestaande jeugdinstelling, met de bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid, sportvoorzieningen, huisvesting van administratie, en dergelijke.

Activiteiten die niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de jeugdinstelling of die niet direct verbonden zijn met de uitbating van de gesloten jeugdinstelling, zijn niet toegelaten.

Binnen de zone zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegelaten, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:

- Openbare verharde en groene ruimten.
- Openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen
- Voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer

Alle werken en handelingen 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 draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan de onderstaande voorwaarden:

1 Globale inrichting

- De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een deel van de zone dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.

2 Bezetting en plaatsing van de gebouwen

- Het verhardingspercentage van de zone bedraagt maximaal 60% (incl. bebouwing).
- Max. 30% van de bestemmingszone mag bebouwd worden. Gebouwen dienen zo compact mogelijk te worden ingeplant. Bijkomende bebouwing dient te worden voorzien in een compacte

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Een nieuw losstaand gebouw is mogelijk binnen de site</p>	<p>vorm. De plaatsing moet zo worden gekozen dat de groene buitenruimte zo maximaal mogelijk wordt gevrijwaard</p>
<p>Gemeenschapsinstelling voor bijzondere jeugdbijstand De Kempen, Molderdijk 135, werd opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen.</p>	<p>3 Bouwkundig erfgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> – Afbraak is niet toegelaten voor de gebouwen die werden aangeduid als bouwkundig erfgoed. Verbouwen en uitbreiden van de gebouwen met erfgoedwaarde heeft plaats met het oog op restauratie van de erfgoedwaarde. – Bijkomende bebouwing dient opgetrokken te worden met respect voor de elementen die de erfgoedwaarde van deze bestaande gebouwen bepalen.
	<p>4 Contextuele inpassing, architectuur en materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elk project, gebouw en ingreep moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden binnen de zone en de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling: <ul style="list-style-type: none"> – de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project – de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur – Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling: <ul style="list-style-type: none"> – de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit voor de aanleg van het terrein. Bij de aanleg van het terrein moeten de gebruikte materialen steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden. – De beoogde visuele kwaliteit voor de afwerking van de gebouwen waarbij minstens alle definitief zichtbaar blijvende gevels als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden. <p>5 Toegankelijkheid</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het totaalconcept van een Afdeling Gemeenschapsinstellingen voor de infrastructuurwerken op de campus gaat uit van bijzondere aandacht voor het behoud van het domein als groene omgeving met natuurlijke elementen omwille de rol die deze buitenruimte moet spelen voor de instelling. Het volstaat in die zin niet om de groene invulling te voorzien onder de vorm van smalle groenstroken. De groenzones dienen voldoende gedimensioneerd te worden om hun ecologische en landschappelijke functie te kunnen vervullen.</p>	<p>6 Inrichting onbebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimum 20% van de bestemmingszone dient een ecologisch en landschappelijk zinvolle groene invulling te krijgen.
<p>Veiligheidsmaatregelen</p> <p>Groenscherm:</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Het oprichten van een veiligheidsafsluiting is toegelaten. – Ten opzichte van de omliggende woonzones dient de zone visueel afgeschermd te worden door realisatie van een gesloten groenscherm met dichte structuur, bestaande uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. De gemeenschapsinstelling is verantwoordelijk voor het beheer van dit groenscherm.
<p>Elke vergunningsaanvraag wordt getoetst op een aantal aspecten van duurzaamheid zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie,...</p>	<p>7 duurzaamheidsaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Integraal waterbeheer. <ul style="list-style-type: none"> – De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater moet uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel. – Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. – De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning – De aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. – Voor ondergrondse constructies dient aangetoond te worden dat geen significant schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te verwachten zijn. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
<p>Ook de aanleg van alle verhardingen dient zodanig te gebeuren dat voldaan wordt aan deze bepalingen. Waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. Bij de afwatering van verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging dient deze afwatering gepaard te gaan met een specifieke zuivering.</p>	
<p>De beoordeling met betrekking tot eventuele schadelijke effecten op grondwaterhuishouding door het aanbrengen van ondergrondse constructies behoort tot de te onderzoeken elementen op het moment dat voor een concrete vergunningsaanvraag een watertoets wordt uitgevoerd. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat gangbare ondergrondse constructies en installaties zoals ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen, hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater steeds toelaatbaar zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Biodiversiteit: <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande waardevolle streekeigen en standplaatsgeschikte natuurlijke elementen, zoals

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten het beperken van materiaalgebruik en het gebruik van milieuverantwoorde materialen.

Voorbeelden zijn het hiernaast omschreven principe zijn:

- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energieverbruik te reduceren
- het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelenwinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.
- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern

Verordenende voorschriften

- bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.
 - Bij aanplantingen wordt gebruik gemaakt van streek-eigen en standplaatsgeschikte soorten.
 - Andere duurzaamheidsaspecten, waarbij vergunningsaanvragen minstens worden beoordeeld op:
 - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.
 - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.
- 8 hinderaspecten
- Buitenverlichting en verlichting in functie van de veiligheid van de instelling moet zo opgevat worden dat de impact op de omgevende woonzones tot een minimum beperkt wordt.

GV2**Art. 3.2 zone voor gemeenschapsvoorzieningen 2****Bestemming**

Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefoocellen en dergelijke. Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair.

- De zone is bestemd voor de vestiging van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Binnen de zone zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegelaten, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:
- Openbare verharde en groene ruimten.
 - Openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen
 - Voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer

Inrichting en beheer

Alle werken en handelingen 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 draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan de onderstaande voorwaarden:

1 Globale inrichting

- De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een deel van de zone dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.

2 Bezetting

- Het verhardingspercentage van de zone bedraagt maximaal 90% (incl. bebouwing).
- Max. 50% van de bestemmingszone mag bebouwd worden.

3 Contextuele inpassing, architectuur en materiaalgebruik

- Elk project, gebouw en ingreep moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden binnen de zone en de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling:
 - de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project
 - de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur
- Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling:
 - de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit voor de aanleg van het terrein. Bij de aanleg van het terrein moeten de gebruikte materialen steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.
 - De beoogde visuele kwaliteit voor de afwerking van de gebouwen waarbij minstens alle definitief zichtbaar blijvende gevels als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.

4 toegankelijkheid

- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Elke vergunningsaanvraag wordt getoetst op een aantal aspecten van duurzaamheid zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie,...

Ook de aanleg van alle verhardingen dient zodanig te gebeuren dat voldaan wordt aan deze bepalingen. Waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. Bij de afwatering van verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging dient deze afwatering gepaard te gaan met een specifieke zuivering.

De beoordeling met betrekking tot eventuele schadelijke effecten op grondwaterhuishouding door het aanbrengen van ondergrondse constructies behoort tot de te onderzoeken elementen op het moment dat voor een concrete vergunningsaanvraag een watertoets wordt uitgevoerd. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat gangbare ondergrondse constructies en installaties zoals ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen, hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater steeds toelaatbaar zijn.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten het beperken van materiaalgebruik en het gebruik van milieuverantwoorde materialen.

Voorbeelden zijn het hiernaast omschreven principe zijn:

- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energiever-

5 Inrichting onbebouwde ruimte

- De niet-bebouwde ruimte wordt kwalitatief aangelegd.
- Bij aanplantingen wordt gebruik gemaakt van streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

6 Duurzaamheidsaspecten

- Integraal waterbeheer.
 - De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater moet uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel.
 - Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
 - De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning
 - De aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
 - Voor ondergrondse constructies dient aangetoond te worden dat geen significant schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te verwachten zijn.
 - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- Andere duurzaamheidsaspecten, waarbij vergunningsaanvragen minstens worden beoordeeld op:
 - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.
 - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>bruik te reduceren</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelen, onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern 	<p>7 Hinderaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buitenverlichting moet zo opgevat worden dat de impact op de omgevende woonzones tot een minimum beperkt wordt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
SWP	Art. 4 zone voor stedelijk woonproject
<p>Bestemming</p> <p>Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden.</p> <p>Met wonen wordt bedoeld: wooneenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</p> <p>Met wooneenheden wordt bedoeld, ééngezinswoningen, meergeneratiewoningen en meergezinswoningen. Omwille van de draagkracht van de omgeving en in functie van de leefkwaliteit worden meergezinswoningen bij voorkeur voorzien in de nabijheid van pleintjes en parkjes.</p> <p>Om een gezonde mix van verschillende appartementsgrootte toe te laten wordt een gemiddelde vloeroppervlakte opgelegd. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte bij een meergezinswoning dient per project bekeken worden. In het kader van het realiseren van een sociaal en bescheiden woonaanbod, kan van deze oppervlakte worden afgeweken (zie verder).</p> <p>Er moet een menging van verschillende woningtypologieën worden voorzien.</p> <p>Voorbeelden van aan wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel: winkels voor dagelijkse aankopen 	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'</p> <p>De zone is bestemd voor</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten onder de vorm van <ul style="list-style-type: none"> - ééngezinswoningen - meergeneratiewoningen - meergezinswoningen, mits de gemiddelde bruto vloeroppervlakte min. 90 m² per woongelegenheden bedraagt. Van dit minimum kan gemotiveerd afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor het behalen van het sociaal en bescheiden woonaanbod. - Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving: Met aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, op maat van de buurt, wordt bedoeld:

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - Horeca (hotel, restaurant, café) - Vrije beroepen en diensten - Bedrijven: het al dan niet verweefbare karakter moet blijken uit een verenigbaarheidstoets - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. - Socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, volkstuintjes, ... - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, buurtsportvelden, ... - Openbare verharde ruimten: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen, - Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken - Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening <p>Op maat van de wijk of omgeving houdt in dat er geen negatieve effecten mogen ontstaan door de toegelaten functies op de omwonenden. Dit betekent vb. dat sterk mobiliteitsgerichte activiteiten, vb. feestzaal hier expliciet niet toegelaten zijn. Met betrekking tot horeca wordt eerder gemikt op logiesmogelijkheden en mogelijkheden voor kleinschalige eet- of drinkgelegenheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kleinhandel, horeca. - vrije beroepen en diensten - verweefbare lokale bedrijfsactiviteiten - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, - openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten. - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Inrichting en beheer

Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.

De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.

De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk 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.

Elke aangevraagde ingreep dient contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.

Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. De dichtheid moet bekeken worden voor het ruimtelijk samenhangend geheel per fase van ontwikkeling van de zone.

Gelet op de soms lage bestaande dichtheden en de verdichtingsopdracht die er voor Mol is vanuit de selectie als kleinstedelijk gebied zal dit op bepaalde plaatsen leiden tot bebouwings-typologieën en dichtheden die in de huidige omgeving niet voorkomen. Een goede stedenbouwkundige inpassing is daarom vereist. Het motiveren van lagere dichtheden kan bekrachtigd worden indien elders binnen het stedelijk gebied compenserende hogere dichtheden bindend vastgelegd worden.

De gewenste dichtheid wordt gerealiseerd door een mix van intensieve laagbouw en meergezinswoningen. Met intensieve laagbouw worden grondgebonden woningen op een kleinere perceelsoppervlakte verstaan, voorzien van een voldoende ruimte voor private gunstig georiënteerde buitenruimten.

Alle werken en handelingen 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 en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1 Globale inrichting op basis van integrale visie
 - De zone moet worden ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn.
 - Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.
- 2 Integratie van bestaande ruimtelijke (natuurlijke en landschappelijke) structuren in het ontwerp
 - afstemming op de waardevolle, aanpalende parkgebieden door het voorzien van bufferende groenstructuren op de oostelijke en zuidelijke rand van de bestemmingszone
 - afstemmen materiaalgebruik verhardingen op omgeving
- 3 Het behalen van de gewenste woondichtheid met een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving:
 - De woondichtheid moet afgestemd worden op de gewenste woondichtheid in relatie tot de bestaande woondichtheid in de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Contextuele inpassing betekent niet het kopiëren van een bestaande typologie, maar wel dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke context. Een transitie naar meer duurzame bouwtypologieën is daarbij een uitgangspunt.

Binnen deze bestemmingszone moet er voldoende ruimte voorzien worden voor kwalitatieve publieke ruimten en openbaar groen, voorzien van streekeigen en standplaats geschikt groen. De pleinfuncties moeten bijdrage aan het aangenaam verblijven en het recreëren op het openbaar domein.



Duurzaamheid op het perceel: er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke duurzame projecten die samen met een kwalitatieve buitenaanleg een meerwaarde geven zowel voor de gebruiker van het gebouw als voor de omgeving

Mix van typologieën en doelgroepen: de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woongebied voor alle doelgroepen wordt mede bepaald door een differentiatie in perceelgrootte en een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën. Er moet in principe ruimte voorzien worden voor de huisvesting van alleenstaanden tot grotere gezinnen.

Private bruikbare buitenruimte: er moet voldoende ruimte voorzien worden voor een bruikbare private buitenruimte, met een maximum aan groen voor de tuinen. Ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit is het van belang deze private buitenruimten gunstig te oriënteren. Het type private buitenruimte hangt samen met het woningtype: private tuin, patio, terras:

Verordenende voorschriften

- Schaal en dynamiek moeten worden afgestemd op de omgeving.
- Er moet harmonisch relatie gelegd worden tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

4 Het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten:

- Er moeten publieke groenzones en pleinfunctie geïntegreerd worden in het project gelinkt aan een netwerk van voet- en fietswegen.
- Tenminste 10% van de zone moet ingericht worden met functioneel openbaar groen. Hierbij zijn straatbermen en restgroen niet inbegrepen.
- Bestaande voetwegen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp

5 Architecturale kwaliteit en aandacht voor leefkwaliteit voor de bewoner:

- De projecten moeten architecturaal kwaliteitsvol en duurzaam zijn en een meerwaarde bieden aan de omgeving.
- Bij projecten en/of verkavelingen dient een mix voorzien te worden aan perceelsgrootten en bouw- en woontypologieën die verenigbaar zijn met de bebouwingstypologieën van de omgeving.
- In projecten moet het aanbod aan private buitenruimten afgestemd worden op de doelgroepen met aandacht voor functionaliteit en gunstige oriëntatie

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Het is belangrijk de ontsluiting van het gebied doordacht te voorzien richting Hutten.

Er dient aangetoond dat de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers de draagkracht niet overschrijdt.

De bijkomende verkeersgeneratie moet worden afgewogen t.o.v. de bestaande verkeersinfrastructuur en dit zowel op vlak van doorstroming als op vlak van verkeersleefbaarheid /-veiligheid.

De integratie op het openbaar domein moet zodanig zijn dat ze integraal onderdeel uitmaken van de specifieke omgeving en naar vormgeving, inrichting en materiaalgebruik een eenheid vormen (functioneel, visueel) met de omgeving. De integratie op het privaat domein kan een maximale afscherming ten opzichte van het openbaar domein inhouden

Parkeren wordt maximaal aan het zicht onttrokken vanuit het openbaar domein.

De doorwaadbaarheid van de zone moet voldoende hoog zijn.

In nieuwe woningbouwprojecten is het streefdoel het realiseren van autoluwe buurten. Het voorzien van aparte parkeerhaventjes voor tweede wagens en bezoekers kan hierbij een nuttig instrument zijn.

Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

Verordenende voorschriften

6 Mobiliteit en verkeersleefbaarheid:

- De ontsluiting van bestemmingsverkeer gebeurt via Hutten.
- Het mobiliteitsprofiel dient afgestemd te zijn op het bereikbaarheidsprofiel: verkeersgenerend effect op maat van de omgeving.
- Autostaanplaatsen moeten maximaal geïntegreerd worden, zowel op privaat als op openbaar domein..
- Bij meergezinswoningen dient – naast parkeervoorzieningen - tevens voldoende fietsberging voorzien te worden.
- Autostaanplaatsen (zowel op privaat als op openbaar domein, moeten maximaal visueel afgeschermd worden van het openbaar domein.
- In functie van verkeersleefbaarheid dient gestreefd te worden naar een autoluwe woonbuurt. De ontsluiting van het gebied alsook de erfontsluitingen dienen geoptimaliseerd in functie van de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en veiligheid.

7 Duurzaamheidsaspecten

- Integraal waterbeheer

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Voor sanitaire installaties dient te worden gestreefd naar het gebruik van regenwater.

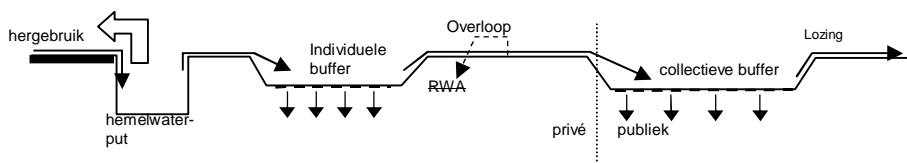
De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Dit is te beschouwen als de ondergrens. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.

Voorzien van, bijkomende buffercapaciteit i.f.v. bestaande problematiek en dit met een capaciteit van 330 m³ per hectare verharde oppervlakte en een ledigingsdebiet van de buffer van 10l per seconde per hectare.

Streven naar maximale infiltratie bijvoorbeeld een autonoom infiltrerend systeem zonder lozing



Verordenende voorschriften

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Biodiversiteit: <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept. – Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. – De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
<p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Overige duurzaamheidsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> – Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op: <ul style="list-style-type: none"> – De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. – De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.
<p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p>	
<p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie – Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). – Het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. – Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern. – Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening. 	
<p>Er dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuren</p>	<p>8 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. – Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo de verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

Bestemming

De overdruk is van toepassing op de gehele zone. Dit wil zeggen dat de zone in zijn geheel benaderd wordt, hetzij op basis van de grondbestemming zone voor stedelijke woonprojecten, hetzij op basis van deze overdruk. Een projectmatige menging van beide is niet toegelaten.

De 'zone voor bestaande lokale bedrijvigheid' wordt als overdruk voorzien op de 'zone voor stedelijke woonprojecten'. Deze overdruk laat toe bij wijze van uitzondering het bestaande bedrijf te behouden. Het betreft het voorraadmagazijn van een grootschalige kleinhandel in meubelen. Bij stopzetten van dit gebruik van de zone voor lokale bedrijvigheid kan de zone ontwikkeld worden volgens de bepalingen van de zone voor stedelijke woonprojecten.'

Voorbeelden van niet-hinderlijke verwerking: verpakking, sortering, herstel van goederen,...

Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en dergelijke. Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair.

Bestaande, vergunde functies zijn functies die op het ogenblik van de inwerkingtreding van voorliggend PRUP hoofdzakelijk vergund zijn.

Inrichting en beheer**Art. 4.1 Zone voor bestaande lokale bedrijvigheid (overdruk)**

Categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid"

De 'zone voor bestaande lokale bedrijvigheid' wordt voorzien als overdruk boven op de 'zone voor stedelijke woonprojecten'. De hiernavolgende bepalingen voorzien in specifieke mogelijkheden bij wijze van uitzondering voor vestiging en werking van één lokaal bedrijf met één van de volgende activiteiten: opslag en voorraadbeheer of niet-hinderlijke verwerking.

- Louter kantoren, kleinhandel, transportbedrijven en SEVESO-inrichtingen, geluidsintensieve recreatieve bedrijven en agrarische bedrijven zijn niet toegelaten.
- De bedrijfsactiviteiten mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet volledig gebufferd kunnen worden door maatregelen op het eigen perceel, zijn niet toegelaten.
- Eén bedrijfswoning, met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 200 m², kan toegestaan worden wanneer deze ongelijkvloers geïntegreerd is in het bedrijfsbebouwing.
- De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als toegangen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en groenzones.

Binnen de zone zijn tevens volgende aan de bestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegelaten, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:

- Openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen
- Voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer

Voor bestaande, vergunde functies en gebouwen die afwijken van de van toepassing zijnde voorschriften zijn de werken en handelingen welke volgens de geldende wetgeving ruimtelijke ordening toegelaten zijn, eveneens vergunbaar.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming 'zone voor bestaande lokale bedrijvigheid' zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorwaarden:

- 1 Bezetting en plaatsing van de gebouwen
 - Max. 30% van de zone mag worden bebouwd.
 - De voorbouwlijn ligt op 25m uit de as van de weg Hutten. De achterbouwlijn op minimum 10m van de achterste perceelsgrens. De gebouwen worden op een minimale afstand van 25m van de zijdelingse bestemmingsgrenzen opgericht.
- 2 ontsluiting
 - De ontsluiting van de lokale bedrijvigheid wordt voorzien via Hutten.
 - Ook de toegang tot de laad- en loszone dient te worden voorzien over het eigen bedrijfsterrein en aan te takken op Hutten.
- 3 architectuur en materiaalgebruik
 - Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Volgende elementen worden minstens bekeken bij de beoordeling:
 - de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit voor de aanleg van het terrein. Bij de aanleg van het terrein moeten de gebruikte materialen steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.
 - De beoogde visuele kwaliteit voor de afwerking van de gebouwen waarbij minstens alle definitief zichtbaar blijvende gevels als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.
- 4 inrichting onbebouwde ruimte
 - De toegangen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen mogen worden verhard. Het verhardingspercentage van de zone bedraagt maximaal 70%.
 - Het onbebouwde voorste terreindeel aansluitend op Hutten dient te worden ingericht als representatieve toegangszone met parkeervoorzieningen en groenaanleg. Opslag van goederen is hier niet toegelaten.
 - Langsheen de noordelijke bestemmingsgrens wordt voorzien in een groene

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Ook de aanleg van alle verhardingen dient zodanig te gebeuren dat voldaan wordt aan deze bepalingen. Waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. Bij de afwatering van verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging dient deze afwatering gepaard te gaan met een specifieke zuivering.

De beoordeling met betrekking tot eventuele schadelijke effecten op grondwaterhuishouding door het aanbrengen van ondergrondse constructies behoort tot de te onderzoeken elementen op het moment dat voor een concrete vergunningsaanvraag een watertoets wordt uitgevoerd. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat gangbare ondergrondse constructies en installaties zoals ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen, hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater steeds toelaatbaar zijn.

bufferzone met visueel dicht karakter ten opzichte van de woningen langsheen de Lieven Heerstraat. Om de afschermdende functie te kunnen vervullen dient de buffer een dichte structuur te hebben en dit met een zekere verscheidenheid in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

- Opslag van materialen dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, visueel afgeschermd te worden.
- Afsluitingen, voor zover ze niet worden aangelegd als levende hagen, kunnen enkel worden uitgevoerd d.m.v. draad- of hekwerk, al dan niet aan de grond versterkt met betonpanelen, met een maximale hoogte van de betonpanelen van 40 cm boven het maaiveld.

5 toegankelijkheid

- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructures die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.

6 Duurzaamheidsaspecten

- Integraal waterbeheer
 - De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater moet uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel.
 - Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
 - De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning
 - Voor ondergrondse constructies dient aangetoond te worden dat geen significant schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te verwachten zijn.
 - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

- Biodiversiteit
 - Alle groenvoorzieningen worden uitgevoerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten
 - De aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
- 7 hinderaspecten
 - Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in de gebouwen, niet zichtbaar van op de openbare weg of de aanpalende bestemmingszones, tenzij dit omwille van vereiste technische uitvoeringsmodaliteiten of specifieke regelgeving niet mogelijk is. Storende installaties en gevelonderdelen zoals poorten, ramen,....die bij onoordeelkundig gebruik aanleiding zouden kunnen geven tot hinder zijn niet naar aanliggende woonzones gericht.
 - Buitenverlichting moet zo opgevat worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Art. 5 zone voor stedelijk wonen

categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

SW1**Art. 5.1 zone voor stedelijk wonen 1****Bestemming**

Deze bestemming wordt aangeduid in een strook langsheen de noordzijde van Molderdijk bestaande uit het perceel met meergezinswoning met handel op de hoek Molderdijk-Lieven Heerstraat en de woonzone (Molderdijk nr115 tot 125) ingesloten tussen Molderdijk en campus De Hutten.

De strook wordt ten oosten van de Lieven Heerstraat ingetekend over een diepte van 30m. Deze overstijgt de huidige diepte van de betrokken huiskavels.

Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen.

Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...

Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden.

Het perceel op de hoek van Molderdijk en de Lieven Heerstraat is ingevuld met een meergezinswoning met gelijkvloerse handelsruimten en 'wonen boven winkels'. Het bestaande gebouw bestaat uit een hoofdgebouw (2 bouwlagen + dakverdieping) met voorgevel gericht op Molderdijk en een gelijkvloerse aanbouw parallel aan Lieven Heerstraat. Zowel de bestaande meergezinswoning als de handels- en/of kantoorruimten kunnen behouden blijven.

De zone is bestemd voor

- wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten:
 - ééngesinswoningen
 - meergeneratiewoningen
- aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk als omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden bedoeld:
 - kleinhandel, horeca
 - vrije beroepen en diensten
 - openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten,
 - openbare en private nutsvoorzieningen- en gemeenschapsvoorzieningen,
 - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.
- bestaande meergezinswoningen. Op het gelijkvloers van de bestaande meergezinswoningen zijn kleinhandel en kantoor- en dienstenfuncties toegelaten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Inrichting en beheer

Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep.

De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Bestaande verkavelingen, en de daaraan gekoppelde voorschriften, blijven behouden.

De bestaande meergezinswoning betreft het gebouw op perceel 1437L (hoekperceel Lieven Heerstraat-Molderdijk) (anno 2010) , zoals vergund.

De maximale kroonlijsthoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte (voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten) bieden om duurzaam bouwen toe te laten.

De toegelaten kroonlijsthoogte van 7 m biedt voldoende ruimte voor o.a. kwalitatieve leefruimten met veel licht- en zoninval, het voorzien van groendaken, extra isolatiediktes e.d

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover deze werken en handelingen

- wat schaal en impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving
- in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden, tenzij die in strijd zijn met bestaande verkavelingsvoorschriften

1 aard en plaatsing van de gebouwen

- Volgende bebouwingsvormen zijn toegelaten:

- open bebouwing
- gekoppelde bebouwing in de vorm van halfopen bebouwing, mits mogelijkheid tot koppeling met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel
- gesloten bebouwing

- De bestaande meergezinswoning kan behouden blijven.

2 bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

-

Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

Voor sanitaire installaties dient te worden gestreefd naar het gebruik van regenwater.

De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Dit is te beschouwen als de ondergrens. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.

Alle groenvoorzieningen op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen 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 moge-

3 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.
- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

4 Duurzaamheidsaspecten

- Integraal waterbeheer

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

- Biodiversiteit:

- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient te gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>lijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). - het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelenwinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern 	<p>principes van de natuurtechnische milieubouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige duurzaamheidsaspecten, waarbij vergunningsaanvragen worden beoordeeld op <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.
SW2	Art. 5.2 zone voor stedelijk wonen 2

Bestemming

Deze bestemming wordt aangeduid in de strook woonzone met ééngezinswoningen langsheen Dillenbossen en ter hoogte van de er op aansluitende woning aan de Beukenhoflaan.

Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen.

Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...

Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden.

De zone is bestemd voor

- wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten:
 - ééngezinswoningen
 - meergeneratiewoningen
- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:
 - kleinhandel, horeca
 - vrije beroepen en diensten
 - verweefbare lokale bedrijfsactiviteiten
 - openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten,
 - openbare en private nutsvoorzieningen- en gemeenschapsvoorzieningen
 - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.

Inrichting en beheer

Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep.

De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Bestaande verkavelingen, en de daaraan gekoppelde voorschriften, blijven behouden.

De maximale kroonlijsthoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte (voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten) bieden om duurzaam bouwen toe te laten.

De toegelaten kroonlijsthoogte van 7 m biedt voldoende ruimte voor o.a. kwalitatieve leefruimten met veel licht- en zoninval, het voorzien van groendaken, extra isolatiediktes e.d

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover deze werken en handelingen

- wat schaal en impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving
- in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden, tenzij die in strijd zijn met bestaande verkavelingsvoorschriften

1 aard en plaatsing van de gebouwen

- Binnen de zone zijn woningen enkel toegelaten in open bebouwing.

2 bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter

3 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.

- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

4 Duurzaamheidsaspecten

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.

Alle groenvoorzieningen op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen 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.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:

- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie).
- het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.
- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern

Verordenende voorschriften

- Integraal waterbeheer
 - De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
 - Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
 - Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
 - Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
 - De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
 - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- Biodiversiteit:
 - Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient te gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
 - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
- Overige duurzaamheidsaspecten, waarbij vergunningsaanvragen worden beoordeeld op
 - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.
 - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

SW3

Art. 5.3 zone voor stedelijk wonen 3

Bestemming

Deze bestemming wordt aangeduid ter hoogte van de ingevulde woonzone langsheen Lieven Heerstraat, Hutten, Netebeemden, Heideblokken, Duinbergstraat.

Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen.

Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...

Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden.

Inrichting en beheer

Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep.

De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Bestaande verkavelingen, en de daaraan gekoppelde voorschriften, blijven behouden.

Binnen de zone en in de omgeving wordt het bebouwde landschap gekenmerkt door hoofdzakelijk open tot halfopen bebouwing. Deze bebouwingstypologie

De zone is bestemd voor

- wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten:
 - ééngesinswoningen
 - meergeneratiewoningen
 Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:
 - kleinhandel, horeca
 - vrije beroepen en diensten
 - verweefbare lokale bedrijfsactiviteiten
 - openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten,
 - openbare en private nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen
 - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover deze werken en handelingen

- wat schaal en impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving
- in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden, tenzij die in strijd zijn met bestaande verkavelingsvoorschriften

1 aard en plaatsing van de gebouwen

- Volgende bebouwingvormen zijn toegelaten:

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>brengt een open straatbeeld met doorzichten naar de achterliggende tuinzones tot stand. I.k.v. verenigbaarheid met de omgeving en ruimtelijke draagkracht zijn enkel open en halfopen bouwtypologieën toegelaten. Halfopen bebouwing is enkel toegestaan wanneer een koppeling met het naastliggende perceel mogelijk is.</p> <p>In functie van verdichtingsprojecten op beperkte schaal wordt ook gesloten bebouwing toegelaten indien dit ruimtelijk verantwoord is. Ligging aan een pleintje of park is daarbij een voorwaarde.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte (voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten) bieden om duurzaam bouwen toe te laten.</p> <p>De toegelaten kroonlijsthoogte van 7 m biedt voldoende ruimte voor o.a. kwalitatieve leefruimten met veel licht- en zoninval, het voorzien van groendaken, extra isolatiediktes e.d</p>	<ul style="list-style-type: none"> – open bebouwing – gekoppelde bebouwing in de vorm van halfopen bebouwing, mits mogelijkheid tot koppeling met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel – gesloten bebouwing, indien gelegen aan een plein of park <p>2 bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> – De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter <p>3 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> – De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. – Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn. <p>4 Duurzaamheidsaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Integraal waterbeheer
<p>Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.</p> <p>De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel. – Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA. – Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA</p> <p>De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.</p> <p>Alle groenvoorzieningen op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). - het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelen, onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern 	<ul style="list-style-type: none"> - Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn. - De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief. - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. - Biodiversiteit: <ul style="list-style-type: none"> - Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient te gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - Overige duurzaamheidsaspecten, waarbij vergunningsaanvragen worden beoordeeld op <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
P	Art. 6 zone voor park
<p>Bestemming</p> <p>Voorbeelden van openbare installaties in verband met nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen en dergelijke. Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair.</p> <p>De voorziene verweving van functies mag de bestemming noch de gewenste ruimtelijke structuur in de omgeving, noch de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'</p> <p>Deze zone is bestemd voor natuur- en bosontwikkeling, landschapszorg en recreatief medegebruik als nevensgeschikte functies. De zone heeft ook een bufferende functie.</p> <p>Binnen de zone zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegelaten, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Openbare verharde en groene ruimten. – Openbare uitrustingen en installaties en constructies in verband met nutsvoorzieningen – Voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer – Geluidswerende voorzieningen/infrastructuur <p>De kapel gelegen te Molderdijk, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, dient behouden te blijven. Een functiewijziging is mogelijk, voorzover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert. De functiewijziging kan toegestaan worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving hierdoor niet overschreden wordt.</p>
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van functies natuurontwikkeling, bosbouw, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving, verenigbaar zijn met het algemene groene en onbebouwde karakter van de zone en in overeenstemming zijn met de onderstaande voorwaarden.</p> <p>1 Algemene principes</p> <ul style="list-style-type: none"> – Met het oog op de bufferende functie dient deze zone grotendeels aangeplant te worden tot een natuurlijke groenzone bestaande uit opgaande beplanting met visueel-afschermende functie – Aanplantingen binnen deze zone worden uitgevoerd gebruikmakend van streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. – Openbare verharde ruimten dienen zich te beperken tot nuttige, functionele verhardingen passend binnen de bestemming. <p>2 Infrastructuur en voorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor zover de ruimtelijke en ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van de zone, de volgende werken,

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>O.a. de fietstunnels worden beschouwd als bestaande nutsinfrastructuur.</p> <p><i>Bouwkundig erfgoed</i></p> <p>De Sint-Antoniuskapel aan Molderdijk werd opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen.</p>	<p>handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. – onderhouds- en aanpassingswerken aan bestaande vergunde constructies – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsinfrastructuur. <p>3 Bouwkundig erfgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> – De kapel gelegen te Molderdijk, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, dient behouden te blijven. Daarbij zijn volgende bepalingen van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> – Het gebouw mag niet afgebroken worden. – Bij functiewijziging dient de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden te laten of te verhogen. – Het gebouw mag gerestaureerd worden met oog op het herstellen en behouden van de erfgoedwaarde. De historische kenmerken die het gebouw zijn erfgoedwaarde geven, moeten bewaard worden. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen in zover mogelijk gelijk te zijn aan deze van het waardevol onroerend erfgoed in zijn oorspronkelijke toestand.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
T	Art. 7 zone voor tuinen
Bestemming	categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'
De zone wordt bestemd als tuinzone horende bij de woningen langsheen de Herderstraat. De bebouwbare voorste perceelsdelen zijn gelegen in het woongebied buiten het plangebied.	De zone is bestemd als zone voor aanleg van tuinen horende bij de op hetzelfde of naastliggende perceel gesitueerde woningen.
Inrichting en beheer	<p>Alle werken en handelingen 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 tuinbestemming voor de betreffende woningen en voor zover voldaan wordt aan de algemene en de hierna volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De tuinzone wordt per perceel ontsloten via het voorste perceelsdeel. – Bebouwing in de tuinzone dient te voldoen aan volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – de maximale totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 75 m² – de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3 m. – Bestaande vergunde bijgebouwen met een grotere oppervlakte mogen in stand gehouden worden en binnen het bestaande vergunde bouwvolume verbouwd of herbouwd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
OW	Art. 8 zone voor openbare weg
<p>Bestemming</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Voorbeelden van inrichtingen en constructies eigen aan openbare wegenis: signalisatie, nutsleidingen, groeninrichtingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, verlichting, straatmeubilair, etc.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de inrichting openbaar domein ter hoogte van de bestaande wegen. De zone is aangeduid voor de aanleg en aanpassing van</p> <ul style="list-style-type: none"> – lijninfrastructuur bestemd voor alle vormen van verkeer met uitzondering van waterwegen en spoorwegen – verkeerstechnische constructies <p>Binnen deze zone zijn openbare groene en openbare verharde ruimten toegelaten.</p> <p>Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de lijninfrastructuur volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten. Alle inrichtingsmaatregelen ter realisatie van veilige voet- en fietsoversteken kunnen binnen deze zone genomen worden.</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – alle werken en handelingen noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar domein – voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer – inrichtingen en constructies eigen aan de openbare wegenis. <p>Werken en handelingen voor de (her)aanleg dienen de verkeersleefbaarheid te bevorderen en de barrièrewerking te reduceren.</p> <p>Bij de realisatie van de werkzaamheden die kaderen in de aanleg en aanpassing van lijninfrastructuur moeten de gebruikte terreinen kwaliteitsvol afgewerkt worden, rekening houdend met de directe omgeving.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Art. 9 reservatiestrook N71 (overdruk)**Bestemming**

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

Ter hoogte van de N71 wordt opnieuw een reservatiestrook aangeduid bedoeld als bouwvrije strook, en dit met het oog op het vrijwaren van ruimte voor realisatie van de streefbeeldstudie voor de N71.

De reservatiestrook werd ingetekend tot 30m uit de as van de bestaande uitgevoerde weg N71.

Inrichting en beheer

categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

Deze strook wordt gereserveerd voor ingrepen aan de N71 tot zolang deze reservatiestrook niet opgeheven wordt.

De onderliggende bestemmingen volgens bepaald in andere artikels blijven van toepassing, met dien verstande dat binnen deze zone geen bebouwing wordt toegelaten.

Het oprichten of uitbreiden van niet-verwijderbare bovengrondse en ondergrondse constructies en gebouwen is niet toegelaten.

Verharding is toegelaten voor zover deze voldoet aan de voorschriften van de onderliggende bestemming. Verharding, afsluitingen en groenaanleg worden ten allen tijde als verwijderbaar beschouwd.

DEEL 3 Bijlagen en kaarten

Bijlagen

- Beslissing dienst MER “onderzoek tot milieueffectrapportage
- Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn + grafische weergave (A4-formaat)

Kaartenbundel

De kaartenbundel werd opgemaakt op A3-formaat

- Kaart 1: situering: topografische kaart
- Kaart 2: bestaande feitelijke toestand: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem
- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Grafisch verordenend plan

Het grafisch verordenend plan werd opgemaakt op A3-formaat

Vlaamse overheid



Plangroep

PRUP 1 - AFBAKENING KSG MOL



09.08.2010 96778

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen**AANGETEKEND**

Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen 1

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

uw bericht van

25 mei 2010

uw kenmerk

ROPR/09-105/p -
Poststuk 10-
45683

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0494/10/ /

bijlagen**vragen naar / e-mail**

Natalie De Camps

natalie.decamps@lne.vlaanderen.be**telefoonnummer Datum**

02-553 03 48

05 AUG. 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol"

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")

Beslissing

Geachte mevrouw Janssens,

Met uw brief van 25 mei 2010 heeft u voor het provinciaal RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol" overeenkomstig artikel 4.2.6, §1 van het plan-m.e.r.-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de plicht tot opmaak van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL0494 bij de administratie behandeld.

Het PRUP omvat negen screeningsgerechtigde deelplannen (PRUP "Afbakeningslijn", vijf PRUP's voor woongebieden, PRUP "Stenehei (fase II)", PRUP "Molderdijk" en PRUP "De Markt"). Tegelijkertijd wordt er een tiende deelplan opgemaakt, namelijk het PRUP "Regionaal bedrijventerrein Berkenbossen". De ontwerptekst van dit plan-MER werd reeds besproken op de ontwerptekstvergadering van 29 juni 2010. De cumulatieve effecten van dit tiende deelplan met de andere negen deelplannen worden besproken in het plan-MER. Deze werkwijze (negen screeningsnota's en één plan-MER) werd afgesproken in onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de dienst BGP en wordt hierbij door de dienst MER onderschreven.

Een aantal adviesinstanties hebben opmerkingen gemaakt op de inhoud en de conclusie van de screeningsnota. Tevens werden een aantal opmerkingen en suggesties geformuleerd waarmee rekening gehouden zou moeten worden in het verdere verloop van de RUP-procedure. De inhoud van al deze adviezen werd door de initiatiefnemer opgelijst en

samengevat in een aparte bijlage bij de screeningsnota. Tevens werd door de initiatiefnemer aangegeven hoe met de uitgebrachte adviezen zal rekening gehouden worden in het verdere RUP-proces.

Mijn dienst is van mening dat het screeningsdossier over het algemeen de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken heeft. **Wij kunnen dan ook concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is.** Indien de milderende maatregelen en randvoorwaarden uit en horend bij dit RUP verwezenlijkt worden, zal het opstellen van een plan-MER niet tot andere en/of meer gedetailleerde onderzoeksresultaten leiden.

Aangezien de marge echter niet al te groot is en de milieueffecten evenmin gering te noemen zijn, drukt de dienst Mer op het belang van de talrijke **milderende en flankerende maatregelen** in de screeningsnota. Deze ontheffing van de plan-MER-plicht wordt bovendien gegeven in de veronderstelling en op voorwaarde dat een aantal **a priori remediërende maatregelen**¹ gerealiseerd zullen worden. Wij raden u tevens aan om deze maatregelen als randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften te verankeren.

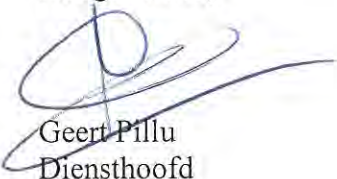
De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeentes. De dienst Mer zal aan de betrokken gemeentes vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd

Cc: IOK, t.a.v. mevrouw Liselotte Raes, Antwerpseweg 1, 2440 Geel

¹ Meer bepaald gaat het om de maatregelen zoals deze zijn voorgesteld in de *Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol - eindrapport*.

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

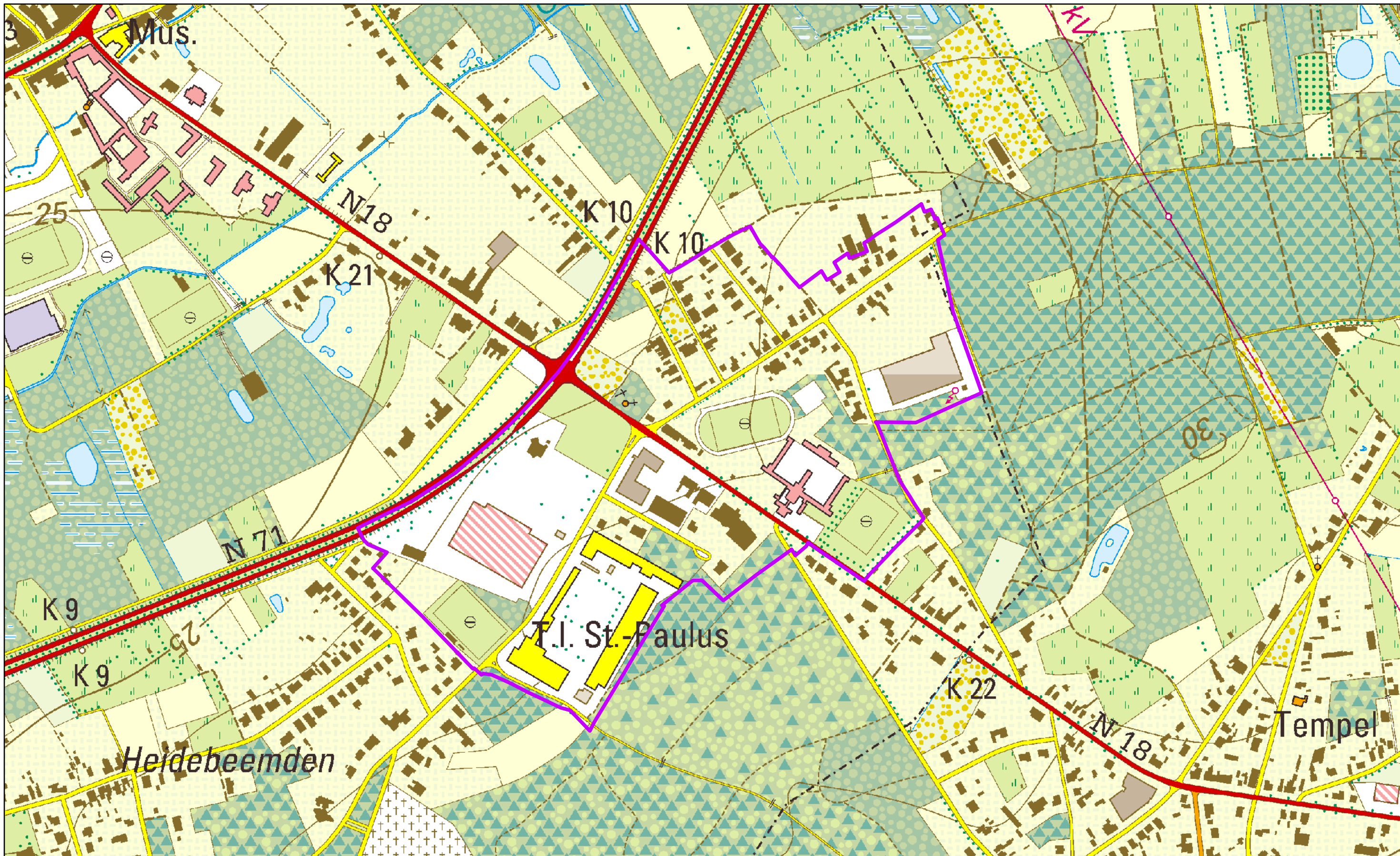
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie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



Legende
 plangebied

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 10: MOLDERDIJK

kaart 1 - Situering: topokaart

bron: TOP10R (© NGI, Brussel)

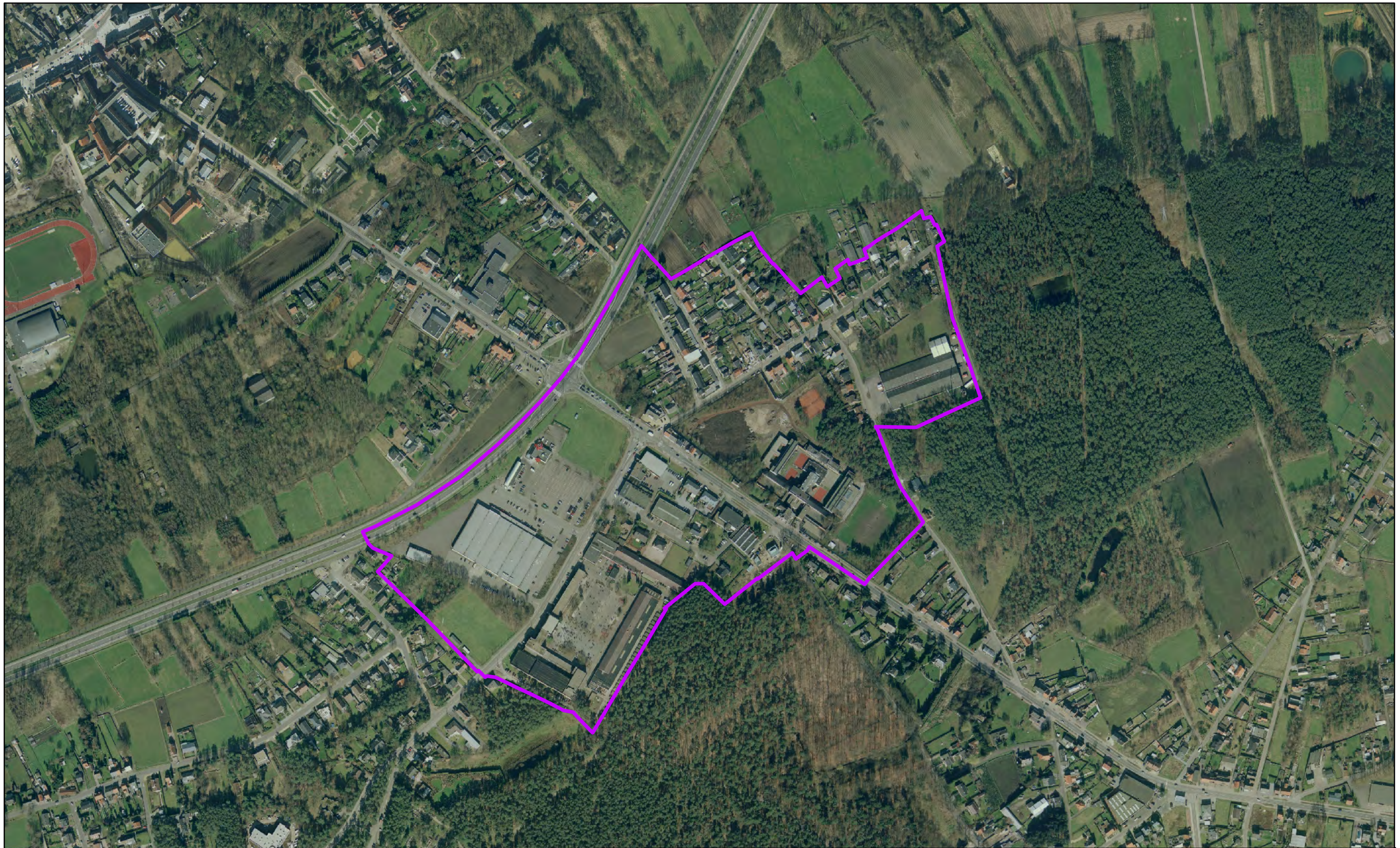
datum: april 2011


350065_kaart_1.mxd

AD

1:5.000





Legende
 plangebied

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 10: MOLDERDIJK

kaart 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

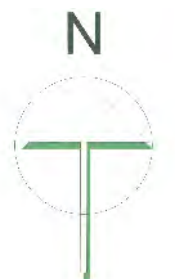
bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur,
 provincie Antwerpen opname 2010 (AGIV)

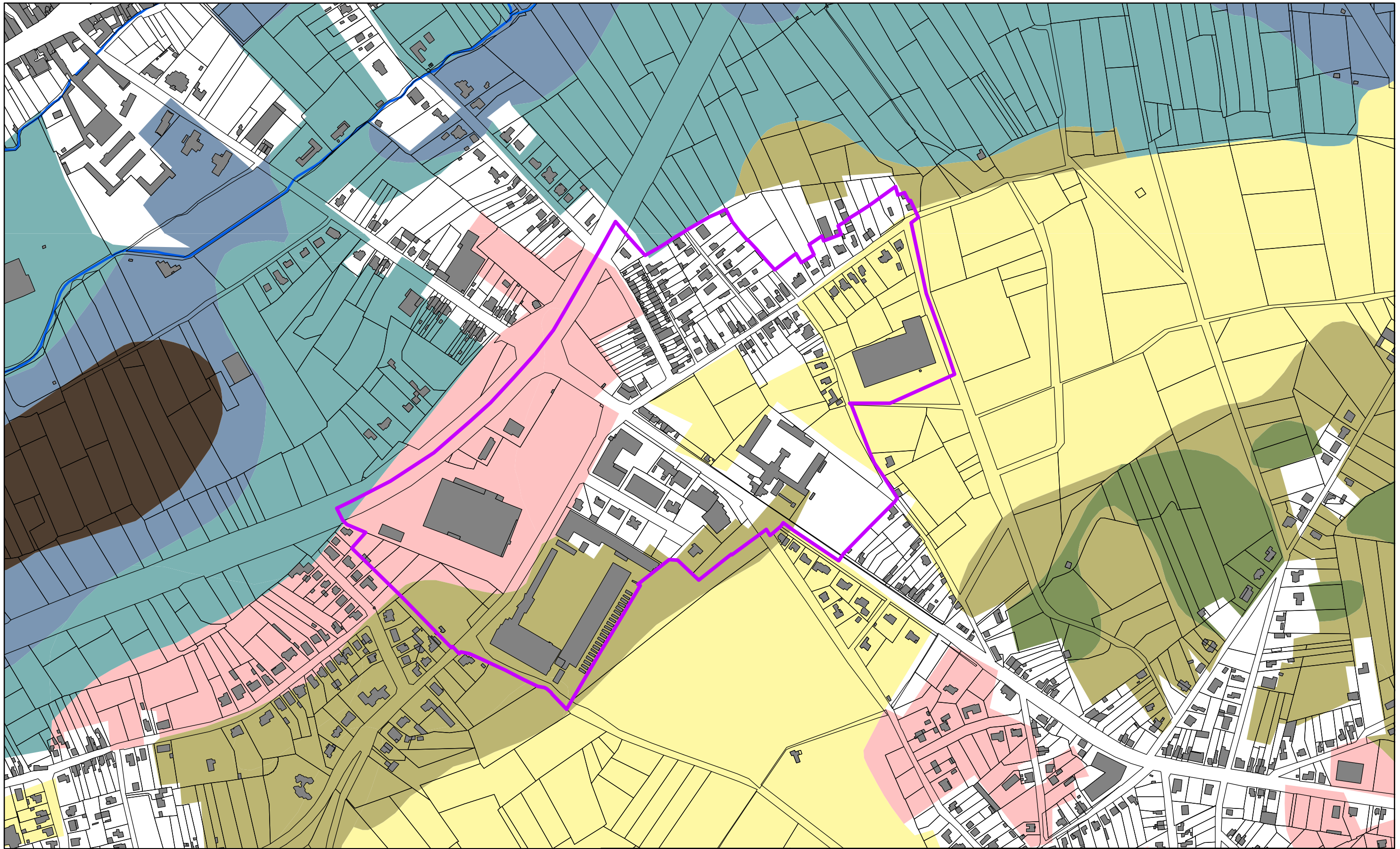
datum: april 2011

350065_kaart_2.mxd

AD

1:5.000





Legende

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

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 10: MOLDERDIJK

kaart 3 : Fysisch systeem

bron: MVT, IWT (AGIV)

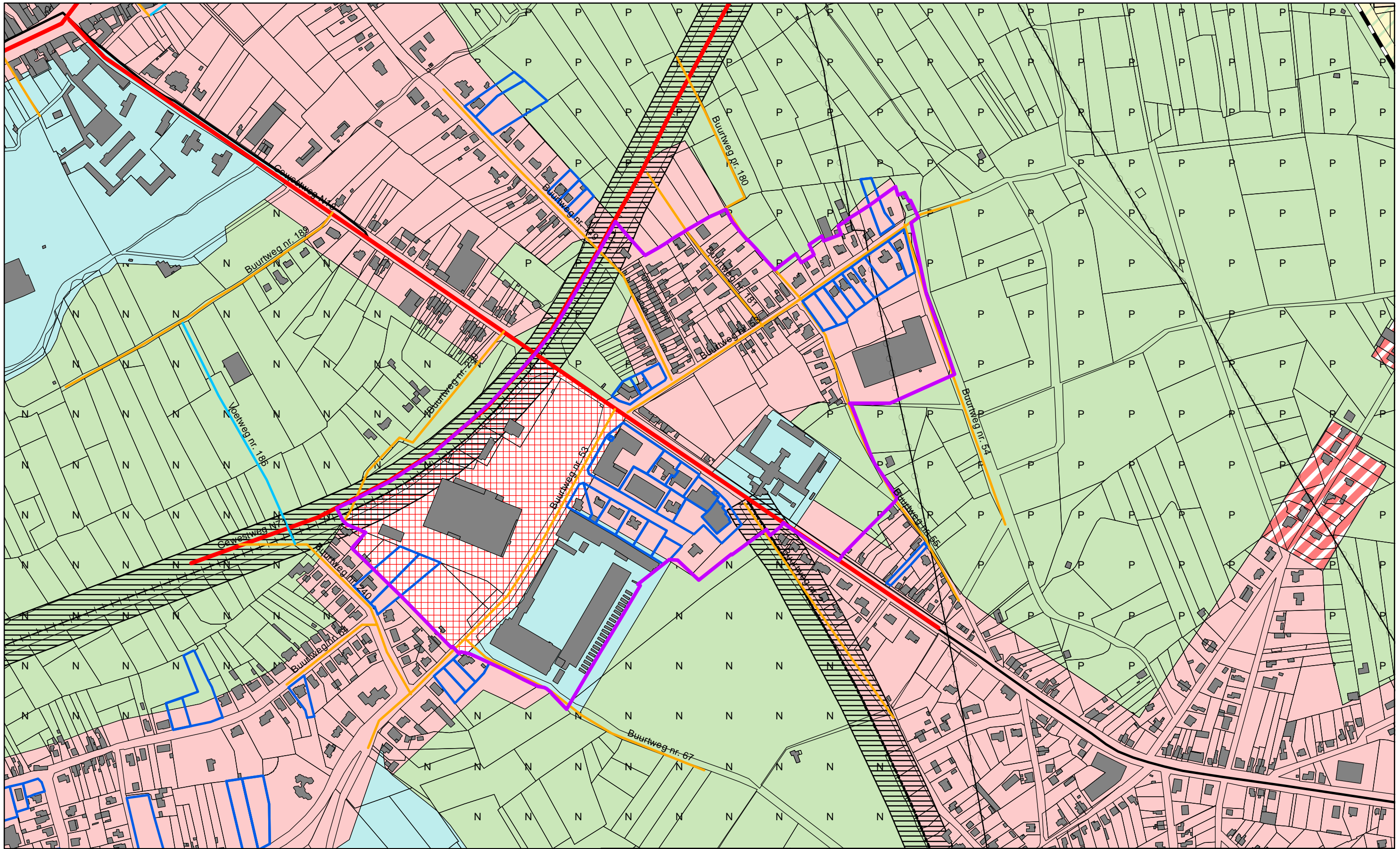
datum: april 2011

350065_kaat_3.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> plangebied Verkavelingen Juridische toestand wegen <ul style="list-style-type: none"> Buurtwegen Voelwegen Gemeentewegen Gewestwegen Gewestplan <ul style="list-style-type: none"> Woongebied Woongebied met esthetische waarde Woongebied met landelijk karakter Woonpark Woonuitbreidingsgebied Pleisterplaats nomaden | <ul style="list-style-type: none"> Gebieden voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut Abdijsgebied Dienstverleningsgebied Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven Recreatiegebied Gebied voor dagrecreatie Gebied voor verblijfsrecreatie Vliegveld/recreatiegebied Recreatieve parkgebieden Gebied voor Jeugdcamping Golfterrein Reservegebied voor recreatie Reservegebied voor recreatie Parkgebied | <ul style="list-style-type: none"> Bufferzone Groengebied Natuurgebied Natuurreservaat Groengebied met vissershutten museumcentrum in natuurgebied Bosgebied Bosgebied met ecologisch belang Agrarisch gebied Agrarisch gebied met ecologisch belang Landschappelijk waardevol agrarisch gebied Industriegebied Milieubelastende industrieën Transportzone | <ul style="list-style-type: none"> business-park Ambachtelijke bedrijven en KMO's Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter Reservegebied voor KMO Ontginningsgebied Uitbreiding van ontginningsgebied Opspuittings- en ontginningsgebied Stortgebied Militaire gebouwen Bestaande autosnelwegen Bestaande waterwegen Gebied voor vestiging van kerninstallaties Landelijke gebieden |
|--|---|--|--|



PRUP 10: MOLDERDIJK

kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

bron: MVG (AGIV)

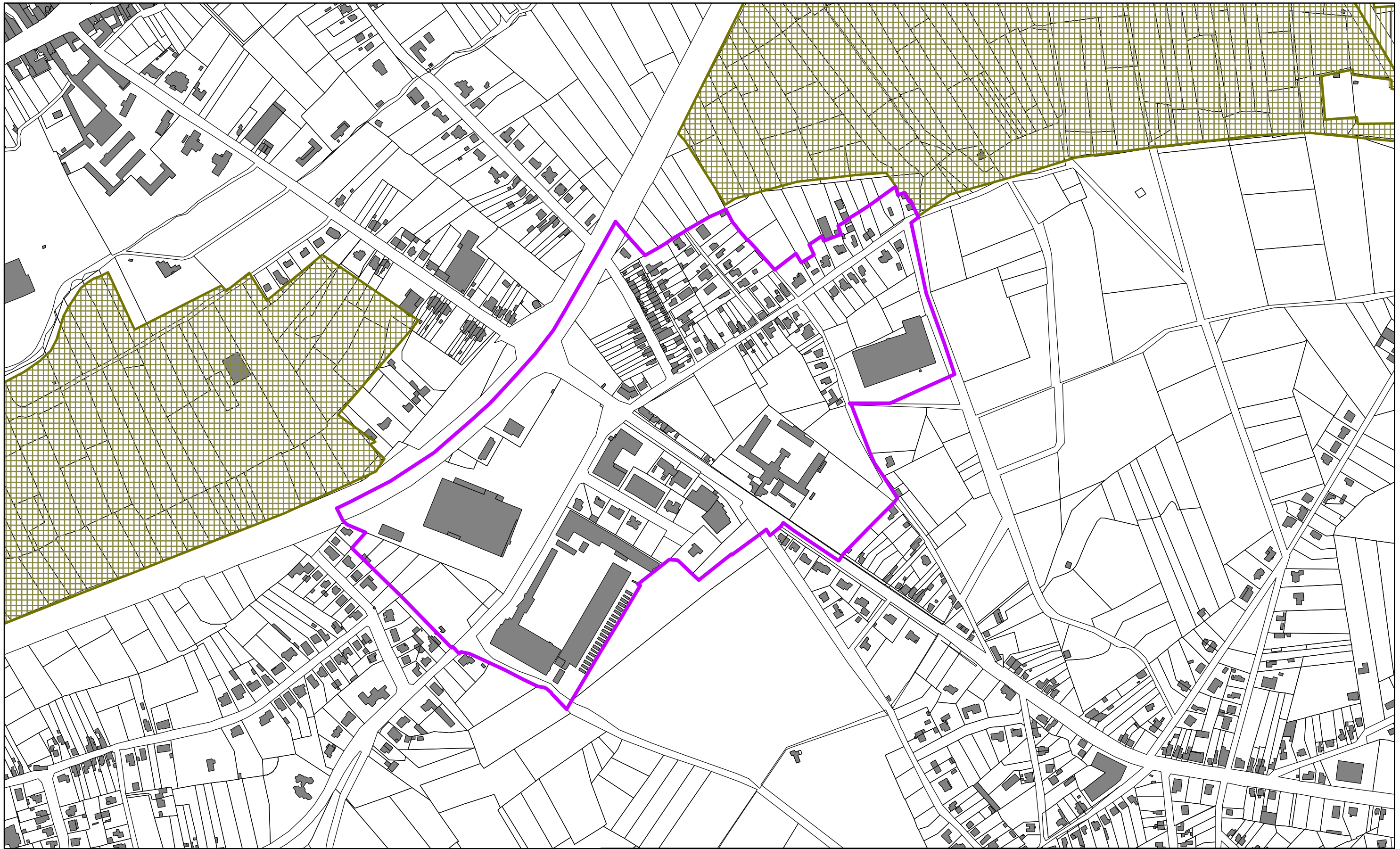
datum: april 2011




350065_kaart_4.mxd

AD







1:5.000





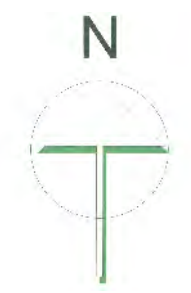
- Legende
-  350065_plangebied_21022012
 -  vogelrichtlijngebieden
 -  habitatrictlijngebieden
 -  beschermde monumenten en landschappen
 -  ruilverkaveling

-  ankerplaatsen
-  VEN 2006
-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied
-  ruilverkaveling

-  herbevestigde agrarische gebieden
-  beschermingszones grondwaterwinning
-  Winning
-  Beschermingszone type I
-  Beschermingszone type II
-  Beschermingszone type III

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

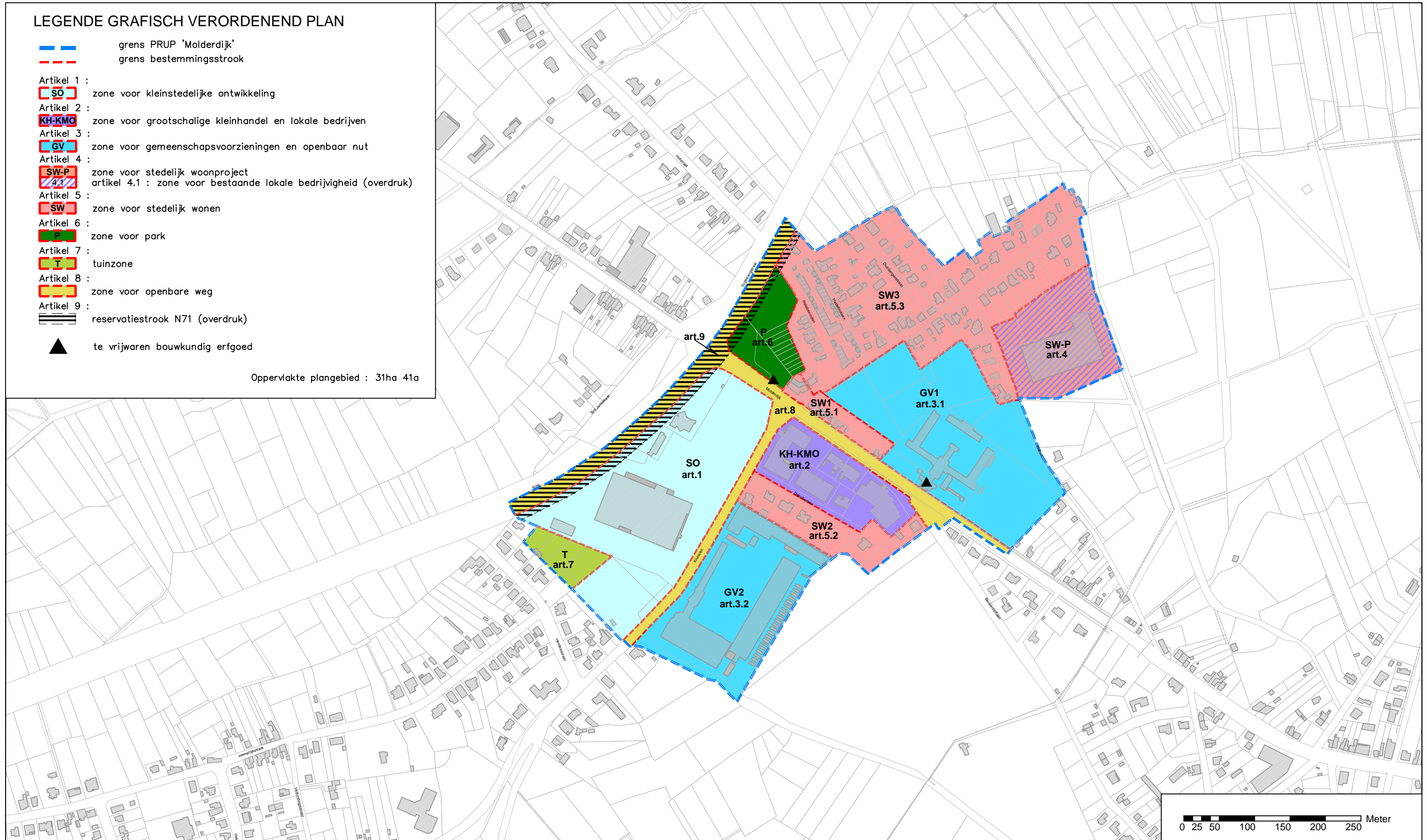
PRUP 10: MOLDERDIJK		
kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context		
bron: MVG, VLM (AGIV)	datum: april 2011	
350065_kaat_5.mxd	AD	1:5.000



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

-  grens PRUP 'Molderdijk'
-  grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 :  zone voor kleinstedelijke ontwikkeling
- Artikel 2 :  zone voor grootschalige kleinhandel en lokale bedrijven
- Artikel 3 :  zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Artikel 4 :  zone voor stedelijk woonproject
artikel 4.1 : zone voor bestaande lokale bedrijvigheid (overdruk)
- Artikel 5 :  zone voor stedelijk wonen
- Artikel 6 :  zone voor park
- Artikel 7 :  tuinzone
- Artikel 8 :  zone voor openbare weg
- Artikel 9 :  reservatiestrook N71 (overdruk)
-  te vrijwaren bouwkundig erfgoed

Oppervlakte plangebied : 31ha 41a



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

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

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - ONTWERP				
PRUP 10 'MOLDERDIJK'				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350065\350065_RUP_03.dwg	-	TVD/AD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling
Dit plan werd opgemaakt m.b.v. orthofoto's (VLM / OC en Provincie Antwerpen, opname 2007) en kadasterplannen. De afmetingen en oppervlakten zijn slechts benaderend.				

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
014 58 09 91

