Provincie Antwerpen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening

PROCORO

Gebundelde adviezen 2017

Colofon

Kris Vreys
Voorzitter procoro

Contactgegevens
Provinciale commissie ruimtelijke ordening Provincie Antwerpen (procoro)

Postadres
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Bezoekadres
Desguinlei 100
2018 Antwerpen

E-mail
procoro@provincieantwerpen.be

Contactpersoon
Greet Bergmans, secretaris procoro
tel.: 03 240 56 66

Verantwoordelijke uitgever
Wim Lux
Departementshoofd Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

VOORWOORD

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening ('procoro') werd opgericht bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De oprichtingsbepaling werd overgenomen in art. 1.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De procoro heeft een adviserende rol in het kader van provinciale ruimtelijke planningsprocessen. Zij verleent advies over de startnota, over het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ('PRUP') en bundelt en coördineert de adviezen, opmerkingen en bezwaren uitgebracht over een ontwerp PRUP en over aanvragen voor een planologisch attest. Daarover brengt zij ook zelf advies uit. Daarnaast kan de procoro een advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de provinciale ruimtelijke ordening, op eigen initiatief of op verzoek van de provincieraad of de deputatie.

In 2017 werden 18 adviezen uitgebracht:

- Zeven adviezen werden uitgebracht naar aanleiding van de plenaire vergadering over een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Negen adviezen werden verleend op basis van het openbaar onderzoek over een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Twee adviezen werden uitgebracht naar aanleiding van een startnota in een provinciaal ruimtelijk planningsproces.

Deze bundel bevat de adviezen die door de procoro van de provincie Antwerpen werden uitgebracht in het jaar 2017.

februari 2018

de secretaris, de voorzitter,

Greet Bergmans Kris Vreys

Inhoud

1. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Ooievaarsnest" te Puurs (n.a.v. plenaire vergadering) 5
2. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn Heist-op-den-Berg" (na openbaar onderzoek) 6
3. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Averegten" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek) 67
4. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Het Spek" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek) 115
5. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kerselaarlaan" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek) 149
6. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek) 190
7. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Langveld" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek) 266
8. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Sunparks" te Mol (na openbaar onderzoek) 343
9. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Rallycross" te Arendonk (na openbaar onderzoek) 405
10. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "De Beunt" te Lier (na openbaar onderzoek) 407
11. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn Herentals" (n.a.v. plenaire vergadering) 409
12. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Verdichting bestaande woongebied" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering) 410
13. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Klein Gent Zuid" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering) 411
14. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Aarschotseweg" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering) 412
15. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Laagland" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering) 413
16. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Stadsrandbos Greesbos" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering) 414
17. Advies procoro over het planningsproces "Kempense Meren II" (n.a.v. startnota en nota landbouw) 415
18. Advies procoro over planningsproces "Tuincentrum kruisweg" te Wuustwezel (n.a.v. startnota) 419

1. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Ooievaarsnest" te Puurs (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Ooievaarsnest" te Puurs in vergadering van 30 januari 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO wenst aanvullend volgende bemerkingen te maken:

- Procoro vraagt om de leesbaarheid van het plan bestaande toestand te verbeteren, met name wordt in de voorschriften gesproken over maximale hoogte in TAW, terwijl niet duidelijk is op het plan bestaande toestand wat de huidige TAW op het terrein is.
- Art. 1.2: Procoro vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften de rol van het FANC verder te verduidelijken of de inhoudelijke randvoorwaarden, die vanuit het FANC vooropgesteld worden, op te nemen in het PRUP.
- Art. 1.2.2: Procoro vraagt om bij de keuze van de hoofdontsluiting de voorkeur te geven aan de gescheiden aanleg, tenzij dit vanuit mobiliteitsoogpunt niet mogelijk is.
- Art. 1.2.9: Procoro vraagt verduidelijking of het technisch mogelijk is om een visuele buffer aan te leggen op de helling en of deze buffer dan voldoende breed is.
- Art. 2: Procoro vraagt om te bekijken of in artikel 2 'hoogdynamische recreatie' als (na)bestemming opgenomen kan worden.
- Art. 3: Procoro vraagt om meer voorwaarden op te nemen bij de bestemming 'laagdynamische recreatie'.

2. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn Heist-op-den-Berg" (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Afbakeningslijn" te Heist-op-den-Berg.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Afbakeningslijn" te Heist-op-den-Berg.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting

- SBV-t, p35 PRUP Afbakeningslijn:
  Art. 1 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg:
  Er is een hoogspanningspost en bovengrondse hoogspanningskabels aanwezig binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.
  De hoogspanningsleiding stelt randvoorwaarden in functie van veiligheid. De geldende veiligheidsvoorschriften dienen steeds te worden gevolgd in functie van specifieke vergunningsaanvragen binnen het gebied.
- SBV-t, p 35 PRUP Afbakeningslijn
  Art. 1 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg
  Het is wenselijk het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid van hoogspanningsposten en hoogspanningslijnen.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen.
- De PROCORO adviseert na te kijken of er naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen aan het dossier bijkomende aanpassingen moeten gebeuren in de rest van het dossier (memorie van toelichting: visie, vertaling van het planMER in PRUP, in de stedenbouwkundige voorschriften, in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, en dergelijke);
- De PROCORO adviseert om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen in kader van 'openbaarheid van bestuur'.
- Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

Bijlage bij advies:

BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN PRUP AFBAKENINGSLIJN (2011-0019)

Verklaring afkortingen en tekens:

(P)RUP : (Provinciaal) Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT : Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het PRUP
SBV : Stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kolom van het PRUP
SBV-t : Stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom van het PRUP
GP : Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
Plan-MER: Plan-Milieueffectrapport

Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst

Terminologie

Doelperimeter groendomein Averegten: het oorspronkelijke gebied (volgens de structuurvisie van het provinciaal domein Averegten) waarbinnen het groendomein Averegten wil inzetten om haar gebiedsgerichte visie zoals o.a. versterken en uitbreiden belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos), behoud cultuurlandschap in het oosten, uitwerken onthaalpoorten te realiseren (zie voorstudie p 88 en verder; voorstudie kaart 18). Deze doelperimeter diende als basis voor de uiteindelijke afbakening van het PRUP.

Gebiedsgerichte visie groendomein Averegten: De visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:

Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern.

Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden. De hoofdpoort dient zich in het zuiden te situeren;

De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuureducatief centrum, speelbos en –weide, blokhut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden;

De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven

De afbakening van het PRUP richt zich naar deze doelstellingen. Voor de gedetailleerde afbakening van het plangebied wordt eveneens verwezen naar thema 2 en naar de MVT, p.4 en verder en p.24 en verder.

Bij de afbakening van het plangebied PRUP Afbakeningslijn werd voor de noordelijke grens de structuurvisie van de Averegten uit de voorstudie (kaart 18) als basis genomen samen met de gebiedsgerichte visie. De noordelijke grens van PRUP Afbakeningslijn valt samen met de noordelijke grens van PRUP Averegten

Sommige gebieden worden niet opgenomen binnen de plancontouren van het PRUP aangezien:

- voor de uitwerking van de gebiedsgerichte visie hiervoor o.a. geen bestemmingswijzigingen nodig zijn vb.:
  - Isschothof: de structuurvisie geeft hier bos aan. In realiteit is dit een bestaand parkgebied; ook op het gewestplan heeft dit de bestemming parkgebied.
  - Het landbouwgebied ten noorden van de Huizebeek: de structuurvisie geeft hier behoud hoofdfunctie landbouw met bosfragmenten. Op het gewestplan heeft dit gebied al de bestemming agrarisch gebied (o.a. volgende percelen 480, 479c, 475a, 478a, 477, 476 en 428 t/m 438 en ook de percelen 439e, 439d en deel van 439c maken hier deel van uit)
- voor deze gebieden werd geen gebiedsgerichte visie opgemaakt en deze gebieden vervullen dus geen functie binnen het provinciaal groendomein vb.
  - Woningen/woongebied aan de Isschotweg en L. Carréstraat en het landbouwgebied ten noorden van de Isschotweg

Leeswijzer

Uit de bezwaren blijkt dat een aantal bezwaarpunten vaak terugkomen in de verschillende bezwaarschriften. In hoofdstuk A. vindt U een behandeling van deze bezwaarpunten volgens thema. In het volgende hoofdstuk (B.) wordt elk bezwaar afzonderlijk besproken. Voor deze bezwaarbehandeling wordt verwezen naar onderstaande thema's en waar nodig worden deze thema's aangevuld of gebeurt een specifieke bezwaarbehandeling.

Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

Het PRUP Afbakeningslijn kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In dit afbakeningsproces worden in totaal 6 PRUP's opgemaakt namelijk:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten
- PRUP Het Spek
- PRUP Kerselaarlaan
- PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
- PRUP Langveld

die samen in procedure (zijn ge)gaan en dus ook gedurende dezelfde periode in openbaar onderzoek hebben gelegen. Bezwaarindieners verwijzen vaak in hun bezwaar naar meerdere PRUP's. Omwille van de samenhang (en hun context binnen het afbakeningsproces o.a. taakstellingen) van deze PRUP's wordt in de beantwoording soms ook verwezen naar deze andere PRUP's.

A. Thematische behandeling vaak voorkomende bezwaren.

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. THEMA 1: Informatieplicht

Informatieplicht betreffende de verdere ontwikkelingen van het PRUP worden volgens de decretale richtlijnen kenbaar gemaakt via publicatie in het Belgisch Staatsblad, de website van de provincie Antwerpen en de website van de gemeente Heist-op-den-Berg. Berg + het aanplakken van een aankondigingsaffiche 'ad valvas' bij de betrokken besturen.

Omtrent een info-moment of enige contactpersoon die (permanent) beschikbaar is voor toelichting voorziet de VCRO (noch het decreet openbaarheid van bestuur) enige dwingende bepalingen. Evenwel is deputatie er zich van bewust dat communicatie aangewezen is.

De communicatie rond dit plan is gebeurd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De PRUP's werden voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2016. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling is het openbaar onderzoek, dat liep van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017, aangekondigd door:

- aanplakking in de gemeente Heist-op-den-Berg en de provincie Antwerpen
- bericht in het Belgisch staatsblad
- publicatie in het Nieuwsblad, de Standaard en de Gazet van Antwerpen
- publicatie op de website van de Provincie gedurende de volledige periode van het openbaar onderzoek

Bovenop wat wettelijk verplicht is, werden de plannen ook via volgend kanaal gecommuniceerd:

- Een infoavond voor de burgers in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016, waarin de plannen werden toegelicht en waar vragen konden gesteld worden.

  Deze infoavond werd kenbaar gemaakt door een flyer die in alle brievenbussen van Heist-op-den-Berg en deelgemeenten van Heist-op-den-Berg werden gepost. Ook werd dit evenement gepubliceerd in het gemeentebladje, de website van de provincie en de gemeente. Tijdens de infoavond kregen de bezoekers nog een informatiefolder met volgende info: korte situering PRUP's, hoe bezwaar kan ingediend worden, waar men de PRUP's kan raadplegen en de contactgegevens van de provincie voor vragen.
- Een persmoment in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016: vlak voor het infomoment werd nog een persmoment georganiseerd waarbij de plannen werden toegelicht voor de pers. Dit heeft ervoor gezorgd dat nadien artikels betreffende de PRUP's en het openbaar onderzoek zijn verschenen in verschillende kranten.

Na afloop van het infomoment (en dus tijdens de periode van openbaar onderzoek) konden burgers steeds terecht voor vragen bij de dienst ruimtelijke planning van de provincie en ook bij de gemeente Heist-op-den-Berg. De provinciale administratie heeft er steeds voor gezorgd dat de contactpersoon of een vervanger beschikbaar was voor vragen.

Art. 2.2.10 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 60 dagen moet duren. Deze periode ligt dus decretaal vast. De begin en einddatum van deze 60 dagen kiest de betrokken overheid zelf. De decreetgever is ervan uitgegaan dat, gezien deze duurtijd, op deze manier voldoende mogelijkheden geboden worden om kennis te nemen van het ontwerp-PRUP. De PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg lagen in openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

De informatieavond werd een week voor de start van het openbaar onderzoek georganiseerd op 7 november 2016, net om de burgers op tijd te informeren van de start van het openbaar onderzoek en hen alle mogelijke tijd te geven de documenten te kunnen raadplegen en een eventueel bezwaar te kunnen indienen.

➔ Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezwaarindieners over voldoende tijd beschikten om het dossier ten gronde te bekijken en opmerkingen/bezwaren te formuleren en dat tevens de communicatie rond de opmaak van dit plan voldoende is gebeurd.

In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift**.** In het kader van openbaarheid van bestuur kunnen documenten nadien opgevraagd worden. Indien echter in het bezwaar uitdrukkelijk wordt gevraagd om kopij te krijgen van vermelde documenten, wordt voorzien om deze wel te bezorgen (ikv het decreet openbaarheid van bestuur). Een vraag om ontvangstmelding van mail is niet voorzien in enige regelgeving.

2. THEMA 2: Buitengebiedbeleid versus stedelijkgebiedbeleid

a. Beleid

De ruimte in Vlaanderen is schaars en bijgevolg is er nood en vraag naar bijkomende ruimte voor o.a. wonen, bedrijvigheid, maar ook met voldoende aandacht voor behoud en versterken van de open ruimte.

Om hiermee om te gaan heeft Vlaanderen het principe gelanceerd: ***Vlaanderen open en stedelijk***. Dit betekent dat delen van Vlaanderen stedelijk zullen zijn of verder moeten uitgroeien tot stedelijke gebieden en nog andere gebieden moeten open blijven. Bij een afbakening bepaalt de overheid welke gebieden behoren tot het stedelijk gebied en welke behoren tot het buitengebied.

- Stedelijke gebieden zijn gebieden waarop ingezet kan worden voor bijkomende woningen, bedrijvigheid en bovenlokale functies.
- De gebieden die open moeten blijven zitten in het buitengebied.

Om dit principe vorm te geven en dus om te bepalen welke gebieden stedelijk zijn of uitgroeien en welke gebieden open moeten blijven wordt gewerkt met 2 stappen:

1) *Eerst gebeurt de selectie van stedelijk en kleinstedelijke gebieden*:

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) worden grootstedelijke gebieden geselecteerd zoals vb. Antwerpen, maar daarnaast worden ook andere gemeenten/steden aangeduid als kleinstedelijke gebieden. Deze selectie gebeurt op basis van ligging vb. goede bereikbaarheid; maar ook op basis van reeds aanwezige voorzieningen.

Het RSV duidt in de provincie Antwerpen 7 kleinstedelijke gebieden aan: Geel, Mol, Lier, Hoogstraten, Heist-op-den-Berg, Herentals en Boom. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

2) *Nadien gebeurt het eigenlijke afbakeningsproces*

Niet de gehele gemeente behoort tot het stedelijk gebied. De afbakening van deze gebieden staat los van de gemeentegrens. Er dient ruimtelijk/ morfologisch onderzocht te worden welke ruimte in en rond de stad in aanmerking komt om bijkomende taken op te nemen. Dit gebeurt aan de hand van een lijn op kaart (afbakeningslijn).

- Alles binnen de lijn behoort tot het stedelijk gebied
- Alles buiten de lijn behoort tot het buitengebied

De Vlaamse overheid moet de grootstedelijke gebieden afbakenen.

In het RSV is de taakstelling voor het afbakenen van kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de provincies toegewezen

De provincie Antwerpen heeft het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg opgestart. Hierbij wordt het beleid vastgelegd binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

In het RSV worden de ontwikkelingsperspectieven voor stedelijk gebieden opgenomen o.a.:

- 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

- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen (35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren). De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor de kleinstedelijke gebieden
- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

b. Taakstellingen

De Vlaamse Regering formuleert in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 de ambitie om een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het globaal traject verloopt via drie mijlpalen Groenboek, Witboek en (ontwerp)Beleidsplan. De Vlaamse regering heeft op 4 mei 2012 het Groenboek BRV goedgekeurd. Tot op heden ligt een voorstel van Witboek klaar.

Het beleidsplan dat het RSV zal vervangen is dus nog niet definitief. In tussentijd wordt verder gewerkt aan de taakstellingen die worden opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het afbakenen van kleinstedelijke gebieden waarbij in de stedelijke gebieden verdichting wordt nagestreefd om de open ruimte in het buitengebied te vrijwaren past eveneens in het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe van het BRV.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Voor Heist-op-den-Berg startte de provincie een afbakeningsproces op waarbij in totaal 6 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt waarvan PRUP Kerselaarlaan er één van is.

Voor Heist-op-den-Berg wordt een taakstelling opgelegd van **212-500** bijkomende woningen om de bevolkingsgroei op te vangen. Door 2 provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken kunnen hierdoor minimaal 328 bijkomende woningen worden gerealiseerd. Vlaanderen legt bijkomend op dat deze bijkomende woningen in stedelijk gebied moeten gebouwd worden met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare.

In het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald in functie van de ruimtelijke draagkracht. Het aantal mogelijke bijkomende hectare aan bedrijventerrein voor een bepaald kleinstedelijk gebied wordt dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden. (zie eveneens MVT p 15 e.v.)

Een stedelijkgebied beleid houdt naast het aansnijden van nieuwe gebieden ook het inzetten op het verdichten van bestaande woongebieden en verdichten en invullen van leegstaande percelen/panden in bestaande bedrijventerreinen in.

c. Het bepalen van gebieden voor ontwikkeling

Nieuwe grootschalige woonprojecten en bedrijventerreinen dienen binnen het stedelijk gebied (binnen de afbakeningslijn) gesitueerd te worden. In het afbakeningsproces wordt onderzocht of en waar ruimte is voor deze grootschalige projecten. De ruimte gelegen binnen de afbakeningslijn biedt plaats voor stedelijke ontwikkelingen met respect voor de draagkracht van het gebied. Buiten de afbakeningslijn gaat vooral aandacht naar behoud van de onbebouwde ruimte.

Tijdens de voorstudie, specifieke onderzoeken (o.a. mobiliteitsonderzoek en planMER), en vele overlegmomenten met de administraties werd de gehele gemeente Heist-op-den-Berg gescreend op zoek naar mogelijke gebieden voor ontwikkeling. De verschillende alternatieven werden grondig geanalyseerd en met elkaar vergeleken. Dit trechtersysteem houdt enkel de best gelegen locaties over.

Uit onderzoek is gebleken dat 2 woonuitbreidingsgebieden (zie hiervoor PRUP het Spek en PRUP Kerselaarlaan) in aanmerking komen voor verdere woonontwikkeling. Minimaal kunnen hierdoor 328 bijkomende woningen worden gerealiseerd. Door de ontwikkeling van deze 2 gebieden aan een woningdichtheid van minimum 25 wo/ha alsook een sterke verdichting in het stedelijk centrum, wordt de taakstelling wonen ingevuld.

De 2 woonuitbreidingsgebieden (Het Spek en Kerselaarlaan) liggen verweven in het stedelijk weefsel. Naast het aansnijden van deze 2 woonuitbreidingsgebieden werkt de gemeente verder aan verdichting in bestaand woonweefsel binnen het kleinstedelijk gebied om de taakstelling van wonen te realiseren.

Betreffende bedrijvigheid wordt 1 bedrijventerrein (zie PRUP Langveld) afgebakend die plaats geeft aan bruto 5.7 ha bedrijventerrein. Er worden ook 2

clusters voor grootschalige detailhandel afgebakend (zie PRUP Kleinhandelsconcentratie N10).

THEMA 3: Betekenis en methodiek afbakeningslijn + mogelijkheden bestaande woonuitbreidingsgebieden

a. Betekenis afbakeningslijn

De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

De afbakeningslijn wijst dus enkel op een verschil in beleid binnen en buiten de afbakeningslijn en doet geen herbestemmingen.

De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur.

Wat buiten de afbakeningslijn nog mogelijk is, zal de gemeente verder bepalen in eventuele gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen rekening houden met het buitengebiedbeleid.

Door de opmaak van het PRUP Afbakeningslijn wordt aan de afbakening van het stedelijk gebied een juridisch statuut gegeven, en wordt eenduidig vastgelegd voor welke delen het stedelijkgebiedbeleid van toepassing is.

In het afbakeningsproces worden binnen de afbakeningslijn voor enkele gebieden provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt die een herbestemming naar wonen of bedrijvigheid of stedelijk groen mogelijk maken (zie hiervoor PRUP het Spek, PRUP Kerselaarlaan, PRUP Langveld, PRUP kleinhandelsconcentratie N10 en PRUP Averegten). Buiten de afbakeningslijn worden geen provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt die in een wijziging van bestemmingen voorzien.

De afbakeningslijn omvat dus een ruimere zone dan enkel de gebieden waarvoor provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt. De afbakeningslijn bakent de stedelijke kern af met zijn talrijke voorzieningen en gebieden die mogelijk een functie kunnen vervullen binnen het stedelijk gebied. Er wordt enige marge in ruimte voorzien om eventuele toekomstige noden te kunnen invullen binnen het stedelijk gebied.

b. Intekenen van de afbakeningslijn op perceelsniveau - methodiek

Het afbakenen van het stedelijk gebied houdt rekening met de taakstellingen van het kleinstedelijk gebied enerzijds en met enkele grensstellende elementen vanuit natuur, landschap, landbouw en water anderzijds.

In grote lijnen zit het kleinstedelijk gebied geschrankt tussen 3 grote relictzones:

- Vallei van de Grote Nete
- Bos- en akkergebied Itegemse Heide en Averegten
- Kasteel- en hoevedomein Land van Sint-Katelijne-Waver

Het signaalgebied Rashoeve en de Vallei van de Grote Nete zijn grensstellende elementen vanuit water en worden buiten de afbakeningslijn gehouden.

Een grensstellend element vanuit landbouw is aaneengesloten open landbouwgebied dat door het Vlaams gewest herbevestigd is als agrarisch gebied. Hierop wordt af en toe een uitzondering gemaakt wanneer deze gebieden een functie kunnen vervullen binnen het stedelijk gebied. De motivatie hiervoor is terug te vinden in de memorie van toelichting.

Het beschermde landschap Pelgrimshof wordt buiten de afbakeningslijn gelegd.

Het intekenen van de afbakeningslijn gebeurt op perceelsniveau. Voor het intekenen van de lijn op perceelsniveau wordt een methodiek gevolgd die uitvoerig wordt beschreven in de memorie van toelichting van dit PRUP.

Woongebied met landelijk karakter wordt zoveel mogelijk uit de afbakeningslijn gehouden. In bepaalde gevallen wordt wel woongebied met landelijk karakter opgenomen binnen de afbakeningslijn. Het gaat bijvoorbeeld om percelen die gelegen zijn in de nabijheid van het bedrijventerrein Heistse Hoek, het PRUP kleinhandelsconcentratie N10, het PRUP Langveld, toekomstige ontwikkeling hoek N10-N15, randen woonuitbreidingsgebied Werft,… Het gaat om percelen met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter die omwille van hun ligging (aansluitend bij de gewenste stedelijke ontwikkelingen) ruimtelijk nog deel uitmaken van het kleinstedelijk gebied en om deze reden ook zijn opgenomen in de afbakeningslijn.

c. Mogelijkheden bestaande woonuitbreidingsgebieden als reserve in stedelijk gebied

Nieuwe grootschalige woonprojecten dienen binnen het stedelijk gebied (binnen de afbakeningslijn) gesitueerd te worden. In het afbakeningsproces wordt onderzocht of en waar ruimte is voor deze grootschalige projecten. Voor deze grootschalige woonprojecten wordt gekeken naar de bestaande woonuitbreidingsgebieden op het gewestplan binnen de afbakeningslijn.

Tijdens de voorstudie en verdere onderzoeken o.a. plan-MER werden de verschillende woonuitbreidingsgebieden uitvoerig gescreend en werd onderzocht welke van deze woonuitbreidingsgebieden in aanmerking komen om binnen het afbakeningsproces te worden aangesneden. Het kan dus ook mogelijk zijn dat bepaalde bestaande woonuitbreidingsgebieden op het gewestplan binnen de afbakeningslijn tijdens dit afbakeningsproces niet worden herbestemd.

Uit onderzoek en overleg is gebleken dat binnen het kleinstedelijk gebied er nog 2 woonuitbreidingsgebieden aanwezig zijn die binnen dit afbakeningsproces niet worden herbestemd in functie van woonontwikkeling. Ook de opmaak van het planMER gaf bijkomende info betreffende de mogelijkheid van een woonontwikkeling.

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg staan Werft en Diepenbroek aangeduid als woonuitbreidingsgebieden die in aanmerking komen voor reservering voor de toekomst of herbestemming. Binnen het kleinstedelijk gebied blijven deze gebieden reservegebieden Dit zijn gebieden waarop indien nodig beroep op wordt gedaan voor invulling van stedelijke functies. Voor deze toekomstige stedelijke ontwikkelingen wordt een marge voorzien binnen de afbakeningslijn.

- Voor het gebied Diepenbroek dient eerst een grondige hydrologische studie van de ruime omgeving te gebeuren die moet nagaan of een woonontwikkeling mogelijk is en indien ja wat deze woonontwikkeling inhoudt en eventuele randvoorwaarden naar water of andere milieu-disciplines toe.
- Het woonuitbreidingsgebied Werft werd als reserve behouden omwille van haar minder goede ligging in het stedelijk gebied. (zie thema 4)

Aangezien het PRUP Afbakeningslijn geen bestemmingswijzigingen voorziet, verandert er voor deze gebieden (WUG Werft en WUG Diepenbroek) niets. De bestemming woonuitbreidingsgebied op het gewestplan blijft in deze gebieden dus gelden. De provincie neemt in deze gebieden geen initiatief om de bestemming woonuitbreidingsgebied om te zetten naar woongebied en dus een directe woonontwikkeling mogelijk te maken.

Eventuele toekomstige planningsinitiatieven bv. door de gemeente worden niet uitgesloten.

d. Waarom worden woonuitbreidingsgebieden als reserve nog opgenomen binnen het stedelijk gebied?

De afbakening van het kleinstedelijk gebied is de vertaling van een visie op lange termijn. In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg staan o.a. Werft en Diepenbroek aangeduid als woonuitbreidingsgebieden die in aanmerking komen voor reservering voor de toekomst of herbestemming.

Uit onderzoek en verder overleg is gebleken dat binnen het kleinstedelijk gebied er nog 2 woonuitbreidingsgebieden aanwezig zijn die binnen dit afbakeningsproces niet worden herbestemd in functie van woonontwikkeling.

Deze woonuitbreidingsgebieden maken ruimtelijk deel uit van het stedelijk gebied en bevatten potenties voor een mogelijk toekomstige ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Met dit proces wordt echter geen herbestemming van deze 2 woonuitbreidingsgebieden doorgevoerd. Het blijven reservegebieden Dit zijn gebieden waarop indien nodig beroep op wordt gedaan voor invulling van stedelijke functies. Voor deze toekomstige stedelijke ontwikkelingen wordt een marge voorzien binnen de afbakeningslijn.

Het is dan ook logisch om deze reservegebieden op te nemen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Dit zijn gebieden waarbij indien nodig beroep op wordt gedaan voor invulling van stedelijke functies. Voor deze toekomstige stedelijke ontwikkelingen wordt een marge voorzien binnen de afbakeningslijn.

Een stedelijke ontwikkeling houdt vb. niet alleen ontwikkeling in in functie van wonen, het kan ook een herbestemming zijn in functie van stedelijk groen.

e. Mogelijkheden bestaande woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied

Of woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied kunnen ontwikkeld worden, hangt af van het bestaande aanbod van woningen in de gemeente op een bepaald moment. De gemeente zal een woonbehoeftestudie moeten opmaken. Indien het aanbod de vraag niet kan beantwoorden, wordt de mogelijkheid gegeven extra woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Welke gebieden hiervoor in aanmerking komen, dient bekeken te worden a.d.h.v. een locatiestudie en een onderbouwde ruimtelijke afweging.

Er wordt in voorliggend PRUP dus geen uitspraak gedaan over de kernen in het buitengebied .

4. THEMA 4: criteria afbakenen zoekzones

Vooraleer er overgegaan werd tot de opmaak van PRUP's en gemeentelijke RUP's, gebeurde eerst een uitgebreide voorstudie. In het voortraject werd samen met alle relevante Vlaamse partners en de betrokken gemeenten (waaronder Heist-op-den-Berg) een filtering gemaakt van potentiële gebieden in heel Heist-

op-den-Berg waar bijkomende mogelijkheden zijn voor stedelijke ontwikkelingen zoals wonen, regionale bedrijvigheid, bovenlokale groenontwikkeling, grootschalige detailhandel ed. De voorstudiefase werd afgerond in 2010.

In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid, grootschalige detailhandel en wonen. De verschillende selecties zijn er gekomen o.b.v. het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder).

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling . Ze zijn grensstellend voor de ontwikkeling van harde stedelijke functies (wonen, regionale bedrijvigheid, grootschalige detailhandel,…). Ze zijn niet grensstellend voor zachte functies zoals de ontwikkeling randstedelijke groengebieden die een rol kunnen hebben in het stedelijk functioneren. In de voorstudie (p31 en verder +samenvattende tabel p 35) worden de verschillende grensstellende elementen beschreven. Ook kaart 11 geeft grafisch de sterk en matig grensstellende elementen in beeld. Deze elementen worden niet enkel gebruikt voor het bepalen van de afbakeningslijn, maar ook voor de afweging van zoeklocaties voor nieuwe stedelijke functies (zie verder) en het bepalen van de krachtlijnen voor de ruimtelijke invulling van strategische projectzones.

Selectie grootschalige detailhandel

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt een antwoord gezocht voor de specifieke knelpunten en behoeften die er bestaan op het vlak van grootschalige detailhandel. Het bestaande handelslint langs de N10 en N15 heeft negatieve effecten op vlak van verkeersveiligheid en doorstroming. Daarom wordt geopteerd om deze linten niet verder uit te breiden, maar om deze selectief te herstructureren. Het gaat om een duidelijke afbakening en herstructurering van bestaande handelsconcentraties ter hoogte van het stedelijk gebied. De selectie van de zones gebeurde dan ook op basis van bestaande handelsconcentraties langs de N10.

Bij het afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebeurde in eerste instantie een grondige analyse van alle aanwezige handel. In deze grondige analyse van de bestaande toestand werd de vergunningstoestand bekeken maar ook de aard en omvang van de activiteiten. Op basis van deze gegevens werd een clusterstrategie uitgewerkt.

Er werd rekening gehouden met collectieve ontsluitbaarheid, maar ook met eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden. Ook tussenliggende percelen (al dan niet bebouwd) werden mee opgenomen.

Uit onderzoek tijdens de voorstudie kunnen er langs de N10 en N15 in het stedelijk gebied vier kleinhandelsconcentraties worden geselecteerd en afgebakend (voorstudie p 85):

1) driehoek N10 - N15: enkele grootschalige winkels en stedelijke functies in een woonlint (dagkliniek, interieur, benzinestation, hoogspanningsstation). De herstructurering de aanwezige kleinhandelszone wordt gekoppeld aan de uitbreiding van de dagkliniek en inrichting van een beperkte zone voor kantoorachtigen.
2) tussen N15 en Lerrekensstraat: mix van groot- en kleinschalige winkels in woonlint met erachter bedrijvigheid; winkels van verschillende aard (horeca, kleding, woondecoratie, garages,…).
3) tussen kasteeldomein Moretus en Langveldstraat: één grootschalige activiteit (Medussa: tuindecoratie) en verschillende kleine en middelgrote winkels (keukens, schoenen, horeca,…) geïntegreerd in woonlint = zone Schoorstraat
4) omgeving Lostraat: kleine en middelgrote winkels in woonlint (interieur, planten, benzinestation, horeca,…).

In de voorstudie (p 85) werden de contouren van de 4 zoekzones voor clustering grootschalige detailhandel nog niet duidelijk vastgelegd.
Van deze 4 zoekzones vielen er tijdens het verdere proces 2 zoekzones weg:

- Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken (zie verder).
- Gezien de vergunningstoestand en de ligging in de gewestplanbestemming industriegebied werd de zone Schoorstraat niet opgenomen in het plangebied. Het gebied is gelegen tussen de bedrijventerreinen Ten Bosch en Heiste Hoek (voorstudie kaart 20).

Afbakeningslijn thv Driehoek N10xN15

Ondanks het feit dat de provincie geen provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor afbakening van een grootschalige kleinhandelsconcentratie opmaakt voor deze locatie, werd gekozen om deze driehoek wel op te nemen binnen de afbakeningslijn. Hier kan namelijk een herstructurering plaatsvinden van de aanwezige kleinhandel gekoppeld aan de uitbreiding van de dagkliniek en inrichting van een beperkte zone voor kantoorachtigen. Hiervoor heeft de gemeente al een masterplan opgemaakt. Het ruimtelijk beleid streeft naar een

optimalisatie en beperkte uitbreiding van deze voorzieningen. Hierbij wordt de ruimtelijke samenhang geoptimaliseerd. Somedi, het sociaal medisch instituut der Zuiderkempen is gelegen langs de N10. De huisarts – vennoten oefenen algemene en preventieve geneeskunde uit. Er werd een masterplan opgemaakt waarin de gewenste uitbreidingen op korte (3 jaar) en lange termijn (10 jaar) zijn opgenomen (Omgeving cvba, juni 2009). Het plan houdt een uitbreiding van de gebouwen in met een nieuwe afdeling radiologie, een labo, lokalen voor raadpleging, een refter en een multifunctionele congres- en vergaderruimte. De uitbreiding van het programma gaat gepaard met een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen.

Om dit mogelijk te maken en omdat dit een stedelijke ontwikkeling inhoudt, wordt deze zone binnen de afbakeningslijn gelegd. Voor de afbakening van de driehoek N10xN15 werd een afstemming gemaakt met de contouren van het masterplan.

Wanneer we deze driehoek bekijken vanuit de grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (kaart 11) kunnen we het volgende weergeven:

- ten westen van de driehoek N10xN15 wordt vanuit landbouw een matig grensstellend element aangeduid (zie kaart 11 voorstudie).
- het agrarisch gebied ten westen van de driehoek N10xN15 wordt uit de afbakeningslijn gehouden.
- het agrarisch gebied dat nog binnen de afbakeningslijn wordt gehouden krijgt volgens de landbouwwaarderingskaart de laagste waardering (voorstudie p 33).

Selectie bedrijventerreinen

In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid. Omwille van ruimtelijke elementen en aspecten rond milieu (waterproblemen) vielen sommige locaties weg. Dit alles gebeurde mede op basis van het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder)

Niet alle bijkomende bedrijvigheid hoeft door de provincie te worden herbestemd.

Zoals reeds gesteld is er in de voorstudie een filtering gebeurd van potentiële ontwikkelingsgebieden. Bij de selectie is rekening gehouden met de reeds aanwezige bedrijvigheid en de ontsluitingsmogelijkheden (nabijheid N10 of N15). (voorstudie p 63) De afweging gebeurde op basis van onderstaande criteria nml. ruimtelijke afweging o.a. ligging, ruimtelijke inpasbaarheid, multimodale bereikbaarheid, aansnijden open ruimte,… en milieu-aspecten zoals bodem, water, fauna, flora, landschap, mens-hinder en mens-mobiliteit (voorstudie p 64)

Voor de inplanting van bijkomend aanbod aan regionale bedrijvigheid zijn in de voorstudie 5 verschillende zoekzones onderzocht:

1. Zoekzone Driehoek N15 x N10 (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)
2. Zoekzone woonuitbreidingsgebied Slachthuis (Diepenbroek) (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)
3. Zoekzone Heistse Hoek zuid
4. Zoekzone Langveld oost
5. Zoekzone Langveld west

Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken.

De zoekzone Heistse Hoek zuid viel ook weg want het is een kleinschalige afwerking van het bestaande bedrijventerrein naar het zuiden toe en dit kan door de gemeente worden aangepakt via de opmaak van een gemeentelijk RUP. De voorstudie p 82 geeft als ruimtelijk element voor het niet ontwikkelen van dit gebied dat het gebied functioneert als corridor tussen delen van het landbouwgebied Hei- Zevenbunden. Omwille van de negatieve impact op de omgeving lijkt regionale bedrijvigheid hier niet geschikt.
De zuidelijke uitbreiding van de bestaande bedrijvenzone is ruimtelijk enkel verantwoord indien er een voldoende brede groencorridor (> 30m) over blijft die past binnen een globale landschappelijke afwerking van de zuidrand van het bedrijventerrein Heistse Hoek. Deze buffer heeft zowel een ecologische als visueel-landschappeljike functie t.a.v. (toekomstige) bewoners van de Rashoevewijk.

Gebieden die daarna verder onderzocht werden met het oog op herbestemming in functie van regionale bedrijvigheid zijn Langveld-west, Langveld-oost en Diepenbroek.

Diepenbroek: de voorstudie stelt als ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein om 1 duidelijke en veilige toegang te creëren op de N10. Omwille van het nog onbebouwde karakter van Diepenbroek betekent dit veel bijkomend verkeer dat op de N10 terecht komt. Momenteel is de verkeersdoorstroming op de N10 al moeizaam. Een ontsluiting richting nabije woonstraten is eveneens niet aanvaardbaar daar dit mogelijks bijkomende hinder en verkeersonveiligheid veroorzaakt voor de omwonenden. Omwille van moeilijkheden betreffende

ontsluiting en de moeilijke verkeersdoorstroming op de N10 werd ervoor gekozen om Diepenbroek niet in te vullen in functie van bedrijvigheid. Het noordelijk deel van Diepenbroek was zowieso al niet geschikt wegens de nabijheid van woningen (voorstudie p 70). Het WUG Diepenbroek werd enkel behouden voor invulling met wonen. Na onderzoek in het plan-MER werd de opmaak van een PRUP voor een invulling met wonen in Diepenbroek verlaten (zie verder).

Langveld-west werd verlaten als zoekzone voor regionale bedrijvigheid o.a. omwille van de waterproblematiek. Het is effectief overstromingsgevoelig gebied rond de Bergebeek. (zie voorstudie p 73-74)

Dit maakte dat enkel Langveld-oost overbleef als zoekzone voor regionale bedrijvigheid.

Selectie te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden
De vier woonuitbreidingsgebieden die grenzen aan het bestaande woongebied worden als zoeklocatie voor stedelijk wonen geselecteerd.

1. Kerselaarlaan
2. Het Spek
3. Werft
4. Slachthuis/Diepenbroek

Deze nog niet ingevulde woonuitbreidingsgebieden werden uitvoering onderzocht in de voorstudie van het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg voor bijkomende woonontwikkeling. De afweging gebeurde op basis van onderstaande criteria nml. ruimtelijke afweging o.a. ligging, ruimtelijke inpasbaarheid, multimodale bereikbaarheid, aansnijden open ruimte,… en milieuapecten zoals bodem, water, fauna, flora, landschap, mens-hinder en mens-mobiliteit (voorstudie p 44)

Het gebied het Spek en Kerselaarlaan kwamen naar voren om te ontwikkelen. Het woonuitbreidingsgebied het Spek ligt temidden van nog niet ontwikkeld woongebied. De voorstudie geeft o.a. volgende elementen (p 48):

- Het heeft een goede ligging binnen het kleinstedelijk gebied namelijk het is een binnengebied in stedelijke woonomgeving;
- Op wandelafstand van de centrale stedelijke as;
- Goede inpasbaarheid in de woonomgeving;
- Niet overstromingsgevoelig en niet biologisch waardevol

Het WUG Kerselaarlaan ligt aan het bestaande rust- en verzorgingstehuis ter Kerselaere. De voorstudie geeft o.a. volgende elementen aan:

- Het heeft een goede ligging binnen het kleinstedelijk gebied namelijk het is een binnengebied in stedelijke woonomgeving en nabijheid van randstedelijk groengebied Averegten;
- Op wandelafstand van de centrale stedelijke as;
- Goede inpasbaarheid in de woonomgeving;
- Niet overstromingsgevoelig en hoofdzakelijk niet biologisch waardevol

Dit maakt dat beide woonuitbreidingsgebieden geschikt zijn voor een woonontwikkeling.
Aangezien de taakstelling aan de hand van de ontwikkeling van WUG het Spek en WUG Kerselaarlaan samen met de verdichting binnen woongebied in het kleinstedelijk gebied, voldoende is om de taakstelling te realiseren, werd het WUG Werft niet opgenomen om bijkomend te ontwikkelen.

Bovendien is het woonuitbreidingsgebied Werft gelegen aan de rand van het kleinstedelijk gebied en heeft het een minder goede ligging binnen het kleinstedelijk gebied namelijk een landbouweiland en het veroorzaakt een aansnijding in het openruimte-eiland Het bevat biologisch waardevolle delen. (voor de volledige afweging zie voorstudie p. 50 e.v.) Volgens de voorstudie (p.50) is Werft matig geschikt als stedelijk woongebied. Gespreide ontsluiting is gewenst om druk op omliggende straten en schoolomgeving te beperken. Integratie van chiro (cf. RUP Heist-station) en buurtgroen is noodzakelijk. Het oostelijk deel van Werft wordt in het RUP Heist-station bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen (school).

Het gebied Werft wordt wel behouden als reserve. Het woonuitbreidingsgebied Werft wordt mee opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat het ruimtelijk aansluit bij het kleinstedelijk gebied en, indien nodig, later gebruikt kan worden voor invulling van stedelijke functies.

Voor Diepenbroek stelde de voorstudie (p 52) het volgende: "*De zoekzone is deels geschikt als woongebied mits voldoende afstand / buffering ten opzichte van de N10 en het slachthuis. Een woonontwikkeling met rechtstreekse erftoegangen op de N10 is niet aanvaardbaar vanuit verkeersveiligheid. Het aanpakken van de waterproblematiek is een bijzonder aandachtspunt*". In het plan-MER werd Diepenbroek verder onderzocht. Een uitgebreide hydrologische studie van het gebied en de ruime omgeving is aangewezen om na te gaan of en welke ontwikkeling hier mogelijk is. Omwille van deze reden werd het gebied Diepenbroek niet opgenomen om te ontwikkelen naar woongebied binnen dit planningsproces.

B. Afzonderlijke bespreking bezwaren en adviezen afzonderlijk

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. BEZWAREN PRUP AFBAKENINGSLIJN

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1B				
		-vernomen dat gebied 'Diepenbroeck (WUG)' niet meer vermeld wordt in het PRUP; -zijn eigenaar van deel van dit WUG (2de afd. 1747a);	Het gebied Diepenbroek wordt inderdaad niet opgenomen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gebied Diepenbroek werd wel mee onderzocht als onderzoekgebied in het plan-MER. Het gebied Diepenbroek ligt wel binnen de afbakeningslijn en dus binnen het PRUP Afbakeningslijn. Thema 2 Waarom voor gebied Diepenbroek geen PRUP wordt opgemaakt: zie thema 3 en 4	Geen aanpassing
		-wat zijn de toekomstmogelijkheden van dit gebied ?	Zie thema 2 en 3 Aangezien het PRUP Afbakeningslijn geen bestemmingswijzigingen voorziet, verandert er voor het gebied Diepenbroek niets. De bestemming woonuitbreidingsgebied op het gewestplan blijft in het gebied dus gelden. De provincie neemt in het gebied Diepenbroek geen initiatief om de bestemming woonuitbreidingsgebied om te zetten naar bv. woongebied en dus een directe	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			(woon)ontwikkeling mogelijk te maken. Eventuele toekomstige planningsinitiatieven bv. door de gemeente worden niet uitgesloten. Om te weten wat in het gebied in de toekomst mogelijk is, verwijzen we door naar de gemeente Heist-op-den-Berg	
2B				
		bezwaarindiener citeert volgende stelling : "Alles buiten de lijn is buitengebied. Hier wordt aandacht besteed aan het behoud van de onbebouwde ruimte en de natuur. Ook in het buitengebied kunnen nieuwe woningen of bedrijven gebouwd worden, maar geen grootschalige woonontwikkelingen en bedrijventerreinen."	Thema 2	Geen aanpassing
		-vervolgens wordt gesteld dat er onduidelijkheid blijft over de gronden die gelegen zijn in (woon)uitbreidingsgebied; wat is de toekomst van deze gronden wanneer ze zich situeren rond een dorpskern van een deelgemeente van Heist o/d Berg ?; zijn potentiële bouwgronden maar kunnen niet gebruikt worden ?; bestemming wijzigt niet (naar vb. landbouwgrond) waardoor geen planvergoeding verkregen wordt;	Thema 2 en 3 In het huidige proces wordt o.a. geen herbestemming doorgevoerd voor de woonuitbreidingsgebieden Werft en Diepenbroek. De gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied blijft voor deze gebieden behouden. Voor de eigenaars van deze percelen wijzigt dus op dit moment niets. Er hoeft dan ook in geen planvergoeding voorzien te worden.	Geen aanpassing
3B				
		De verbinding tussen Avereghten en Goren heeft belangrijke natuurlijke	Zie thema 2 en 3 Het PRUP afbakeningslijn legt enkel het beleid	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		component (zie beheersplan Provinciaal Domein Avereghten 2013-2033); ze loopt over Hallaaraard en Netevallei; is een buffer tussen wonen en natuur;	vast binnen het stedelijk gebied maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting. De bezwaarindiener vraagt om een verbinding te voorzien tussen de Averegten en de Goren en doet hierbij enkele voorstellen: In PRUP Averegten wordt o.a. voorgesteld volgende algemene bepaling toe te voegen aan de stedenbouwkundige voorschriften: - Bij de inrichting van de bestemmingszones wordt uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten. - Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren. - Elke nieuwe ontwikkeling gebeurt met het oog op de samenhang tussen het plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied. Het PRUP sluit de inrichting van een verbinding tussen Averegten en de Goren niet uit	
		- <u>Voorstel1</u> : om gebieden aan elkaar te behouden is het belangrijk dat de afbakeningslijn wordt verlegd tot achter de huizen ten oosten van de L.Carréstraat aansluitend op het in opmaak zijnde nieuw gewestelijk RUP Vallei van de Grote Nete (= percelen 480, 479c, 475a, 478a, 477, 476 en 428 t/m 438 nr bouwvrij agrarisch gebied uitbreiden cfr. voorbeeld art. 6 + percelen 439e,	- Voorstel 1: afbakeningslijn ten oosten leggen van de Huizebeek en L.Carréstraat De afbakeningslijn volgt op deze locatie de grenslijn van het PRUP Averegten. De afbakening van het PRUP Averegten werd gebaseerd op de doelperimeter (zie terminologie) van het provinciaal domein Averegten. Ten oosten van de Langendijk wordt het agrarisch gebied tussen de	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		439d en deel 439c als groendomein invullen cfr. voorbeeld art. 1);	Huizebeek en Hallaaraard opgenomen in het plangebied van PRUP Averegten. De grens van het plangebied ligt langsheen de Huizebeek, op de zuidelijke perceelsgrenzen van de percelen ten noorden van de Huizebeek. De waterloop is op die manier mee opgenomen binnen het plangebied. De oostelijke grens van het plangebied wordt afgestemd op de bestemming woongebied met landelijk karakter en woongebied langsheen Hallaarstraat en de L.Carréstraat. Tussen de Huizenbeek en de Verkenstraat ligt de grens van het plangebied op 50m uit de voorste perceelgrenzen van de percelen langsheen Hallaaraard en L.Carréstraat. De percelen 480, 479c, 475a, 478a, 477, 476 en 428 t/m 438 en ook de percelen 439e, 439d en deel van 439c vallen niet binnen de doelperimeter van het provinciaal groendomein Averegten (zie terminologie doelperimeter en gebiedsgerichte visie) en werden om deze reden niet opgenomen in het plangebied. De huidige bestemming blijft hier dus gelden. Het is een bewuste keuze om de woningen gelegen in het landelijk woonlint niet mee op te nemen in de afbakeningslijn. De grens met de gewestplanbestemming woongebied en woongebied met landelijk karakter wordt als grens beschouwd van het kleinstedelijk gebied. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting.	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Het gewestelijk RUP 'Vallei van de Grote Nete benedenstrooms' is nog maar in fase van voorontwerp. De plenaire vergadering hiervan gaat door op 23 februari 2017. De contouren van dit gewestelijk RUP liggen nog niet vast en kunnen dus nog veranderen. Het is dan ook niet mogelijk om de plancontouren van dit PRUP te laten aansluiten met de grenzen van het gewestelijk RUP daar deze contouren nog niet vastliggen.	
		Argumenten hiervoor zijn : a)eigenaars van woningen binnen afbakeningslijn stimuleren om open structuur (zonder afspanningen) in tuinen te creëren zodat wild makkelijker de weg vindt;	Ook zonder het opnemen van bijkomende percelen/woningen binnen het stedelijk gebied kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Eigenaars kunnen vb. vrijwillig zorgen voor een open tuin om wild vlot door te laten lopen; een groen-blauwe corridor kan ook zonder PRUP mogelijk zijn; wandelpaden kunnen nog steeds aangelegd worden buiten de afbakeningslijn. De woningtypologie van de woningen in de directe omgeving van PRUP Averegten bestaat hoofdzakelijk uit open bebouwing (eengezinswoningen) waarbij de aanwezigheid van een tuin eigen is aan deze typologie. De ligging op de rand van het stedelijk gebied draagt bij tot het behoud van deze typologie. Bijkomend is het vanuit het gelijkheidsbeginsel moeilijk te motiveren waarom voor deze woningen beperkingen worden opgelegd aan de inrichting van de tuinen, terwijl deze beperking voor woningen een beetje verder weg niet geldt. Buiten de procedure van dit PRUP kunnen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			uiteraard wel maatregelen genomen worden om o.a. de bewegingen van fauna te vergemakkelijken, bv. Door sensibilisering,…	
		b)Huizebeek en procureursloop vormen samen met flankerende percelen en groen-blauwe corridor van de Averegten tot in de Vallei van de Grote Nete	Zie thema 2 Gelet op de afbakening en doelstelling van het PRUP (zie thema 2) is voorliggend PRUP niet het juiste instrument om dergelijke zaken te regelen. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting. Er kunnen echter, buiten de procedure van dit PRUP, maatregelen genomen worden om o.a. de bewegingen van fauna te vergemakkelijken, bv. door sensibilisering,… Ook zonder het opnemen van bijkomende percelen binnen het stedelijk gebied kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Ook in het buitengebied zijn groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk. In PRUP Averegten wordt o.a. voorgesteld volgende algemene bepaling toe te voegen: - *Bij de inrichting van de bestemmingszones wordt uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.* - *Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren.*	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			- *Elke nieuwe ontwikkeling gebeurt met het oog op de samenhang tussen het plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.* Hierdoor wordt benadrukt dat de inrichting van een groen-blauwe corridor van de Averegten tot in de vallei van de Grote Nete niet uitgesloten wordt.	
		c)waterloop kan geflankeerd worden door wandelpad (fietspad) om twee wandelgebieden te verbinden en zo een oranje-groene-blauwe corridor te worden	Gelet op de afbakening en doelstelling van het PRUP (zie thema 2) is voorliggend PRUP niet het juiste instrument om dergelijke zaken te regelen. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting. Er kunnen echter, buiten de procedure van dit PRUP, maatregelen genomen worden om o.a. de bewegingen van fauna te vergemakkelijken, bv. door sensibilisering,… Ook zonder het opnemen van deze percelen binnen het stedelijk gebied kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Ook in het buitengebied zijn groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk.. Het PRUP sluit niet uit dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd langs de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. In het PRUP Averegten wordt toegestaan dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd lans de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. Zo worden er in de stedenbouwkundige	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			voorschriften van PRUP Averegten (Art 1 Zone voor groendomein, p.52) volgende verordenende bepalingen opgenomen: Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden: – De padeninfrastructuur is functioneel ondersteunend voor het toegelaten recreatief medegebruik – De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving – Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving – Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen De aanleg van een padenstructuur in de richting van de vallei van de Grote Nete is dus toegestaan mits de inrichting van deze padenstructuur voldoet aan de verordenend voorschriften.	
		d)zo kan men van Avereghten over Hallaaraard naar de jaagpaden van de Grote Nete tot aan het kasteeldomein Hof Ter Laken in Booischot -;	Gelet op de afbakening en doelstelling van het PRUP (zie thema 2) is voorliggend PRUP niet het juiste instrument om dergelijke zaken te regelen. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting. Er kunnen echter, buiten de procedure van dit PRUP, maatregelen genomen worden om o.a. de bewegingen van fauna te vergemakkelijken, bv. door sensibilisering,…	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Ook zonder het opnemen van deze percelen binnen het stedelijk gebied kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Ook in het buitengebied zijn groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk.. Het PRUP sluit niet uit dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd langs de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. In het PRUP Averegten wordt toegestaan dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd lans de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. Zo worden er in de stedenbouwkundige voorschriften van PRUP Avereten (Art 1 Zone voor groendomein, p.52) volgende verordenende bepalingen opgenomen: Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden: – De padeninfrastructuur is functioneel ondersteunend voor het toegelaten recreatief medegebruik – De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving – Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving – Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			De aanleg van een padenstructuur in de richting van de vallei van de Grote Nete is dus toegestaan mits de inrichting van deze padenstructuur voldoet aan de verordenend voorschriften.	
		Verbinding maken tussen Avereghten en het landbouwgebied over de Isschotweg en de Itegemse Heide;); bouwvrij agrarisch gebied uitbreiden naar voorbeeld art. 6 <u>Voorstel 2</u> : a)aan de noordkant van de Avereghten ter hoogte van de nieuwe toegangspoort zou afbakeningslijn eveneens over de Isschotweg tot achter de huizen getekend moeten worden, om aansluiting te vinden met achterliggende landbouwgrond en Itegemse Hei (=percelen 303a, 304 en 273d); b) voorbeeld Kerselaarlaan volgen, daar wordt RUP eveneens getekend tot aan Lange Rechtestraat om bestaande tuinen mee te integreren als groen in het op te maken verkavelingsplan en ontsluiting mogelijk te maken van nutsvoorzieningen	Gelet op de afbakening en doelstelling van het PRUP (zie thema 2) is voorliggend PRUP niet het juiste instrument om dergelijke zaken te regelen. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting. In PRUP Averegten wordt voorgesteld volgende algemene bepaling toe te voegen aan de stedenbouwkundige voorschriften: - *<u>Bij de inrichting van de bestemmingszones wordt uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.</u>* - *<u>Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren.</u>* - *<u>Elke nieuwe ontwikkeling gebeurt met het oog op de samenhang tussen het plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.</u>* Hierdoor wordt aangegeven dat de inrichting van een verbinding (corridor) richting o.a. Itegemse Heide niet wordt uitgesloten door PRUP Averegten. Gelet op het feit dat een aansluiting met het	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			achterliggende landbouwgebied en de Itegems Hei niet gehypotheerd wordt door voorliggend PRUP, kan de afbakening van het PRUP behouden blijven zoals ze nu voorligt. In het PRUP Averegten wordt perceel 243a wel opgenomen binnen het PRUP (als art. 6 bouwvrij agrarisch gebied) aangezien dit perceel een functie heeft (nl. overgangsgebied van het recreatiepark naar het landbouwgebied ten zuiden van Boonmarkt, een duidelijke toegang naar het Boshuis en open houden van het zicht op het provinciaal groendomein) voor het domein Averegten - Voorstel 2: noordkant Averegten uitbreiden tot over de Isschotweg De afbakeningslijn volgt op deze locatie de grenslijn van het PRUP Averegten. De afbakening van het PRUP Averegten werd gebaseerd op de doelperimeter /gebiedsgerichte visie (zie terminologie) van het provinciaal domein Averegten. Concreet betekent dit voor de noordzijde van de Averegten dat: - In het noordwesten wordt de grens gelegd op de gewestplanbestemming recreatiegebied. Het woongebied langs de Isschotweg wordt buiten het PRUP Averegten gelegd. - Centraal in het noorden wordt de Huizebeek gehanteerd als natuurlijke grens van het provinciaal domein met de woonwijk en Isschothof. De grens van het plangebied valt hier samen met de perceelsgrenzen langsheen de waterloop.	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			De waterloop wordt hierbij binnen het plangebied opgenomen. - Isschothof blijft buiten de afbakening van het groendomein. Isschothof is een privaat parkgebied en hiervoor zijn geen herbestemmingen nodig om de gebiedsgerichte visie mogelijk te maken;~~.~~ - Ten noorden van de Huizebeek en aansluitend hierbij geeft de gebiedsgerichte visie bosuitbreiding aan Daarom wordt in het noordoosten de grens gelegd op de bestemming bosgebied volgens het gewestplan (en wordt dit bosgebied ook opgenomen in het plangebied). De afbakening van het plangebied wordt vertaald op perceelsniveau. De grens van het plangebied ligt daar op de achterste perceelsgrenzen van de percelen langsheen de Vogelzangstraat. De woningen ter hoogte van de Isschotweg maken geen deel uit van het kleinstedelijk gebied. Zij vervullen geen functie binnen het provinciaal domein Averegten. Het provinciaal groendomein de Averegten vormt de noordelijke grens van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Het groendomein Averegten is van groot belang voor het kleinstedelijk gebied en werd om deze reden mee opgenomen in de afbakeningslijn. Bij PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek wordt inderdaad niet enkel het nieuw te ontwikkelen binnengebied opgenomen in het PRUP maar ook de aangrenzende woningen.	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Dit is daar op die locatie echter noodzakelijk om een optimale ontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken en de mogelijkheid tot ontsluiting en inrichting van het gebied niet te hypothekeren. Het PRUP Het Spek en Kerselaarlaan leggen geen verplichting op dat de tuinen bij de bestaande woningen moeten geïntegreerd worden in het publiek groen van het nieuwe woonproject. Het PRUP hypothekeert natuurverbindingen/open ruimte corridors niet of sluit geen maatregelen uit met betrekking tot het behoud en de versterking van deze verbindingen/corridors. Ook zonder het opnemen van bijkomende percelen binnen het stedelijk gebied kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Ook in het buitengebied zijn groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk.. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende inrichting. Gelet op de doelstelling van het PRUP en de afbakening (thema 3) en het feit dat een aansluiting met het achterliggende landbouwgebied en de Itegemse Hei niet gehypothekeerd wordt door voorliggende PRUP, dient de afbakening van het PRUP behouden te worden zoals ze nu voorligt. Het opnemen van percelen binnen de afbakeningslijn legt enkel het beleid vast maar neemt geen bepalingen op betreffende	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			inrichting.	
4B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Geen aanpassing
5B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Geen aanpassing
6B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Geen aanpassing
7B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Geen aanpassing
8B				
		- hiaten aangaande de informatieplicht : er wordt van een leek verwacht dat deze alle vragen op één info-moment kan stellen en dat deze honderden pagina's kan verwerken op enkele weken tijd;	Thema 1: informatieplicht	Geen aanpassing
		- enkel open ruimte aansnijden indien echt noodzakelijk en in goed ontsloten zone dicht bij een kern, maar : * in gemeente nog voldoende opportuniteiten om via inbreiding 500 wooneenheden te realiseren;	Thema 2,3,4 De 2 woonuitbreidingsgebieden (Het Spek en Kerselaarlaan) liggen verweven in het stedelijk weefsel. Door de ontwikkeling van deze 2 gebieden aan een woningdichtheid van minimum 25 wo/ha alsook een sterke verdichting in het stedelijk centrum, wordt de taakstelling wonen ingevuld. Daarnaast dient binnen de afbakeningslijn een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden waardoor ook buiten de verschillende PRUP's (Kerselaarlaan en het Spek) door de gemeente ingezet zal worden op verdichting, uiteraard met respect voor de ruimtelijke	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			draagkracht. Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb.gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied. Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling.	
		dit zorgt voor betere verdeling inzake mobiliteit; *plan-MER gaat er onterecht van uit dat 328 woningen slechts 23 extra autobewegingen doen ontstaan;	Thema 2 en 3 De inplanting van de verschillende woonontwikkelingen en de impact ervan op mobiliteit werd onderzocht in het plan-MER. Voor de discipline mobiliteit werd de deskundigheid ingeroepen van een deskundige mobiliteit en een MER-deskundige. De dienst mer heeft het plan-MER goedgekeurd in januari 2016. In het plan-MER (p93) wordt de ochtendspits gezien tussen 8u en 9u; de avondspits tussen 16u en 17u. Het plan-MER geeft o.a. als conclusie betreffende de impact op de verkeersafwikkeling het volgende (p 96-98): - "*Voor het woongebied het Spek wordt*	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			verwacht grotendeels te ontsluiten naar het segment van de N15 Boudewijnlaan tussen de Spoorwegstraat en de F. Coeckelbergstraat. In de ochtendspits zal de woonontwikkeling van het woongebied het Spek ca 24 bijkomende voertuigbewegingen op dit segment van de N15 genereren. " - Dit betekent dat er 24 vervoersbewegingen worden verwacht tussen 8u en 9u op het segment van de N15. - Voor het gebied Kerselaarlaan worden er in de ochtendspits ca 15 bijkomende vervoersbewegingen op het segment van de N15 verwacht. Het concluderen door de bezwaarindiener dat voor 328 woningen slechts 23 extra vervoersbewegingen worden verwacht, is dan ook foutief.	
		*nu reeds sluikverkeer in Oude Liersebaan en Werftsesteenweg; extra autobewegingen in deze straten (zelfs mits 'knip' in straten) komt neer op 100-tal extra wagens;	De bezwaarindiener concludeert dat het plan-MER stelt dat voor 328 woningen slechts 23 extra vervoersbewegingen worden verwacht volgens het plan-MER. Deze interpretatie is echter foutief. Het plan-MER (p 97) geeft als conclusie betreffende de impact op de verkeersafwikkeling dat er voor het gebied Het Spek 24 extra vervoersbewegingen worden verwacht tussen 8u en 9u (ochtendspits) op het segment van de N15. Voor het gebied Kerselaarlaan worden er 15 extra vervoersbewegingen verwacht tussen 8u en 9u (ochtendspits) op het segment van	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			de N15. In totaal zullen er meer dan 24 + 15 extra vervoersbewegingen vanwege de 2 woonontwikkelingen naar het segment N15 worden gegenereerd op een hele dag. De verschillende PRUP's (zie PRUP Kerserlaarlaan en PRUP het Spek) nemen in hun stedenbouwkundige voorschriften voldoende randvoorwaarden op voor een spreiding van verkeer met aandacht voor verkeersveiligheid. De inrichting van de wegen (bv. eenrichtingsstraat, geen doorgaand verkeer,…) zal deel uitmaken van een globaal mobiliteitsbeleid.	
		- het toch opnemen van 2 WUG's in de afbakening, waarover consensus is bij provincie en gemeente om deze niet aan te snijden, is geen goede R.O.; vraag om deze dan ook niet op te nemen, evenals de zones van landelijk wonen gelegen in overgang naar open ruimte; deze horen niet thuis in klein stedelijk gebied; strookt niet met woondichtheden die hier werden gehanteerd en ook niet met GRS;	Zie Thema 2,3,4 Waarom woonuitbreidingsgebieden die nu niet worden aangesneden toch opgenomen worden binnen het kleinstedelijk gebied: zie thema 3 In bepaalde gevallen wordt inderdaad woongebied met landelijk karakter opgenomen binnen de afbakeningslijn. Het gaat bijvoorbeeld om percelen die gelegen zijn in de nabijheid van het bedrijventerrein Heistse Hoek, het PRUP kleinhandelsconcentratie N10, het PRUP Langveld, toekomstige ontwikkeling hoek N10-N15, randen woonuitbreidingsgebied Werft,… Het gaat om percelen met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter die omwille van hun ligging (aansluitend bij de gewenste stedelijke ontwikkelingen) ruimtelijk nog deel uitmaken van het kleinstedelijk gebied en om deze reden ook zijn opgenomen in de afbakeningslijn.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Binnen de afbakeningslijn wordt een stedelijkgebiedbeleid gevoerd wat niet tegenhoudt dat binnen dit stedelijk gebied een differentiatie van woondichtheden mag gehanteerd worden waarbij naar een mindere dichte bebouwingsvorm wordt gegaan op de randen van het stedelijk gebied. Ter hoogte van het woonuitbreidingsgebied Werft werd woongebied met landelijk karakter meegenomen binnen de afbakeningslijn. Hier werd de grens gelegd temidden van de straat, wat tevens samenvalt met de grens van de herbevestiging van de gebieden op het gewestplan (HAG). Het woongebied met landelijk karakter ter hoogte van WUG Werft wordt meegenomen binnen de afbakeningslijn omdat dit gebied mogelijks een functie kan vervullen bij de eventuele ontwikkeling van WUG Werft en dus zo ook een functie heeft binnen het stedelijk gebied.	
		-WUG aan N10 beter inkleuren als signaalgebied;	Het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek gelegen aan de N10 wordt niet opgenomen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan om te ontwikkelen naar wonen. Hier is een uitgebreid wateronderzoek noodzakelijk om na te gaan of en welke ontwikkeling hier mogelijk is (zie thema 3,4). Of gebieden kunnen omgevormd worden naar signaalgebieden wordt beoordeeld door de bekkenbesturen (zie hiervoor beslissingstraject signaalgebieden van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid http://www.integraalwaterbeleid.be >	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			signaalgebieden > werkdocumenten) De vraag tot omvorming van het gebied Diepenbroek naar signaalgebied werd tijdens het proces gesteld aan het bekkenbureau. Als antwoord werd gegeven dat Diepenbroek geen signaalgebied is aangezien het niet effectief overstromingsgevoelig is, het nooit werd ingetekend als overstroomd en het niet werd aangeduid als waterconserverings- of waterbergingsgebied.	
		-WUG Werft beter zachte functie geven die aanleunt bij jeugdvereniging en school;	Thema 2,3,4: In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg staat Werft aangeduid als woonuitbreidingsgebied dat in aanmerking komt voor reservering voor de toekomst of herbestemming. Of een andere invulling dan wonen mogelijk is voor dit gebied, werd door de provincie niet onderzocht. Dit woonuitbreidingsgebied wordt mee opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat het, indien nodig , later gebruikt kan worden voor invulling van stedelijke functies. (zie thema 3).	Geen aanpassing
9B				
		-opname agrarische gebieden aan rand van kleinstedelijk gebied zal speculatie op deze gronden verhogen;	Zie ook voorstel behandeling 16 B en 19B + thema 2,3,4 Enkele delen agrarisch gebied aan de rand van het stedelijk gebied worden binnen de afbakeningslijn gelegd om mogelijke noden binnen het stedelijk gebied op te vangen. Het gaat ondermeer om gebieden die in aanmerking komen om ontwikkeld te worden (bv. hoek N10-N15) of waar de gemeente	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			weet heeft van een gebruik dat eerder aanleunt bij het stedelijk gebied in plaats van het openruimte gebied. Om deze ontwikkelingen niet te hypothekeren werden deze gebied mee opgenomen binnen de afbakeningslijn. Eventuele bijkomende ontwikkelingen zullen pas kunnen doorgaan na grondige studie, afweging en evaluatie. Elke invulling dient steeds getoetst te worden aan de goede RO. Het is niet geweten of deze agrarische gronden onderhevig zullen zijn aan speculatie. De eventuele nieuwe invulling is niet gekend. Een stedelijke ontwikkeling houdt vb. niet alleen ontwikkeling in in functie van wonen, het kan ook een herbestemming zijn in functie van stedelijk groen. Bijkomend kunnen we ook stellen dat dit bezwaarpunt niet stedenbouwkundig van aard is en bijgevolg niet kan leiden tot aanpassing in het PRUP.	
		-opname agrarisch gebied tussen N10 en N15 nabij rotonde Fabiola is niet ruimtelijk onderbouwd; grenzen van gewestplan worden niet gevolgd; ruimtelijk gezien zou beter de N10 als grens worden genomen;	Thema 3,4 De reden waarom de grenzen van de N10 niet worden gevolgd maar toch een deel agrarisch gebied in de hoek van N10xN15 wordt meegenomen binnen de afbakeningslijn + criteria: zie thema 4	Geen aanpassing
10B				
		Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad : - landbouwsector is 'weeral' oppervlakte-leverancier, ongeveer 300ha agrarisch gebied wordt door de PRUP's omgezet naar iets anders waarvan meer dan 70 ha nu nog	De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		steeds effectief in landbouwgebruik is;	draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur. Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd (zie thema 2). In het gebied Heist-op-den-Berg werden de mogelijkheden onderzocht zowel naar ontwikkelingen om deze taakstellingen te realiseren als naar realisatie van de doelstelling van het provinciaal groendomein Averegten. Tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht. In het plan-MER werden de effecten betreffende	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			milieu onderzocht. In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten toegevoegd. In de nota werd met de beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's. De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP's Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha. Binnen PRUP Averegten ligt 62ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening. Toch dient deze 62ha ook genuanceerd te worden: - In PRUP Averegten is de visie dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven. Grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg kunnen als hoofdfunctie naast het instandhouden en herstellen van het groendomein blijven bestaan. Er mogen echter geen vaste agrarische constructies/gebouwen meer gezet worden in agrarisch gebied binnen het PRUP Averegten. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij, die ook behouden blijft) binnen de	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Averegten. De provincie voert binnen de Averegten een geleidelijk aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT p 24 PRUP Averegten): - bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden. Dit komt in grote lijnen overeen met het noordoosten, oosten en noordwesten van het groendomein op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd; - andere gebieden kunnen vb. grasland blijven. Dit komt in grote lijnen overeen met de meer centraal gelegen percelen. In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie. Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven als nevenfunctie. Grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (o.a. extensieve begrazing) kan hier als hoofdfunctie blijven bestaan. In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het spek 3.8 ha	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour. In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.	
		-voor wonen, bedrijventerrein en kleinhandel zijn maar wat lapmiddelen voorgesteld die niet echt onderbouwd zijn en grote knelpunten zijn niet bespreekbaar (Fabiola, verdichting huidige kern,…) Unizo	De gemeentelijke raad voor lokale economie stelt in zijn bezwaar dat wonen, bedrijventerrein en kleinhandel maar wat lapmiddelen zijn die niet echt onderbouwd zijn Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 2) PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek voeren een herbestemming uit in functie van bijkomende woonontwikkeling. Daarnaast geeft de afbakeningslijn aan dat binnen het kleinstedelijk gebied een stedelijkgebiedbeleid dient gevoerd te worden. Dit betekent dat binnen deze lijn zal ingezet worden op verdichting van het bestaande weefsel. Het PRUP N10 voorziet in de afbakening van de grootschalige kleinhandelsclusters op basis van de bestaande en vergunde toestand. Ter hoogte van de voormalige Spar-site gaat de gemeente na welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn (zie hieronder). Bij het aansnijden van gebieden dient een gepaste oplossing gezocht te worden voor eigenaars en gebruikers. Indien landbouwgebruik aanwezig is, geldt de pachtwetgeving.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb.gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied. Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling. Ook de grote knelpunten worden meegenomen in het afbakeningsproces. De provincie heeft het PRUP Kleinhandelsconcentratie – deelplan Fabiolakruispunt opgemaakt. Heel wat gemeentelijk initiatieven zetten ook in op verdere verdichting binnen de afbakeningslijn. Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier. Ook is de gemeente momenteel bezig om verdichting mogelijk te maken in de kern aan de hand van de opmaak van gemeentelijke RUP's o.a. gemeentelijk RUP De Bosstraat (is ondertussen al definitief vastgesteld).	
		-jammer dat er niet meer ruimte vrijgemaakt werd voor bijkomende	Zie Thema 4 In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		industrieterreinen; enkel Langveld werd opgenomen als zone voor bedrijvigheid; men laat kansen liggen voor verdere uitbreiding van industriezone tussen de bestaande zone en de N10;	locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid. Omwille van ruimtelijke elementen en aspecten rond milieu (waterproblemen) vielen sommige locaties weg. Dit alles gebeurde mede op basis van het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder) Niet alle bijkomende bedrijvigheid hoeft door de provincie te worden herbestemd. Zoals reeds gesteld is er in de voorstudie een filtering gebeurd van potentiële ontwikkelingsgebieden. Bij de selectie is rekening gehouden met de reeds aanwezige bedrijvigheid en de ontsluitingsmogelijkheden (nabijheid N10 of N15). (voorstudie p 63) De afweging gebeurde op basis van onderstaande criteria nml. ruimtelijke afweging o.a. ligging, ruimtelijke inpasbaarheid, multimodale bereikbaarheid, aansnijden open ruimte,… en milieu-aspecten zoals bodem, water, fauna, flora, landschap, mens-hinder en mens-mobiliteit (voorstudie p 64) Voor de inplanting van bijkomend aanbod aan regionale bedrijvigheid zijn in de voorstudie 5 verschillende zoekzones onderzocht. Zie hiervoor thema 4 Vermoedelijk verwijst de bezwaarindiener naar de zone Langveld-west als uitbreiding tussen de bestaande zone en N10. Zoals daarboven al werd gesteld viel Langveld-West weg als zoekzone voor regionale bedrijvigheid omwille van de waterproblematiek.	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Mogelijks verwijst de bezwaarindiener ook naar de Spar-site: Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier, rekening houdend met de mobiliteit (doorstroming N10 en, de toekomstige mobiliteitswerken), bestaande planningsprocessen en studies rond kleinhandel. Een ontwikkeling van de SPAR-site dient te worden afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Voor het onderzoek naar de verschillende zoekzones voor grootschalige detailhandel: zie thema 4	
		Aanvulling Raad voor Lokale Economie : - in het algemeen wordt gevraagd om nieuwe industriezones in de gemeente te voorzien voor kleinere bedrijven waarbij gemengde functies/ondernemingsvormen ook mogelijk moeten zijn; (vb. toonzalen en kantoren in combinatie met ambacht);	Voor de beantwoording van dit bezwaar zal dan ook verwezen worden naar het PRUP Langveld en PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 (zie ook leeswijzer). Het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 voorziet in clusters voor grootschalige detailhandel. Het PRUP Langveld voorziet in een zone voor bedrijvigheid. Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van PRUP Langveld geen minimale of maximale perceelsgrootte vast gelegd. Inrichting in functie van kleinere bedrijven is mogelijk en wordt niet uitgesloten door het PRUP Langveld. In de stedenbouwkundige voorschriften van PRUP Langveld (Art. 1 zone voor bedrijvigheid p 47) wordt volgende opgenomen: - Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten: productie, opslag, bewerking en/of	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			verwerking van goederen; onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - Een beperkte oppervlakte voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit - Autonome kantoren (kantoren die op zichzelf staan en geen deel uitmaak van het bedrijf) zijn niet toegelaten. Doelbestemming van het PRUP is bedrijvigheid. Een beperkte oppervlakte (voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten binnen PRUP Langveld op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit. In de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 52) - Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. SBV Art. 1 Zone voor bedrijvigheid p 47: Per bedrijfsperceel zijn volgende	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie: - Representatieve bedrijfsruimten - 1 bedrijfswoning Doelbestemming van het PRUP Langveld is bedrijvigheid Bovenvermelde nevengeschikte functies (bedrijfskantoren, toonzalen) zijn toegelaten onder bovenstaande strikte voorwaarden. Autonome kantoren dienen gelokaliseerd te worden op goed ontsloten plaatsen met openbaar vervoer (multimodaliteit) o.a. stationsomgevingen. Langveld wordt onvoldoende ontsloten adhv openbaar vervoer (plan-MER p 84-85). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat Langveld geen goede locatie is voor kantoorachtigen.Er zijn voldoende mogelijkheden tot oprichting van kantoren. Het is niet wenselijk ruimte in functie van bedrijvigheid in te vullen door kantoren. Bovenvermelde nevengeschikte functies (bedrijfkantoren, toonzalen) zijn toegelaten onder bovenstaande strikte voorwaarden. In de clusters afgebakend binnen PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 worden bedrijven, andere dan detailhandelszaken, met een grotere toonzaalfunctie, d.w.z. bedrijven waarbij de toonzaalfunctie meer dan 20% van de bebouwde gelijkvloerse perceelsoppervlakte inneemt toegelaten (zie PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel p 53).	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Bijgevolg wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaarpunt.	
		-met aandrang wordt gevraagd naar meer bedrijventerreinen, in casu de extra ontwikkeling van het PRUP Langveld, tenzij betere alternatieven zouden gevonden worden;	Zie thema 2,3,4 Heist-op-den-Berg is door Vlaanderen aangeduid als kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat binnen het kleinstedelijk gebied een beleid gevoerd wordt dat ontwikkelingen aanmoedigt. Dit volgt uit het Vlaams principe "Vlaanderen open en stedelijk", waarbij in stedelijke gebieden een beleid gevoerd moet worden dat inzet op bijkomende woningen, bedrijven en bovenlokale functies. De afbakening van deze kleinstedelijke gebieden is door Vlaanderen aan de provincie gegeven. Vooraleer er overgegaan wordt tot de opmaak van PRUP's en gemeentelijke RUP's, gebeurt eerst een uitgebreide voorstudie. In een voortraject wordt samen met alle relevante Vlaamse partners en de betrokken gemeenten (waaronder Heist-op-den-Berg) een filtering gemaakt van potentiële gebieden in heel Heist-op-den-Berg waar bijkomende mogelijkheden zijn voor stedelijke ontwikkelingen zoals wonen, regionale bedrijvigheid, bovenlokale groenontwikkeling, grootschalige detailhandel ed. De voorstudiefase werd afgerond in 2010. Dit alles gebeurde mede op basis van het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder) Zie thema 4 voor de uitwerking van de verschillende zoekzones	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
11B				
		Het college heeft beslist de ontwerpen niet voor te leggen aan de gemeenteraad. De PRUP's hebben geen raakvlak met het grondgebied van Herentals	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
12B				
		-afbakeningslijn loopt tussen twee kavels en niet tot aan kruising Mechelbaan en Lange Molenstraat, wat alle logica voorbij gaat; -nu is het een bijna aaneengesloten rij van handelszaken langs beide zijden van N10 (zie foto's) tot aan onze perceelsgrens; -afbakening van KSG kan niet stoppen aan grens van derde perceel aan N10 maar zou moeten lopen tot aan kruising Mechelbaan en N10, en de laatste percelen zouden dan ook volledig moeten ingevuld worden als handelszone;	Zie Thema 2 en 3, 4 De bezwaarindiener vraagt om de afbakeningslijn uit te breiden tot aan de kruising Mechelbaan-N10. Nu ligt de grenslijn westelijker. Bijkomend vraagt de bewaarindiener deze bijkomende percelen eveneens in te kleuren als kleinhandelsconcentratie. Binnen de afbakeningslijn (PRUP Afbakeningslijn) liggen eveneens de andere PRUP's die in het kader van de afbakening kleinstedelijk gebied worden opgemaakt. Het PRUP kleinhandelsconcentratie deelplan N10-Lostraat situeert zich reeds op een redelijke afstand van het centrum. Er worden geen extra percelen ten oosten van de clusterzone opgenomen binnen de afbakeningslijn. Bij het afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebeurde in eerste instantie een grondige analyse van alle aanwezige detailhandel. In deze grondige analyse van de bestaande toestand werd de vergunningstoestand bekeken maar ook de aard en omvang van de activiteiten. Op basis van deze gegevens werd een clusterstrategie uitgewerkt. Er werd rekening gehouden met collectieve ontsluitbaarheid, maar ook met eventuele	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden. Ook tussenliggende percelen (al dan niet bebouwd) werden mee opgenomen. Op basis van deze analyse werd gekomen tot de afbakening van 2 gebieden/clusterzones voor grootschalige detailhandel die omwille van de aard en de omvang van de verkochte goederen (niet-draagbaar karakter) ook kunnen buiten het centrum. Solitaire bedrijven of bedrijven die niet onmiddellijk aansluiten bij de cluster worden niet mee opgenomen in deze cluster. De clusterafbakening gebeurde in functie van de specifieke grootschalige detailhandel. Niet alle detailhandel langs de N10 werd dus opgenomen in deze clusterafbakening. De percelen ten oosten van de grens van PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 - deelplan Lostraat worden buiten de cluster gelegd en dus ook buiten de afbakeningslijn. Deze percelen maken geen deel uit van de cluster. Omwille van de eerder al perifere ligging van de grootschalige detailhandelscluster Lostraat wordt er geen extra gebied ten oosten ervan opgenomen binnen de afbakeningslijn.	
		-graag ontvangstbevestiging van bezwaarschrift;	Zie ook thema 1 De bezwaarindiener heeft bij het indienen van een bezwaar de keuze uit enkele mogelijkheden nml. via mail, via een aangetekende brief of afgifte tegen ontvangstbewijs. Bij het versturen van een bezwaar via een aangetekende brief heeft de bezwaarindiener een bewijs van de post; bij afgifte van het bezwaar bij de provincie en de gemeente	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			krijgt hij een ontvangstbewijs van de gemeente of provincie. Bij indienen van een bezwaar via mail wordt geen ontvangstbewijs achteraf verstuurd.	
13B				
		-mogelijkheid om op eenvoudige manier extra woongelegenheid te creëren is onbenut gelaten; zone 4 op plan in bijlage; verkaveling in Slagvelden, verbindingsstraat tussen Palmbosstraat en Hollestraat; ene kant van straat bouwgrond, andere is agrarisch gebied; vraag dit in KSG op te nemen (nadien bestemmingswijziging) : *is voorbeeld van inbreiding; *focus op binnengebied (centrum); *niet beschouwen als lintbebouwing en zo wordt open ruimte afgesloten; *reeds weg beschikbaar, geen extra verharding nodig; *zonevreemde woningen kunnen zo in toekomst andere invulling krijgen;	Het voorzien van extra woongelegenheden wordt in het afbakeningsproces voorzien door herbestemming van woonuitbreidingsgebieden en inbreiding in het bestaand woongebied. Woonuitbreidingsgebieden zijn gebieden die al gereserveerd zijn voor woningbouw. Het gebied dat de bezwaarindiener aangeeft om te herbestemmen naar wonen is echter gelegen in agrarisch gebied en ligt aan de rand van het kleinstedelijk gebied. Inbreiding is binnen het bestaand woonweefsel extra woningen voorzien door verdichting en zuinig ruimtegebruik. Het bijkomend aansnijden van agrarisch gebied kan niet aanzien worden als inbreiding en kadert niet in het stedelijkgebied beleid (zie thema 2). Er is voldoende ruimte om de taakstelling wonen op te vangen binnen het bestaande weefsel (gelegen in de bestemming woongebied) en binnen de woonuitbreidingsgebieden. Het gebied wordt om bovenstaande reden niet opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied.	Geen aanpassing
14B				
		Vraag om WUG Werft, parochie 'Heist Station' ook te ontwikkelen: *gelegen aan site van secundaire en lagere school; *nabij treinstation;	Zie thema 2 en thema 3 en thema 4 In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg staat Heist-Centrum-woonuitbreidingsgebied Heist-station - Werft	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		*nabij handelscentrum; *makkelijk te ontsluiten (N10 en N15 + fietsroutes naar scholen); *geen overstromingsgevoelig gebied; *omsloten door bebouwing; *druk op het Spek en Kerselaarlaan inzake vervoer zal verminderen	aangeduid dat in aanmerking komt voor reservering voor de toekomst of herbestemming. Als concept voor de nederzettingsstructuur geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) (p 100) het bundelen van activiteiten en het bundelen van wonen. Vertrekkend van deze visie wordt WUG Heist-station/Werft aangeduid als reservering voor de toekomst of herbestemming. Het GRS geeft op p 102 volgende reden: "*Het oostelijk deel (aan de kant van het centrum) van dit woonuitbreidingsgebied is reeds aangesneden. Binnen deze verkaveling is er geen bouwgrond meer vrij. Een concrete invulling met klein-stedelijke functies bij het station (speelplein, jeugdbeweging, park, school, …) kan hier gepland worden. De rest van het woonuitbreidingsgebied (±8 ha) wordt herbestemd naar een open ruimte functie. Het ontwikkelen van dit deel zou de grenzen van het stedelijk gebied verleggen en dus averechts werken op de verdichting van Heist-centrum"***.** De verschillende nog niet ingevulde woonuitbreidingsgebieden werden uitvoering onderzocht in de voorstudie van het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg voor bijkomende woonontwikkeling. De afweging gebeurde op basis van onderstaande criteria nml. ruimtelijke afweging o.a. ligging, ruimtelijke inpasbaarheid, multimodale bereikbaarheid, aansnijden open ruimte,… en milieu-apecten zoals bodem, water, fauna, flora, landschap, mens-hinder en mens-mobiliteit (voorstudie p 44)	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Het gebied het Spek en Kerselaarlaan kwamen naar voren om te ontwikkelen. Aangezien de taakstelling aan de hand van de ontwikkeling van WUG het Spek en WUG Kerselaarlaan samen met de verdichting binnen woongebied in het kleinstedelijk gebied, voldoende is om de taakstelling te realiseren, werd het WUG Werft niet opgenomen om bijkomend te ontwikkelen. Bovendien is het woonuitbreidingsgebied Werft gelegen aan de rand van het kleinstedelijk gebied en heeft het een minder goede ligging binnen het kleinstedelijk gebied namelijk een landbouweiland en het veroorzaakt een aansnijding in het openruimte-eiland (zie voorstudie p 50) Volgens de voorstudie (p50) is Werft matig geschikt voor als stedelijk woongebied. Gespreide ontsluiting is gewenst om druk op omliggende straten en schoolomgeving te beperken. Integratie van Chiro (cf. RUP Heist-station) en buurtgroen is noodzakelijk. Het oostelijk deel van Werft wordt in het RUP Heist-station bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen (school). (zie eveneens thema 4). Het woonuitbreidingsgebied Werft wordt mee opgenomen binnen de afbakeningslijn omdat het, indien nodig, later gebruikt kan worden voor invulling van stedelijke functies.	
15B				
		Idem 10B	Zie voorstel behandeling 10 B	Geen aanpassing
16B				
		-spijtig dat heel wat agrarisch gebied	Zie ook voorstel behandeling 9B – 19B +	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		wordt omgezet; -geen duidelijkheid geschapen over wat de gevolgen voor de landbouw zijn;	thema 2 en thema 3 + behandeling rij hieronder Voor de agrarische gebieden binnen de afbakeningslijn waarvoor geen bestemmingswijziging wordt voorzien door de opmaak van een apart PRUP (het gebied is vb. enkel gelegen binnen het PRUP Afbakeningslijn), verandert er niets. Het PRUP afbakeningslijn voorziet geen bestemmingswijzigingen, het geeft enkel het verschil in beleid aan. Voor de agrarische gebieden die binnen een PRUP liggen die wel bestemmingswijzigingen voorziet (PRUP Averegten, PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 deelplan Lostraat en PRUP Langveld) is er wel een gevolg: - PRUP Langveld voorziet in een herbestemming naar bedrijventerrein. De aanwezige landbouw zal moeten verdwijnen. - PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 deelplan Lostraat voorziet in een herbestemming naar grootschalige kleinhandel. De kleine snippers landbouwgrond aan de rand zullen verdwijnen. - PRUP Averegten voorziet in een omzetting naar stedelijk groen. De bestaande landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg is eveneens een hoofdfunctie. Hiermee worden vooral de graslanden en de bioboeren bedoeld. De bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen eveneens behouden blijven als nevenfunctie. Naast de	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			mogelijkheid tot het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP Averegten. De herbestemming van gebieden door middel van een PRUP heeft geen gevolgen voor de mestquota. Een aantal percelen binnen de zone voor groendomein zijn in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de gelegenheid zich voordoet wordt getracht om tot een overeenkomst te komen en zo gronden te verwerven die gelegen zijn binnen de doelperimeter van het provinciaal groendomein. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf. Indien deze percelen verworven worden zal getracht worden met de gebruiker tot een overeenkomst te komen in functie van het landbouwgebruik en uitgaande van de visie van het groendomein Averegten. - Perceel 243A heeft op het gewestplan deels een agrarische en deels een recreatie bestemming. Het PRUP herbestemt het volledige perceel naar bouwvrij agrarisch gebied. Hier wordt de landbouw beperkt in zijn mogelijkheden (door het niet toelaten van bebouwing)	

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		zonevreemde landbouw wordt als niet bestaand of niet belangrijk beschouwd (met cijfermateriaal wordt geen rekening gehouden);	De bezwaarindiener verwijst naar een nota betreffende het areaalverlies aan landbouw ten gevolge van de PRUP's. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten toegevoegd. Er werd in de nota naar het landbouwgebruik gekeken los van de bestemming op het gewestplan. Het cijfermateriaal gaf aan dat de totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontour van de 5 PRUP's 71,4 ha is. Indien eveneens de volledige percelen worden meegerekend die op de rand of deels binnen of buiten de plancontour zijn gelegen komen we aan 95,6 ha. 26 landbouwers hebben gebruiksgronden binnen de 5 PRUP's. In Kerselaarlaan en Het Spek is enkel zonevreemde landbouw aanwezig. Er zijn geen landbouwgebruiksgronden gelegen in Kleinhandelsconcentratie N10. Het meeste landbouwgebruik bevindt zich in PRUP Averegten en PRUP Langveld. De bezwaarindiener stelt dat geen rekening wordt gehouden met zonevreemde landbouw. Hier kan verwezen worden naar de taakstelling die door Vlaanderen wordt opgelegd betreffende wonen en bedrijvigheid. (zie thema 2) Enkel in PRUP Langveld bevindt zich een huiskavel binnen de plancontour. De huiskavel binnen PRUP Averegten is de bioboerderij die behouden blijft. (zie behandeling rij hierboven) Naast het aansnijden van deze 2	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			woonuitbreidingsgebieden werkt de gemeente verder aan verdichting in bestaand woonweefsel binnen het kleinstedelijk gebied om de taakstelling van wonen te realiseren.	
		-verschillende agrarische gebieden zijn mee in afbakening opgenomen; dit kan leiden tot speculaties en onzekerheid over bestemming op langere termijn; met aandrang vraag om deze gebieden uit afbakeningslijn te halen (zie aanduiding op bijgevoegde plannen);	Zie ook 9B en 19B + thema 2 en thema 3 en thema 4 De bezwaarindiener vraagt om 4 agrarische gebieden uit de afbakeningslijn te halen. 1) Het gebied ter hoogte van de kruising N10xN15 2) Het gebied tussen woongebied met landelijk karakter aan WUG Werft en de spoorlijn 3) het gebied ten oosten van Moleneinde ter hoogte van PRUP Kerselaarlaan en PRUP De Averegten 4) het agrarisch gebied ten zuiden van Heistse Hoek tussen de woonwijk Rashoeve Onderstaand wordt een motivatie opgenomen waarom deze agrarische gebieden werden opgenomen binnen de afbakeningslijn: 1) De driehoek N10xN15 is gericht op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi. Hiervoor heeft de gemeente een masterplan opgemaakt. Daarnaast betreft het ook een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen. De eigendommen van Somedi worden mee opgenomen binnen de afbakeningslijn aangezien het een stedelijke ontwikkeling betreft. Door opname van deze driehoek agrarisch gebied worden er	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			mogelijkheden voorzien voor deze ontwikkelingen (zie thema 4) 2) Het gebied tussen woongebied met landelijk karakter aan WUG Werft en de spoorlijn. Hier werd de grens van de afbakeningslijn op de grens van de herbevestigde gebieden op het gewestplan genomen van de buitengebiedregio Neteland. Het is een rechtlijnige overgang van het ene naar het andere woongebied. 3) Het gebied ten oosten van Moleneinde: de afbakeningslijn wordt op de weg Moleneinde gelegd. Dit is een duidelijke grenslijn. Zo wordt ook een marge voorzien voor eventuele toekomstige stedelijke ontwikkelingen. (zie 19B) 4) Het agrarisch gebied ten zuiden van Heistse Hoek tussen de woonwijk Rashoeve: het signaalgebied Rashoeve wordt niet opgenomen binnen de afbakeningslijn. Ten zuiden van het bedrijventerrein Heiste hoek wordt een marge voorzien voor goede buffering van het bedrijventerrein ten opzichte van het zuidelijk gelegen woongebied. Deze marge wordt meegenomen binnen de afbakeningslijn. (zie thema 4)	
17B				
		Idem 10B	Zie voorstel behandeling 10B	Geen aanpassing
18B				
		Idem 9B	Zie voorstel behandeling 9B	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
19B				
		-vraag om agrarische gebieden zo veel mogelijk uit afbakeningslijn te halen, in het bijzonder de agrarische gebieden aan de grens van het KSG en de HAG's;	Zie ook voorstel behandeling 9B en 16B + thema 2 en thema 3 In het westen volgt de grens van het kleinstedelijk gebied hoofdzakelijk de grens van het HAG (dat ook vaak samenvalt met de gewestplangrens). Enkele percelen vormen hierop de uitzondering. - Ter hoogte van Moleneinde wordt een deel agrarisch gebied meegenomen binnen de afbakeningslijn. Hier wordt een marge voorzien voor eventuele mogelijke stedelijke functies. De straat Moleneinde vormt ruimtelijk een duidelijke grens. Op deze manier kan er een geleidelijke overgang voorzien worden van stedelijk weefsel naar landbouw (open ruimte) gebied. Ter hoogte van Moleneinde bevindt zich een bestaande voetbalclub die daar deels zonevreemd en deels in woongebied gelegen is. De gemeente wil hier een initiatief nemen om de bestaande zonevreemdheidsproblematiek op te lossen. En bekijkt hiervoor de mogelijkheid tot opmaak van een RUP voor binnengebied Moleneinde – Averegtenlaan – Spectstraat op lange termijn voor herlokalisatie FC Hallaar. - Ter hoogte van het PRUP Averegten worden ook enkele agrarische percelen (in HAG) binnen het	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			kleinstedelijk gebied gelegd en zelfs binnen het PRUP Averegten omdat deze een functie kunnen vervullen binnen het stedelijk gebied/groendomein. Perceel 243a is gelegen aan de inkom richting het Boshuis en plantentuin. Dit perceel dient open te blijven en fungeert als een ondergeschikte toegang voor het domein de Averegten, specifiek in functie van de bereikbaarheid van het Boshuis en de plantentuin. Door opname binnen de afbakeningslijn en eveneens het PRUP Averegten kan deze functie opgelegd/behouden worden/blijven. Het is tevens een overgangsgebied van het recreatiepark naar het landbouwgebied ten zuiden van boonmarkt. De agrarische functie blijft op dit perceel behouden, er wordt enkel een verbod op oprichting van bedrijfsgebouwen voorzien. Ook de percelen ten oosten van perceel 243a worden mee opgenomen binnen het PRUP Averegten aangezien deze een functie vervullen (bundelen van recreatie in het zuiden: zone voor recreatiepark) binnen het provinciaal domein de Averegten .	
20B				
		-nog resterende WUG's (Werft en Diepenbroeck) gelegen in KSG zouden bij voorkeur effectief bevroren worden zodat deze als reservegebied voor de toekomst kunnen dienen en er dus geen aansnijding gebeurt van	Zie voorstel behandeling 8B – thema 2,3,4 De woonuitbreidingsgebied Werft en Diepenbroek behouden hun huidige bestemming als woonuitbreidingsgebied en blijven zo behouden als reservegebied voor de toekomst. Deze woonuitbreidingsgebieden	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		deze WUG's;	blijven als reserve en worden niet bevroren. Het zijn gebieden waarop, indien nodig, beroep op wordt gedaan voor invulling van stedelijke functies (zie thema 3)	
21B				
		-lijn is planologisch logisch gekozen en vormt geen grond voor bestemmingswijzigingen;	Zie thema 2,3	Geen aanpassing
		-commissie volgt adviezen (17B,18B,19B en 20B) NIET;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
22B				
		Idem 14B	Zie voorstel behandeling 14B	Geen aanpassing

2. ADVIEZEN PRUP AFBAKENINGSLIJN

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1A	Elia Vaartkaai 2 2170 Merksem Hoedanigh. D.Vanderhaeghen Contact Center Manager 11.10.2016 Ontv.12.10.2016			
		-vraag rekening te houden met aanwezigheid hoogspanningslijnen en	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10	SBV-t, p35 PRUP Afbakeningslijn: Art. 1 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		hoogspanningsstation in het plangebied, en om deze op te nemen in het RUP; - voorstel opname v. tekst in voorschriften : "Hoogspanningsleidingen : de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de art. 164, 192 en 266 van AREI (algemeen reglement op de elektrische installaties).	en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Elia vraagt in zijn advies om in de voorschriften een voorstel van tekst op te nemen zodat rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen en het hoogspanningsstation. Aangezien het hoogspanningsstation en de hoogspanningslijnen enkel gelegen zijn binnen het PRUP Afbakeningslijn wordt voorgesteld om het voorstel van tekst enkel op te nemen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP Afbakeningslijn. De sectorale regelgeving blijft van toepassing.	Heist-op-den-Berg: *Er is een hoogspanningspost en bovengrondse hoogspanningskabels aanwezig binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.* *De hoogspanningsleiding stelt randvoorwaarden in functie van veiligheid. De geldende veiligheidsvoorschriften dienen steeds te worden gevolgd in functie van specifieke vergunningsaanvragen binnen het gebied.*

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid."	Elia vraagt eveneens om in de voorschriften op te nemen wanneer advies van Elia dient ingewonnen te worden. In stedenbouwkundige voorschriften van een RUP kan echter geen adviesverplichting opgenomen worden : Via een RUP op algemene wijze een bijkomend advies opleggen bij vergunningsaanvragen kan niet. Het is de bevoegdheid van de Vlaamse regering om dit op algemene wijze te doen (volgens art. 111 § 4 decreet RO van 18 mei 1999 , nu art. 4.7.16 § 1 VCRO + art. 24 decreet omgevingsvergunning) en van het schepencollege om dit voor een individueel geval te beslissen (volgens het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling). (A. Glabeke en X. Buijs, "Stedenbouwkundige voorschriften : over juridische hindernissen en legistieke valkuilen", T.R.O.S., 2006, nr. 44, p. 364 + arrest Raad van State nr. 215.173 van 16 september 2011 inzake N.V. DURAS IMMOBILIEN) Daarom wordt voorgesteld om deze tekst enkel op te nemen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP Afbakeningslijn.	SBV-t, p 35 PRUP Afbakeningslijn Art. 1 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg *Het is wenselijk het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid van hoogspanningsposten en hoogspanningslijnen.*
		voorstel opname v. tekst in voorschriften mbt het 150 kV hoogspanningsstation: "gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen" met als voorschrift "het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10 en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Het aanduiden van de hoogspanningspost als aparte bestemming in het PRUP Afbakeningslijn is niet mogelijk aangezien het PRUP Afbakeningslijn enkel de lijn van het kleinstedelijk gebied vastlegt. Het stedenbouwkundig voorschrift dat hieraan werd	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten" -In bijlage : veiligheidsmaatregelen hoogspanningslijnen + overzichtsplan planMER hoogspanningslijnen	gekoppeld bepaalt enkel het beleid dat binnen het gebied zal worden gevoerd. Het betreft geen bestemmingswijziging.	
2A	Agentschap Onroerend Erfgoed Lange Kievitstraat 111-113 bus 53 2018 Antwerpen Hoedanigh. M.De Borgher Provinciaal Directeur 19.10.2016 Ontv.21.10.2016			
		Gunstig advies	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
3A	Vlaamse Milieumaatschappij K.Albert II-laan 20 bus 16 1000 Brussel Hoedanigh. K. Van den Belt			

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer 14.10.2016 Ontv.19.10.2016			
		-aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten van 5.07.2013; Gunstig op voorwaarde dat : -op niet-infiltratiegevoelige gebieden - dmv een infiltratieproef - kan aangetoond worden dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is; in dat geval kan een buffering met vertraagde afvoer gekozen worden ipv infiltratievoorziening; - bijkomende aandachtspunten : - voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II) -de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II -de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem -de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met	Aangezien het PRUP afbakeningslijn geen herbestemmingen doorvoert is het niet nodig hierover iets op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		de bepalingen van VlaremII en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen; -de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 VlaremII; -er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;		
		-gevraagd wordt om een afschrift van de beslissing te bezorgen aan VMM binnen 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing;	Zie thema 1 In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. Aan de vraag van VMM zal dan ook gevolg worden gegeven.	Geen aanpassing
4A	Departement mobiliteit en openbare werken K.Albert II-laan 20 bus 2 1000 Brussel Hoedanigh. F.Boelaert Secretaris-generaal 24.10.2016 Per mail ontv.27.10.2016 Per post ontv. 28.10.2016			

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Geen opmerkingen.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
5A1 5A2	College van Burgemeester en Schepenen van Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 2220 Heist-op-den-Berg Hoedanigh. V. De Belser Afdeling bouw en milieu 8.11.2016 Per mail ontv.15.11.2016 29.11.2016 Ontv.30.11.2016			
		Geen fundamentele bemerkingen op het plan-MER, op voorwaarde dat de in de procedure plan-MER gemaakt opmerkingen (zie bijlage) zoals afgesproken op de vergadering van 23.07.2015 verwerkt werden. Gelet op het collegebesluit van 8.11.2016; - de vroegere opmerkingen zijn reeds verwerkt en besproken; -het college heeft dan ook geen bemerkingen meer op het plan-MER dat in openbaar onderzoek ligt;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
6A	De Lijn Hoedanigh. Roger Corbreun			

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	Per mail ontv.17.11.2016			
		Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
7A	Deputatie provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3010 Leuven 15.12.2016 Hoedanigh. L. De Witte Provinciegouverneur M. Collier Provinciegriffier Per post ontv.21.12.2016			
		Gunstig omdat het PRUP niet in tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
8A	Gemeenteraad Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 Hoedanigh. B.De Cat Voorzitter H.Welters Secretaris Uitgebracht:10.01.2017 Aangetekend:16.01.2017			
		Geen advies. Enkel adviezen worden overgemaakt: -gecoro -landbouwadviesraad -raad voor lokale economie	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.

Nr.	PRUP "Afbakeningslijn" PRUP-2011-0019 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-milieuraad -commissie R.O.		

3. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Averegten" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Averegten" te Heist-op-den-Berg.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Averegten" te Heist-op-den-Berg.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting

- SBV -t (Art 0 Algemene bepalingen, p.48)
  Duurzaamheidsaspecten – behoud natuurlijke en openruimte structuren
  Bij de inrichting van de bestemmingszones wordt uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.
  SBV (Art 0 Algemene bepalingen, p.48)
  Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren.
  Elke nieuwe ontwikkeling gebeurt met het oog op de samenhang tussen het plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.

- SBV (Art 1 Zone voor groendomein, p. 51)
  Bestemming
  De zone is bestemd voor:
  - *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie.*
  - *grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg*

  Volgende functies zijn toegelaten als nevengeschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving
  - *recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie*
  - ~~*grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg*~~
  - *instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten.*

- SBV-t Art. 1 Zone voor groendomein p 51
  Bestemming
  Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.
  Vormen van zachte recreatie: wandelen en fietsen en gelijkaardige. Gemotoriseerd verkeer dient te worden geweerd, behoudens een aantal uitzonderingen zoals bewoners, beheer van het gebied, veiligheidsdiensten.
  Een aantal percelen binnen de zone zijn bij goedkeuring van het plan nog in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de mogelijkheid zich voordoet zal het groendomein percelen binnen de afbakening van het PRUP aankopen.
  Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf.

Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteit behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.
Het agrarische gebied binnen de zone voor groendomein wordt vandaag gekenmerkt door een open agrarische structuur zonder permanente constructies. Het oprichten van gebouwen en andere permanente constructies (zoals constructies voor permanente mestopslag, permanente plastiekkappen, constructies voor ruwvoederopslag (kuilplaten, sleufsilo's,…), torensilo's, ondoorlaatbare teeltvloeren en vergelijkbare) zijn niet toegelaten.

- MVT – hoofdstuk 8 Visie en Ontwerp, §8.1 Ruimtelijke visie voor het gebied
  8.1.6 Landbouw
  Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouwgebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang Isschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd.
  Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Averegten, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij.
  De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht. Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken.
  Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.
  Er wordt vooralsnog geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.

- MVT – hoofdstuk 8.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften
  8.2.2 Zone voor groendomein
  De zone voor groendomein (art 1) is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden o.a. de graslanden, extensieve begrazing en biologische landbouw bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie. ~~Ook~~ De bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen eveneens behouden blijven als nevenfunctie, ~~rekening houdend met de focus die binnen het groendomein wordt gelegd op natuurbeheer en landschapzorg.~~ Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP

- SBV (Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg)
  Samenhang en inpassing
  - *De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone ~~en~~ het achterliggende groendomein cfr. Art.1. en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.*

- SBV-t (Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg)
  Samenhang en inpassing, p.63

Uitgangspunt bij de inrichting van de bestemmingszone is dat constructies en infrastructuur zich op een kwalitatieve wijze inpassen in de parkzone. Daarnaast is het ook de bedoeling dat binnen het domein gestreefd wordt naar een zekere uniformiteit in vormgeving. Dit zal een positief effect hebben op de samenhang en de uitstraling van het domein.

- *Bij de inrichting van de bestemmingszone wordt eveneens uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.*SBV *(Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg)*

Verhardingen en parkeervoorzieningen, p.63-64

En op voorwaarde dat:

- *De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving en de grotere natuurlijke en openruimtestructuren.*

- SBV Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg, p.63)

Bebouwing

- *Nieuwe bebouwing is niet toegelaten behoudens de oprichting van een beperkt gebouw met sanitaire voorzieningen en onthaalinfrastructuur bij de permanente parkeerzone. Dit gebouw heeft een maximale footprint van 50m².Deze bebouwing bestaat uit maximum 1 bouwlaag plus een dakvolume en heeft een maximale bouwhoogte van 7 m.*

- *Het gebouw wordt ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. Het gebouw dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving*

Verhardingen en parkeervoorzieningen

De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuffering.

- SBV-t Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg, p.63)

Bebouwing

Gelet op de ligging in het noorden van het groendomein en de afstand tot toegangspoort Boonmarkt die ingericht wordt als ontvangst- en dienstencentrum is het wenselijk ook binnen deze toegangspoort de mogelijkheid te voorzien tot inrichting van beperkte onthaalinfrastructuur. Om deze reden kan een gebouw met beperkte afmetingen opgericht worden Het gebouw wordt ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. Deze bebouwing dient tevens visueel en landschappelijk gebufferd te worden naar de omgeving toe in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving.

Verhardingen en parkeervoorzieningen p 64

Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegten uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. De noordelijke parking dient ruimte te bieden aan 77 vaste parkeerplaatsen en 79 overloopparkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden geïntegreerd in de parkomgeving door gebruik te maken van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed. Hiermee wordt een visuele en landschappelijke inpassing nagestreefd. De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze groenbuffer is niet enkel een visuele en landschappelijke buffer, maar voldoet ook aan de voorwaarden van geluidsbuffering. De geluidsbuffering kan op verschillende manieren worden ingericht, bv. een beperkte gronddam, steenkorven, … .De keuze hiervan wordt vrijgelaten.

- SBV- t, Art 1 Zone voor groendomein – Overige infrastructuur, p.53

Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilhokken voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Ook de aanleg van een ecotunnel is toegelaten.

- Opnemen ruimtelijke motivatie betreffende het verkrijgen van basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-kwetsbaar gebied in MVT
  MVT, §8.1.5 Zonevreemde woningen, p.36
  De zonevreemde woningen Isschotweg 87 en 89 bevinden zich aan de rand van het groendomein en sluiten ruimtelijk aan bij de woningen gelegen langs de Isschotweg, de Kastanjelaan en de Dennenlaan.
  Ook de zonevreemde woningen Boonmarkt 2,4 en 6 en Verkensstraat 2 bevinden zich aan de rand van het groendomein en vormen een overgang naar de rest van het kleinstedelijk gebied.
  De zonevreemde woningen Langendijk 19 en 21 situeren zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied en staan de realisatie van een bosuitbreiding en ook een openruimtecorridor/natuurverbinding richting het noorden niet in de weg.
  De zonevreemde woningen t.h.v. Hallaaraard (o.a. nr. 14, 12A, 12, 10 en 8, 6, 4, 2) situeren zich in 2 clusters binnen/tussen het bos gelegen tussen Hallaaraard en de Huizebeek en Hallaaraard over de L. Carréstraat naar de Grote Nete. De zonevreemde woningen 8,6,4,2 liggen aan de rand van het groendomein en sluiten eveneens aan bij de bestaande woningen aan L.Carréstraat). ze sluiten de vorming van een mogelijke groen corridor richting Grote Nete niet uit.
  Tussen de 2 clusters van zonevreemde woningen kan het bos versterkt worden wat toelaat een open ruimte / natuurcorridor ter realiseren naar de vallei van de Grote Nete.

  Deze zonevreemde woningen krijgen de basisrechten voor zonevreemde woningen niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied wat niet in strijd met de doelstelling van het voorliggende PRUP en ook de realisatie van deze doelstelling niet hypothekeert.

- SBV- t Art 0 Algemene bepalingen – Specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies
  Deze specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies doet op zich geen afbreuk aan de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, doch zorgt er wel voor dat zonevreemde constructies in deze zones kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatiegebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO. Concreet betekent dit dat voor alle zonevreemde constructies binnen het plangebied de bepalingen gelden voor constructies gelegen in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied.

- SBV: p 47 Art.0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.

- SBV-t: p47 Art. 0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :

- De PROCORO adviseert bij de gemeente Heist-op-den-Berg een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen en deze op te nemen.
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen.
- De PROCORO adviseert na te kijken of er naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen aan het dossier bijkomende aanpassingen moeten gebeuren in de rest van het dossier (memorie van toelichting: visie, vertaling van het planMER in PRUP, in de stedenbouwkundige voorschriften, in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, en dergelijke);
- De PROCORO adviseert om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen in kader van 'openbaarheid van bestuur'.
- Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de

samenvattende tabel ‘milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP’, die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

Bijlage bij advies:

BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN PRUP AVEREGTEN (2011-0028)

Verklaring afkortingen en tekens:

(P)RUP : (Provinciaal) Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT : Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het PRUP
SBV : Stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kolom van het PRUP
SBV-t : Stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom van het PRUP
GP : Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
Plan-MER: Plan-Milieueffectrapport

Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst

Terminologie

- Doelperimeter groendomein Averegten: het oorspronkelijke gebied (volgens de structuurvisie van het provinciaal domein Averegten) waarbinnen het groendomein Averegten wil inzetten om haar gebiedsgerichte visie zoals o.a. versterken en uitbreiden belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos), behoud cultuurlandschap in het oosten, uitwerken onthaalpoorten te realiseren (zie voorstudie p 88 en verder; voorstudie kaart 18). Deze doelperimeter diende als basis voor de uiteindelijke afbakening van het PRUP.
- Gebiedsgerichte visie groendomein Averegten: De visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:
  - Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern.
  - Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden. De hoofdpoort dient zich in het zuiden te situeren;
  - De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuureducatief centrum, speelbos en –weide, blokhut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden;
  - De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven

  De afbakening van het PRUP richt zich naar deze doelstellingen. Voor de gedetailleerde afbakening van het plangebied wordt eveneens verwezen naar thema 2 en naar de MVT, p.4 en verder en p.24 en verder.

Bij de afbakening van het plangebied PRUP Averegten werd voor de noordelijke grens de structuurvisie van de Averegten uit de voorstudie (kaart 18) als basis genomen samen met de gebiedsgerichte visie. De noordelijke grens van PRUP Averegten valt samen met de noordelijke grens van PRUP Afbakeningslijn.

Sommige gebieden worden niet opgenomen binnen de plancontouren van het PRUP aangezien:

- voor de uitwerking van de gebiedsgerichte visie hiervoor o.a. geen bestemmingswijzigingen nodig zijn vb.:
  - Isschothof: de structuurvisie geeft hier bos aan. In realiteit is dit een bestaand parkgebied; ook op het gewestplan heeft dit de bestemming parkgebied.
  - Het landbouwgebied ten noorden van de Huizebeek: de structuurvisie geeft hier behoud hoofdfunctie landbouw met bosfragmenten. Op het gewestplan heeft dit gebied al de bestemming agrarisch gebied (o.a. volgende percelen 480, 479c, 475a, 478a, 477, 476 en 428 t/m 438 en ook de percelen 439e, 439d en deel van 439c maken hier deel van uit)
- voor deze gebieden werd geen gebiedsgerichte visie opgemaakt en deze gebieden vervullen dus geen functie binnen het provinciaal groendomein vb.
  - Woningen/woongebied aan de Isschotweg en L. Carréstraat en het landbouwgebied ten noorden van de Isschotweg

Leeswijzer

Uit de bezwaren blijkt dat een aantal bezwaarpunten vaak terugkomen in de verschillende bezwaarschriften. In hoofdstuk A. vindt U een behandeling van deze bezwaarpunten volgens thema. In het volgende hoofdstuk (B.) wordt elk bezwaar afzonderlijk besproken. Voor deze bezwaarbehandeling wordt verwezen naar onderstaande thema's en waar nodig worden deze thema's aangevuld of gebeurt een specifieke bezwaarbehandeling.
Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

Het PRUP Averegten kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In dit afbakeningsproces worden in totaal 6 PRUP's opgemaakt namelijk:

- PRUP Afbakeningslijn

- PRUP Averegten
- PRUP Het Spek
- PRUP Kerselaarlaan
- PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
- PRUP Langveld

die samen in procedure (zijn ge)gaan en dus ook gedurende dezelfde periode in openbaar onderzoek hebben gelegen. Bezwaarindieners verwijzen vaak in hun bezwaar naar meerdere PRUP's. Omwille van de samenhang (en hun context binnen het afbakeningsproces o.a. taakstellingen) van deze PRUP's wordt in de beantwoording soms ook verwezen naar deze andere PRUP's.

A. Thematische behandeling vaak voorkomende bezwaren

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. THEMA 1: Behoud bestaande (open ruimte/natuur) verbindingen

Het PRUP doet geen uitspraak over bestaande natuurverbindingen en openruimte verbindingen (bv. tussen Averegten en de Goren, vallei van Huizebeek en vallei van de Grote Nete,…) . Ook hypothekeert het PRUP deze natuurverbindingen/openruimte corridors niet of sluit het geen maatregelen uit met betrekking tot het behoud en de versterking van deze verbindingen/corridors.
Er kunnen, buiten de procedure van dit PRUP, maatregelen genomen worden om o.a. bewegingen van fauna te vergemakkelijken …Ook buiten het PRUP zijn vb. groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk.
Om weer te geven dat het PRUP geen afbreuk doet aan de (bestaande) samenhangen van natuurlijke en openruimtestructuren en dat hiermee ook rekening dient gehouden te worden bij de inrichting van de bestemmingszones, wordt dit bijkomend opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voorstel van aanpassing
SBV -t (Art 0 Algemene bepalingen, p.48)

Duurzaamheidsaspecten – behoud natuurlijke en openruimte structuren
Bij de inrichting van de bestemmingszones wordt uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.
SBV (Art 0 Algemene bepalingen, p.48)
Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren.
Elke nieuwe ontwikkeling gebeurt met het oog op de samenhang tussen het plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.

2. THEMA 2: Doelstelling en afbakening PRUP Averegten

a. Doelstelling

Het PRUP heeft als doel het domein Averegten als groene long uit te bouwen in functie van zachte recreatie en (natuur-) educatie. Dit gaat gepaard met een herbestemming en herstructurering. (zie ook doelperimeter en gebiedsgerichte visie domein Averegten in de terminologielijst en MVT p 4,10, 24)
Het doel van het PRUP is:

- De juridische bestemming creëren waardoor ruimtelijke ingrepen op terrein mogelijk worden waarbij rekening gehouden wordt met een gestuurde en beheerste ontwikkeling van het recreatief aanbod dat in evenwicht dient de zijn met de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het provinciaal groendomein en haar omgeving;
- De randvoorwaarden weergeven opdat de gewenste ingrepen zouden gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

Het PRUP is een vertaling van de gebiedsgerichte visie die uitgewerkt werd in de voorstudie. De visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:

- Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern.

  → De bosuitbreiding is vooral in het westen, noordwesten en noordoosten gesitueerd van het plangebied. In het PRUP wordt een zone voor groendomein afgebakend waarbinnen deze bosuitbreiding, naast andere functies (zoals natuurontwikkeling, landschapszorg, waterbeheer en landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (als hoofdfunctie) en recreatief medegebruik en bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten (als nevenfunctie)) mogelijk zijn.

– Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden. De hoofdpoort dient zich in het zuiden te situeren.

  → In het PRUP worden 3 toegangspoorten voorzien: de hoofdpoort aan de Boonmarkt, de toegangspoort aan de Isschotweg en een kleinere toegangspoort ter hoogte van Hallaaraard.

– De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuureducatief centrum, speelbos en –weide, blokhut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en situeren zich in het zuiden;

  → Het PRUP voorziet een zone voor recreatiepark in het zuiden waarbinnen de bestaande recreatieve activiteiten (Boshuis, speeltuin, plantentuin, blokhut,…) behouden blijven als stapstenen geïntegreerd in een harmonieus park dat aansluit op het natuurdomein.

– De bioboerderij dient zich sterker te profileren in het groendomein en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven

  → Het PRUP voorziet een aparte bestemming voor de bioboerderij (gemengd open ruimtegebied voor domeinboerderij) waarbij het behoud en de verdere ontwikkeling van de bioboederij voorzien wordt.

  → Het cultuurlandschap ten oosten van Langendijk wordt in het PRUP behouden door een herbestemming naar zone voor groendomein waarbij eveneens grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie is.

Gelet op bovenstaande doelstelling van het PRUP werd in het noordwesten van het plangebied de gewestplanbestemming recreatie herbestemd naar art 1 Zone voor groendomein, zie MVT, §8 Visie en ontwerp, p.34 en verder. Behoud van de bestemming recreatie, die naast zachte ook harde recreatie mogelijk maakt, past niet binnen de visie van het groendomein Averegten en binnen de visie van het PRUP.

b. Afbakening algemeen

De afbakening van het PRUP Averegten werd grotendeels gebaseerd op de doelperimeter (zie terminologie) van het provinciaal domein Averegten. Deze afbakening van PRUP Averegten werd gebiedsgericht verder verfijnd tot op perceelsniveau. Voor de gedetailleerde afbakening van het plangebied wordt eveneens verwezen naar de MVT, p.4 en verder. De ruimtelijke motivering hiervan is ook terug te vinden in de MVT, p 24 en verderDe afbakening is een rechtstreekse doorvertaling van de voorstudie waarin de visie op het gebied werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18).

c. Afbakening t.h.v. de Huizebeek en de L.Carréstraat

Met betrekking tot de Huizebeek en de L. Carréstraat werden volgende aandachtspunten meegenomen.

- Ten oosten van de Langendijk wordt het agrarisch gebied tussen de Huizebeek en Hallaaraard opgenomen in het plangebied van PRUP Averegten. De grens van het plangebied ligt langsheen de Huizebeek, op de zuidelijke perceelsgrenzen van de percelen ten noorden van de Huizebeek. De waterloop is op die manier mee opgenomen binnen het plangebied.
- De oostelijke grens van het plangebied wordt afgestemd op de bestemming woongebied met landelijk karakter en woongebied langsheen Hallaarstraat en de L.Carréstraat. Tussen de Huizenbeek en de Verkenstraat ligt de grens van het plangebied op 50m uit de voorste perceelgrenzen van de percelen langsheen Hallaaraard en L.Carréstraat.
- Het is een bewuste keuze om de woningen gelegen in het landelijk woonlint niet mee op te nemen binnen het PRUP. De grens met de gewestplanbestemming woongebied en woongebied met landelijk karakter wordt als grens beschouwd van het PRUP.

d. Afbakening t.h.v. Isschotweg

Met betrekking tot de afbakening in het noorden werden onderstaande aandachtspunten meegenomen (zie ook MVT, p 4-5) :

- In het noordwesten wordt de grens gelegd op de gewestplanbestemming recreatiegebied. Het woongebied langs de Isschotweg wordt buiten het PRUP Averegten gelegd.
- Centraal in het noorden wordt de Huizebeek gehanteerd als natuurlijke grens van het provinciaal domein met de woonwijk en Isschothof. De grens van het plangebied valt hier samen met de perceelsgrenzen langsheen de waterloop. De waterloop wordt hierbij binnen het plangebied opgenomen.
- Isschothof blijft buiten de afbakening van het groendomein. Isschothof is een privaat parkgebied en hiervoor zijn geen herbestemmingen nodig om de gebiedsgerichte visie mogelijk te maken (zie terminologie);.
- Ten noorden van de Huizebeek en aansluitend hierbij geeft de gebiedsgerichte visie bosuitbreiding aan Daarom wordt in het noordoosten de grens gelegd op de bestemming bosgebied volgens het gewestplan (en wordt dit bosgebied ook opgenomen in het plangebied). De afbakening van het plangebied wordt vertaald op perceelsniveau. De grens van het plangebied ligt daar op de achterste perceelsgrenzen van de percelen langsheen de Vogelzangstraat.

e. Westelijke grens van het plangebied

De westelijke grens van het plangebied is, op perceelsniveau, afgestemd op de huidige bestemmingsgrenzen tussen het bosgebied, reservaatgebied en gebied voor verblijfsrecreatie. Indien de gewestplangrens te sterk afwijkt van een perceelsgrens, wordt alsnog de gewestplangrens als grens van het plangebied

genomen. In grote lijn komt de westelijke grens van het plangebied overeen met de grens van het herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'.

3. THEMA 3: Landbouw binnen art 1 – zone voor groendomein

De zone voor groendomein (art 1) is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden vooral de graslanden en het bioboeren bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie. De bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen eveneens behouden blijven als nevenfunctie. Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP (MVT – §8. Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, p.36). De herbestemming van gebieden door middel van een PRUP heeft geen gevolgen voor de mestquota.
Een aantal percelen binnen de zone voor groendomein (art 1) zijn in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de gelegenheid zich voordoet wordt getracht om tot een overeenkomst te komen en zo gronden te verwerven die gelegen zijn binnen de doelperimeter van het provinciaal groendomein. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf. Indien deze percelen verworven worden zal getracht worden met de gebruiker tot een overeenkomst te komen in functie van het landbouwgebruik en uitgaande van de visie van het groendomein Averegten.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen verordenend opgenomen:

De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie.

Volgende functies zijn toegelaten als nevengeschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving

- *recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie*
- *grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg*
- *instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten.*

Om te verduidelijken dat de grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg deel uitmaakt van een functie binnen het groendomein wordt voorgesteld de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen. Er wordt voorgesteld grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg toe te laten als hoofdbestemming in plaats van nevenbestemming. Daardoor kan ook landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (naast de bioboerderij) mogelijk blijven binnen het groendomein.

Voorstel van aanpassing
SBV (Art 1 Zone voor groendomein, p. 51)
Bestemming

De zone is bestemd voor:

- *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie.*
- *grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg*

Volgende functies zijn toegelaten als nevengeschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving

- *recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie*
- ~~*grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg*~~
- *instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten.*

SBV-t Art. 1 Zone voor groendomein p 51
Bestemming
Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.
Vormen van zachte recreatie: wandelen en fietsen en gelijkaardige. Gemotoriseerd verkeer dient te worden geweerd, behoudens een aantal uitzonderingen zoals bewoners, beheer van het gebied, veiligheidsdiensten.
Een aantal percelen binnen de zone zijn bij goedkeuring van het plan nog in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de mogelijkheid zich voordoet zal het groendomein percelen binnen de afbakening van het PRUP aankopen. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf.
Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteit behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg

wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.
Het agrarische gebied binnen de zone voor groendomein wordt vandaag gekenmerkt door een open agrarische structuur zonder permanente constructies. Het oprichten van gebouwen en andere permanente constructies (zoals constructies voor permanente mestopslag, permanente plastiekkappen, constructies voor ruwvoederopslag (kuilplaten, sleufsilo's,…), torensilo's, ondoorlaatbare teeltvloeren en vergelijkbare) zijn niet toegelaten.

MVT – hoofdstuk 8 Visie en Ontwerp, §8.1 Ruimtelijke visie voor het gebied
8.1.6 Landbouw
Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouwgebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang Isschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd.
Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Averegten, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij.
De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht. Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken.
Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.
Er wordt vooralsnog geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.

MVT – hoofdstuk 8.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

8.2.2 Zone voor groendomein

De zone voor groendomein (art 1) is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden o.a. de graslanden, extensieve begrazing en biologische landbouw bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie. ~~Ook~~ De bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen eveneens behouden blijven als nevenfunctie, ~~rekening houdend met de focus die binnen het groendomein wordt gelegd op natuurbeheer en landschapzorg.~~ Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP

Agrarische percelen buiten art.1 zone voor groendomein
Grenzend aan de zone voor groendomein (art. 1) worden ook enkele percelen gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de zone voor recreatiepark (art. 2) of binnen bouwvrij agrarisch gebied (art. 6).
Art.6 bouwvrij agrarisch gebied (o.a. perceel 243A) legt een beperking op aan de mogelijkheden door het niet toelaten van bebouwing.
Ten oosten van perceel 243A zijn nog enkele agrarische gebiedjes gelegen die opgenomen zijn In art. 2 (zone voor recreatiepark). Hier is het gebruik blijvend grasland. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laag-dynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie. Zolang geen invulling gebeurt in de functie van de bestemming (art 2 – Zone voor recreatiepark) kan het agrarisch gebruik behouden blijven.

4. THEMA 4: Samenhang toegangspoort Isschotweg en de open ruimteverbindingen

De zone voor groene toegangspoort Isschotweg wordt in het noorden van het plangebied voorzien aansluitend bij de Isschotweg waardoor een goede bereikbaarheid vanaf het hoger wegennet gegarandeerd is. Deze toegangspoort is bedoeld om het bestemmingsverkeer vanuit een ruimere omgeving op te vangen. Binnen de toegangspoort kan voorzien worden in ontsluitingsinfrastructuur, parkeervoorzieningen en onthaalinfrastructuur ingebed in een groene en landschappelijk waardevolle parkinrichting. De parking wordt aangelegd aansluitend bij de ontsluiting op de Isschotweg en ingericht als een

groene parking. Verder neemt de zone de rol op van overgangszone tussen de ontsluitings- en parkeerinfrastructuur richting groendomein.
Om deze inrichting als groene toegangspoort te garanderen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften het volgende opgenomen:
Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg p 63
Samenhang en inpassing

- *De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr.* ***Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.****.*

Verhardingen en parkeervoorzieningen
Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten, behoudens in functie van

- *Toegang en ontsluiting, op voorwaarde dat de wegen die als publiek toegankelijk bedoeld zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.*
- *De aanleg van een padennetwerk dat minstens aansluit op de padeninfrastructuur in het groendomein cfr. artikel 1*
- *Parkeer- en fietsstalvoorzieningen, onder volgende voorwaarden:*
  - *De parking is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer via een nieuw aan te leggen ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer aan Isschotweg.*
  - *De parking wordt zodanig gedimensioneerd dat ze de parkeerbehoeften voor bezoekers uit een ruimere regio kan opvangen. Daarbij wordt voorzien in een gedeelte dat ingericht wordt als permanente parkeerzone met vaste parkeerplaatsen en een gedeelte dat dienst kan doen als overloopparking.*
  - *De permanente parkeerzone wordt aangelegd als groene parking waarbij gebruik gemaakt worden van gerichte beplantingen om de parkeervoorzieningen in te bedden in de parkomgeving.*
  - *De overloopparking wordt aangelegd met het oog op sporadisch gebruik als parkeerzone op piekmomenten.*

En op voorwaarde dat:

- *De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving*
- *Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving*
- *Het materiaal geen uitlogingen veroorzaakt van schadelijke stoffen*

Onverharde paden (of vlonderpaden) voor niet gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone mits deze zich op kwalitatieve wijze inpassen in de beoogde omgeving.

De stedenbouwkundige voorschriften zullen bijkomend nog enkele bepalingen opnemen om de samenhang tussen de toegangspoort Isschotweg en de openruimteverbinding te benadrukken.

Voorstel van aanpassing
SBV (Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg)

Samenhang en inpassing

- *De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone ~~en~~ het achterliggende groendomein cfr.* ***Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.****. en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.*

SBV-t (Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg)

Samenhang en inpassing, p.63
Uitgangspunt bij de inrichting van de bestemmingszone is dat constructies en infrastructuur zich op een kwalitatieve wijze inpassen in de parkzone. Daarnaast is het ook de bedoeling dat binnen het domein gestreefd wordt naar een zekere uniformiteit in vormgeving. Dit zal een positief effect hebben op de samenhang en de uitstraling van het domein.

- *Bij de inrichting van de bestemmingszone wordt eveneens uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.*SBV *(Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg)*

Verhardingen en parkeervoorzieningen, p.63-64
En op voorwaarde dat:

- *De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving en de grotere natuurlijke en openruimtestructuren.*

5. THEMA 5: Vrees hinder door toegangsport Isschotweg

Uit het plan-MER (p.98) blijkt dat de bestemmingswijziging van domein Averegten geen bijkomende verkeersgeneratie zal genereren. Wel wordt als aandachtspunt voor een goed gebruik meegegeven dat een goede bewegwijzering noodzakelijk is om te voorkomen dat de bezoekers nodeloos rondrijden (plan-MER, p.105).

Informatieverstrekking blijft de belangrijkste factor om de impact op de omgeving (van mobiliteit) zo klein mogelijk te houden. Naast een goed bewegwijzeringssysteem is een aanpassing van de (toeristische)kaarten nodig. Hierop moeten de (fiets)parkings worden aangeduid, alsook de routes van en naar deze parkings. Om wildparkeren nog meer te beperken, kan er overwogen worden om een aantal omliggende straten parkeervrij te maken. Zeker op topdagen en evenementen is dit noodzakelijk om de ingerichte parkings ten volle te laten benutten (plan-MER, p.106). Dit zijn zaken die geregeld moeten worden buiten het PRUP.

Wat betreft geluid wordt het volgende opgenomen in het plan-MER(p. 146). Op 50 m van een parking kan men (afhankelijk van aantal plaatsen en bezettingsgraad) een geluidsdrukniveau opmeten van 50 à 55 dB(A) tengevolge de parkerende en vertrekkende auto' s en het dichtklappen van de autodeuren en kofferdeksel. Op basis van de opgemeten niveaus thv Boonmarkt 6 (= mpt Q) voorspellen we een matig negatief effect op het omgevingsgeluid t.g.v. parkeeractiviteiten.

De zone voor groene toegangspoort Isschotweg wordt in het noorden van het plangebied voorzien aansluitend bij de Isschotweg waardoor een goede bereikbaarheid vanaf het hoger wegennet gegarandeerd is. Deze toegangspoort is bedoeld om het bestemmingsverkeer vanuit een ruimere omgeving op te vangen. Binnen de toegangspoort kan voorzien worden in ontsluitingsinfrastructuur, parkeervoorzieningen en onthaalinfrastructuur ingebed in een groene en landschappelijk waardevolle parkinrichting. De parking wordt aangelegd aansluitend bij de ontsluiting op de Isschotweg en ingericht als een groene parking. Verder neemt de zone de rol op van overgangszone tussen de ontsluitings- en parkeerinfrastructuur richting groendomein.
Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een groene parkzone met toegangsfunctie met natuur, bos, landschapszorg en recreatie als hoofdfunctie.

Om deze inrichting als groene toegangspoort te garanderen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften het volgende opgenomen:

(Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg, p.63, e.v.)
Samenhang en inpassing

- *De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr.* ***Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.****.*

Bebouwing

- *Nieuwe bebouwing is niet toegelaten behoudens de oprichting van een beperkt gebouw met sanitaire voorzieningen en onthaalinfrastructuur bij de permanente parkeerzone. Dit gebouw heeft een maximale footprint van 50m².Deze bebouwing bestaat uit maximum 1 bouwlaag plus een dakvolume en heeft een maximale bouwhoogte van 7 m.*

Verhardingen en parkeervoorzieningen
Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten, behoudens in functie van:

- *Toegang en ontsluiting, op voorwaarde dat de wegen die als publiek toegankelijk bedoeld zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.*
- *De aanleg van een padennetwerk dat minstens aansluit op de padeninfrastructuur in het groendomein cfr. artikel 1*
- *Parkeer- en fietsstalvoorzieningen, onder volgende voorwaarden:*
  - *De parking is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer via een nieuw aan te leggen ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer aan Isschotweg.*
  - *De parking wordt zodanig gedimensioneerd dat ze de parkeerbehoeften voor bezoekers uit een ruimere regio kan opvangen. Daarbij wordt voorzien in een gedeelte dat ingericht wordt als permanente parkeerzone met vaste parkeerplaatsen en een gedeelte dat dienst kan doen als overloopparking.*
  - *De permanente parkeerzone wordt aangelegd als groene parking waarbij gebruik gemaakt worden van gerichte beplantingen om de parkeervoorzieningen in te bedden in de parkomgeving.*
  - *De overloopparking wordt aangelegd met het oog op sporadisch gebruik als parkeerzone op piekmomenten.*

En op voorwaarde dat:

- *De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving*
- *Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving*
- *Het materiaal geen uitlogingen veroorzaakt van schadelijke stoffen*

Onverharde paden (of vlonderpaden) voor niet gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone mits deze zich op kwalitatieve wijze inpassen in de beoogde omgeving.

Bovenstaande bepalingen garanderen een groene inrichting en bieden garanties (beperking bebouwing, inrichtingsbepalingen verhardingen,…) wat betreft invulling en gebruik. De huidige bestemming als recreatiegebied laat een invulling toe die een veel grotere hinder kan betekenen voor de omgeving.

Er wordt voorgesteld verordenend op te nemen dat de parking en de infrastructuur dient gebufferd te worden naar de omgeving.

SBV Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg, p.63)

Bebouwing

– *Nieuwe bebouwing is niet toegelaten behoudens de oprichting van een beperkt gebouw met sanitaire voorzieningen en onthaalinfrastructuur bij de permanente parkeerzone. Dit gebouw heeft een maximale footprint van 50m².Deze bebouwing bestaat uit maximum 1 bouwlaag plus een dakvolume en heeft een maximale bouwhoogte van 7 m.*

– *Het gebouw wordt ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. Het gebouw dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving*

Verhardingen en parkeervoorzieningen

De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuffering.

SBV-t Art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg, p.63)

Bebouwing

Gelet op de ligging in het noorden van het groendomein en de afstand tot toegangspoort Boonmarkt die ingericht wordt als ontvangst- en dienstencentrum is het wenselijk ook binnen deze toegangspoort de mogelijkheid te voorzien tot inrichting van beperkte onthaalinfrastructuur. Om deze reden kan een gebouw met beperkte afmetingen opgericht worden Het gebouw wordt ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. Deze bebouwing dient tevens visueel en landschappelijk gebufferd te worden naar de omgeving toe in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving.

Verhardingen en parkeervoorzieningen p 64

Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegten uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. De noordelijke parking dient ruimte te bieden aan 77 vaste parkeerplaatsen en 79 overloopparkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden geïntegreerd in de parkomgeving door gebruik te maken van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed. Hiermee wordt een visuele en landschappelijke inpassing nagestreefd. De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze groenbuffer is niet enkel een visuele en landschappelijke buffer, maar voldoet ook aan de voorwaarden van geluidsbuffering. De geluidsbuffering kan op verschillende manieren worden ingericht, bv. een beperkte gronddam, steenkorven, … .De keuze hiervan wordt vrijgelaten.

Het plan-MER (p.173) geeft aan wat de effecten ten gevolge van de verkeersgeneratie zijn:

- De (absolute) Vlaremnormen worden nergens overschreden.
- Inzake de immissiewaarden in 2015 wordt een belangrijke bijdrage t.h.v. segmenten 2 en 3 (N10) t.g.v. het plan verwacht. Indien een vlotte doorstroming t.h.v. deze segmenten kan gegarandeerd worden (aanbevelingen zoals opgenomen bij de discipline mens-mobiliteit), wordt de impact gemilderd tot een beperkt negatief effect (-1). Ter hoogte van de andere segmenten en voor de andere parameters wordt geen significante (0) tot een beperkt negatieve (-1) impact verwacht.
- Inzake de immissiewaarden in 2020 wordt geen significante (0) tot een beperkt negatieve (-1) impact verwacht t.g.v. het plan voor alle segmenten en relevante parameters.

Het plan-MER verwacht voor de discipline lucht en naar aanleiding van de opmaak van PRUP Averegten geen significantie effecten (plan-MER, p.155, e.v.) Vanuit de discipline lucht is aangetoond dat de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het onderzoeksgebied nog milieugebruiksruimte heeft voor fijn stof (PM10+PM2,5). Wel wordt een beperkt negatief effect (-1) beoordeeld in de verschillende wegsegmenten op het aantal overschrijdingen van de dagnorm PM10. Segmenten 2 en 3 (N10)vertonen een belangrijke bijdrage voor NO2 voor 2015 en een beperkt significante (-1) bijdrage voor NO2 voor 2020 (plan-MER, p 277).

De inrichting van de zone voor groene toegangspoort Isschotweg zal niet gepaard gaan met significante hinder (mobiliteit, geurhinder, fijn stof,...).

Uit bovenstaande bespreking blijkt dat in het PRUP voldoende maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te vermijden. Bijkomend worden nog extra bepalingen opgenomen betreffende buffering van de parking en infrastructuur naar de omgeving. De inrichting van goed bereikbare toegangspoorten met ruimte voor vaste parkeerplaatsen en overloopparkings garandeert dat het parkeren ook tijdens piekmomenten kan worden opgevangen binnen het groendomein en niet zal afgewenteld worden om de omgeving.

6. THEMA 6: Taakstellingen RSV

De Vlaamse Regering formuleert in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 de ambitie om een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het globaal traject verloopt via drie mijlpalen Groenboek, Witboek en (ontwerp)Beleidsplan. De Vlaamse regering heeft op 4 mei 2012 het Groenboek BRV goedgekeurd. Tot op heden ligt een voorstel van Witboek klaar.

Het beleidsplan dat het RSV zal vervangen is dus nog niet definitief. In tussentijd wordt verder gewerkt aan de taakstellingen die worden opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het afbakenen van kleinstedelijke gebieden waarbij in de stedelijke gebieden verdichting wordt nagestreefd om de open ruimte in het buitengebied te vrijwaren past eveneens in het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe van het BRV.

In het RSV worden volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijk gebieden opgenomen o.a.:

- 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
- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen (35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren). De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor de kleinstedelijke gebieden
- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied. (zie MVT, p 5 e.v.)

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Voor Heist-op-den-Berg startte de provincie een afbakeningsproces op waarbij in totaal 6 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt waarvan PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 er één van is.

Voor Heist-op-den-Berg wordt door Vlaanderen een taakstelling opgelegd van 212-500 bijkomende woningen om de bevolkingsgroei op te vangen. Hierbij is verdichting noodzakelijk om het resterende groen en de open ruimte te kunnen behouden.

In het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald in functie van de ruimtelijke draagkracht. Het aantal mogelijke bijkomende hectare aan bedrijventerrein voor een bepaald kleinstedelijk gebied wordt dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

Een stedelijkgebied beleid houdt naast het aansnijden van nieuwe gebieden ook het inzetten op het verdichten van bestaande woongebieden en verdichten en invullen van leegstaande percelen/panden in bestaande bedrijventerreinen in.

7. THEMA 7: Informatieplicht

Informatieplicht betreffende de verdere ontwikkelingen van het PRUP worden volgens de decretale richtlijnen kenbaar gemaakt via publicatie in het Belgisch Staatsblad, de website van de provincie Antwerpen en de website van de gemeente Heist-op-den-Berg. Berg + het aanplakken van een aankondigingsaffiche ‘ad valvas’ bij de betrokken besturen.

Omtrent een info-moment of enige contactpersoon die (permanent) beschikbaar is voor toelichting voorziet de VCRO (noch het decreet openbaarheid van

bestuur) enige dwingende bepalingen. Evenwel is deputatie er zich van bewust dat communicatie aangewezen is.

De communicatie rond dit plan is gebeurd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De PRUP's werden voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2016. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling is het openbaar onderzoek, dat liep van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017, aangekondigd door:

- aanplakking in de gemeente Heist-op-den-Berg en de provincie Antwerpen
- bericht in het Belgisch staatsblad
- publicatie in het Nieuwsblad, de Standaard en de Gazet van Antwerpen
- publicatie op de website van de Provincie gedurende de volledige periode van het openbaar onderzoek

Bovenop wat wettelijk verplicht is, werden de plannen ook via volgend kanaal gecommuniceerd:

- Een infoavond voor de burgers in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016, waarin de plannen werden toegelicht en waar vragen konden gesteld worden.
  Deze infoavond werd kenbaar gemaakt door een flyer die in alle brievenbussen van Heist-op-den-Berg en deelgemeenten van Heist-op-den-Berg werden gepost. Ook werd dit evenement gepubliceerd in het gemeentebladje, de website van de provincie en de gemeente. Tijdens de infoavond kregen de bezoekers nog een informatiefolder met volgende info: korte situering PRUP's, hoe bezwaar kan ingediend worden, waar men de PRUP's kan raadplegen en de contactgegevens van de provincie voor vragen.

- Een persmoment in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016: vlak voor het infomoment werd nog een persmoment georganiseerd waarbij de plannen werden toegelicht voor de pers. Dit heeft ervoor gezorgd dat nadien artikels betreffende de PRUP's en het openbaar onderzoek zijn verschenen in verschillende kranten.

Na afloop van het infomoment (en dus tijdens de periode van openbaar onderzoek) konden burgers steeds terecht voor vragen bij de dienst ruimtelijke planning van de provincie en ook bij de gemeente Heist-op-den-Berg. De provinciale administratie heeft er steeds voor gezorgd dat de contactpersoon of een vervanger beschikbaar was voor vragen.

Art. 2.2.10 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 60 dagen moet duren. Deze periode ligt dus decretaal vast. De begin en einddatum van deze 60 dagen kiest de betrokken overheid zelf. De decreetgever is ervan uitgegaan dat, gezien deze duurtijd, op deze manier voldoende mogelijkheden geboden worden om kennis te nemen van het ontwerp-PRUP. De PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg lagen in openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

De informatieavond werd een week voor de start van het openbaar onderzoek georganiseerd op 7 november 2016, net om de burgers op tijd te informeren van de start van het openbaar onderzoek en hen alle mogelijke tijd te geven de documenten te kunnen raadplegen en een eventueel bezwaar te kunnen indienen.

➔ Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezwaarindieners over voldoende tijd beschikten om het dossier ten gronde te bekijken en opmerkingen/bezwaren te formuleren en dat tevens de communicatie rond de opmaak van dit plan voldoende is gebeurd.

In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. In het kader van openbaarheid van bestuur kunnen documenten nadien opgevraagd worden. Indien echter in het bezwaar uitdrukkelijk wordt gevraagd om kopij te krijgen van vermelde documenten, wordt voorzien om deze wel te bezorgen (i.k.v. het decreet openbaarheid van bestuur). Een vraag om ontvangstmelding van mail is niet voorzien in enige regelgeving.

B. AFZONDERLIJKE BESPREKING BEZWAREN EN ADVIEZEN AFZONDERLIJK

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. BEZWAREN PRUP AVEREGTEN

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1B				
		-De verbinding tussen Avereghten en Goren heeft belangrijke natuurlijke component (zie beheersplan Provinciaal Domein Avereghten 2013-2033); ze loopt over Hallaaraard en Netevallei; is een buffer tussen wonen en natuur;	Zie thema 1	Aanpassen zie thema 1
		Voorstel1 : om gebieden aan elkaar te behouden is het belangrijk dat de afbakeningslijn wordt verlegd tot achter de huizen ten oosten van de L.Carréstraat aansluitend op het in opmaak zijnde nieuw gewestelijk RUP Vallei van de Grote Nete (= percelen 480, 479c, 475a, 478a, 477, 476 en 428 t/m 438 nr bouwvrij agrarisch gebied uitbreiden cfr. voorbeeld art. 6 + percelen als groendomein invullen cfr. voorbeeld art. 1);	Zie thema 2 + terminologie Sommige gebieden worden niet opgenomen binnen de plancontouren van het PRUP aangezien: - voor de uitwerking van de gebiedsgerichte visie hiervoor o.a. geen bestemmingswijzigingen nodig zijn vb.: o Het landbouwgebied ten noorden van de Huizebeek: de structuurvisie geeft hier behoud hoofdfunctie landbouw met bosfragmenten. Op het gewestplan heeft dit gebied al de bestemming agrarisch gebied (o.a. volgende percelen 480, 479c, 475a, 478a, 477, 476 en 428 t/m 438 en ook de percelen 439e, 439d en deel van 439c maken hier deel van uit) Het PRUP hypothekeert natuurverbindingen/open	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			ruimte corridors niet of sluit geen maatregelen uit met betrekking tot het behoud en de versterking van deze verbindingen/corridors (zie thema 1)	
		Argumenten hiervoor zijn : a)eigenaars van woningen binnen afbakeningslijn stimuleren om open structuur (zonder afspanningen) in tuinen te creëren zodat wild makkelijker de weg vindt;	Ook zonder het opnemen van bijkomende percelen/woningen binnen het stedelijk gebied kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Eigenaars kunnen vb. vrijwillig zorgen voor een open tuin om wild vlot door te laten lopen; een groen-blauwe corridor kan ook zonder PRUP mogelijk zijn; wandelpaden kunnen nog steeds aangelegd worden buiten de afbakeningslijn. De woningtypologie van de woningen in de directe omgeving van PRUP Averegten bestaat hoofdzakelijk uit open bebouwing (eengezinswoningen) waarbij de aanwezigheid van een tuin eigen is aan deze typologie. De ligging op de rand van het stedelijk gebied draagt bij tot het behoud van deze typologie. Bijkomend is het vanuit het gelijkheidsbeginsel moeilijk te motiveren waarom voor deze woningen beperkingen worden opgelegd aan de inrichting van de tuinen, terwijl deze beperking voor woningen een beetje verder weg niet geldt. Buiten de procedure van dit PRUP kunnen uiteraard wel maatregelen genomen worden om o.a. de bewegingen van fauna te vergemakkelijken, bv. Door sensibilisering,…	Geen aanpassing
		b)Huizebeek en procureursloop vormen samen met flankerende percelen en groen-blauwe corridor van de Avereghten tot in de Vallei van de Grote Nete	Zie thema 1 en 2 Ook zonder het opnemen van bijkomende percelen kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Ook in het buitengebied zijn groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk.	Aanpassingen : zie thema 1
		c)waterloop kan geflankeerd worden door wandelpad (fietspad) om twee wandelgebieden te verbinden en zo een oranje-groene-blauwe corridor te worden	Zie thema 1 en 2 Het PRUP sluit niet uit dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd langs de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. Zo worden er in de stedenbouwkundige voorschriften (Art 1 Zone voor groendomein, p.52) volgende verordenende bepalingen opgenomen: Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden: – De padeninfrastructuur is functioneel ondersteunend voor het toegelaten recreatief medegebruik – De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving – Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving – Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen De aanleg van een padenstructuur in de richting van de vallei van de Grote Nete is dus toegestaan mits de inrichting van deze padenstructuur voldoet aan de verordenend voorschriften.	
		d)zo kan men van Avereghten over Hallaaraard naar de jaagpaden van de Grote Nete tot aan het kasteeldomein Hof Ter Laken in Booischot	Zie thema 1 en 2 Het PRUP sluit niet uit dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd langs de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. Zo worden er in de stedenbouwkundige voorschriften (Art 1 Zone voor groendomein, p.52) volgende verordenende bepalingen opgenomen: Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden: – De padeninfrastructuur is functioneel ondersteunend voor het toegelaten recreatief medegebruik – De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving – Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			landschappelijk inpassing in de omgeving – Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen De aanleg van een padenstructuur in de richting van de vallei van de Grote Nete is dus toegestaan mits de inrichting van deze padenstructuur voldoet aan de verordenend voorschriften.	
		- Verbinding maken tussen Avereghten en het landbouwgebied over de Isschotweg en de Itegemse Heide;); bouwvrij agrarisch gebied uitbreiden naar voorbeeld art. 6 <u>Voorstel 2</u> : a)aan de noordkant van de Avereghten ter hoogte van de nieuwe toegangspoort zou afbakeningslijn eveneens over de Isschotweg tot achter de huizen getekend moeten worden, om aansluiting te vinden met achterliggende landbouwgrond en Itegemse Hei (=percelen 303a, 304 en 273d); b) voorbeeld Kerselaarlaan volgen, daar wordt RUP eveneens getekend tot aan Lange Rechtestraat om bestaande tuinen mee te integreren als groen in het op te maken verkavelingsplan en ontsluiting mogelijk te maken van nutsvoorzieningen;	Zie thema 1 en 2 + zie terminologie: doelperimeter en gebiedsgerichte visie domein Averegten Gelet op het feit dat een aansluiting met het landbouwgebied over de Isschotweg en de Itegems Hei niet gehypotheerd wordt (zie thema 1) door voorliggend PRUP, dient de afbakening van het PRUP behouden te blijven zoals ze nu voorligt. Het landbouwgebied ten noorden van de Isschotweg maakt eveneens geen deel uit van de gebiedsgerichte visie van het domein Averegten (zie terminologie) In het PRUP Averegten wordt perceel 243a wel opgenomen binnen het PRUP (als art. 6 bouwvrij agrarisch gebied) aangezien dit perceel een functie heeft (nl. overgangsgebied van het recreatiepark naar het landbouwgebied ten zuiden van Boonmarkt, een duidelijke toegang naar het Boshuis en open houden van het zicht op het provinciaal groendomein) voor het domein Averegten. b) Bij PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek wordt inderdaad niet enkel het nieuw te ontwikkelen binnengebied opgenomen in het PRUP maar ook de aangrenzende woningen. Dit is daar op die locatie echter noodzakelijk om een optimale ontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken en de mogelijkheid tot ontsluiting en inrichting van het gebied niet te hypothekeren. Het PRUP Het Spek en Kerselaarlaan leggen geen verplichting op dat de tuinen bij de bestaande woningen moeten geïntegreerd worden in het publiek groen van het nieuwe woonproject. Zie ook	Aanpassing zie thema 1

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			behandeling bovenstaand argument a.(betreffende de typologie van de woningen) Ook zonder het opnemen van bijkomende percelen in een PRUP kan daar een natuurverbinding worden gecreëerd. Ook in het buitengebied zijn groen-blauwe corridors, aanleg van wandelpaden en natuurverbindingen mogelijk.	
2B				
		Idem 1B	Zie voorstel behandeling 1B	Zie 1B
3B				
		Idem 1B	Zie voorstel behandeling 1B	Zie 1B
4B				
		Idem 1B	Zie voorstel behandeling 1B	Zie 1B
5B				
		Idem 1B	Zie voorstel behandeling 1B	Zie 1B
6B				
		-positief dat er een ruimtelijke visie bestaat over domein;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
		-begrenzing van PRUP komt grotendeels overeen met huidige eigendomssituatie van het provinciaal domein; huidig parkgebied “kasteel Isschothof” werd niet opgenomen;	Zie thema 2 + terminologie (doelperimeter en gebiedsgerichte visie) Het kasteel Isschothof wordt in de gebiedsgerichte visie aangeduid als bos. Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als parkgebied. Om de structuurvisie te realiseren is geen bestemmings-wijziging nodig. Daarom werd het kasteel Isschothof niet opgenomen binnen de grenzen van het PRUP.	Geen aanpassing
		-belangrijk dat open ruimte verbinding tussen Avereghten en gebied ten noorden van Isschotweg behouden blijft;	Zie thema 1	Aanpassing: zie thema 1
		bij inrichting van toegangspoort Isschotweg dient men nodige maatregelen te nemen om bestaande openruimteverbinding niet te	Zie thema 4	Aanpassing: thema 4

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		hypothekeren (vb. doordachte inplanting verhardingen, parkings en brede groene bufferstroken)		
		-Huizebeek is geschikte locatie om ruimtelijke verbinding tussen Avereghten en vallei van Grote Nete te realiseren; waterloop biedt mogelijkheden voor realisatie van ecologische verbinding (ecotunnel), als voor een trage weg die verbinding kan opleveren met voetweg nr. 37 langs oostzijde van L. Carréstraat;	Zie thema 1 Het PRUP sluit niet uit dat er een verbinding voor traag verkeer wordt gerealiseerd langs de Huizebeek en richting de vallei van de Grote Nete. Zo worden er in de stedenbouwkundige voorschriften (Art 1 Zone voor groendomein, p.52) volgende verordenende bepalingen opgenomen: Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden: – De padeninfrastructuur is functioneel ondersteunend voor het toegelaten recreatief medegebruik – De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving – Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving – Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen De aanleg van een padenstructuur in de richting van de vallei van de Grote Nete is dus toegestaan mits de inrichting van deze padenstructuur voldoet aan de verordenend voorschriften. Ook de realisatie van een ecotunnel is niet uitgesloten. Voor alle duidelijkheid wordt voorgesteld om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat een ecotunnel ook kan aangelegd worden.	Aanpassing SBV- t, Art 1 Zone voor groendomein – Overige infrastructuur, p.53 *Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilhokken voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. <u>Ook de aanleg van een ecotunnel is toegelaten.</u>*
		-positief dat provincie stedelijk groen in gemeente wil behouden en versterken; vormt tegengewicht tegen verdichting van kleinstedelijk gebied; vestigen van	Hiervan wordt akte genomen. Het PRUP behoudt en versterkt stedelijk groen. Het PRUP heeft als doel het domein Averegten als groene long uit te bouwen. Het recht van voorkoop geldt voor	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		recht van voorkoop is instrument om dit te realiseren;	het gehele plangebied.	
		-onduidelijk of in PRUP garanties worden ingebouwd voor bescherming huidige landbouwers zonder ontwikkelingsmogelijkheden voor domein te schaden; volgens voorschriften is in zone voor groendomein volgende bestemming mogelijk : instandhouden, herstel en ontwikkeling van groendomein met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie; volgende nevengeschikte functies zijn toegelaten, voor zover afgestemd op hoofdbestemming en ecologische draagkracht van de omgeving : recreatief medegebruik in vorm van zachte recreatie, grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg, instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten;	Zie thema 3 voor de bespreking van landbouw binnen art. 1 zone voor groendomein Grenzend aan de zone voor groendomein (art. 1) worden ook enkele percelen gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de zone voor recreatiepark (art. 2) of binnen bouwvrij agrarisch gebied (art. 6). Art.6 bouwvrij agrarisch gebied (o.a. perceel 243A) legt een beperking op aan de mogelijkheden door het niet toelaten van bebouwing. Ten oosten van perceel 243A zijn nog enkele agrarische gebiedjes gelegen die opgenomen zijn In art. 2 (zone voor recreatiepark). Hier is het gebruik blijvend grasland. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laag-dynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie. Zolang geen invulling gebeurt in de functie van de bestemming (art 2 – Zone voor recreatiepark) kan het agrarisch gebruik behouden blijven.	Aanpassing: zie thema 3
7B				
		<u>Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad</u> : - landbouwsector is 'weeral' oppervlakte-leverancier, ongeveer 300ha agrarisch gebied wordt door de PRUP's omgezet naar iets anders waarvan meer dan 70 ha nu nog steeds effectief in landbouwgebruik is;	De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur. Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd (zie thema 6). In het gebied Heist-op-den-Berg werden de mogelijkheden onderzocht zowel naar ontwikkelingen om deze taakstellingen te realiseren als naar realisatie van de doelstelling van het provinciaal groendomein Averegten. Tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht. In het plan-MER werden de effecten betreffende milieu onderzocht. In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten toegevoegd. In de nota werd met de beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP’s.	

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP’s Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha. Binnen PRUP Averegten ligt 62ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening. Toch dient deze 62ha ook genuanceerd te worden: - In PRUP Averegten is de visie dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven. Grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg kunnen als hoofdfunctie naast het instandhouden en herstellen van het groendomein blijven bestaan. Er mogen echter geen vaste agrarische constructies/gebouwen meer gezet worden in agrarisch gebied binnen het PRUP Averegten. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij, die ook behouden blijft) binnen de Averegten. De provincie voert binnen de Averegten een geleidelijk aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT p 24 PRUP Averegten): - bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden. Dit komt in grote lijnen overeen met het noordoosten, oosten en noordwesten van het groendomein op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd; - andere gebieden kunnen vb. grasland blijven. Dit komt in grote lijnen overeen met de meer centraal gelegen percelen. In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie. Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op	

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven als nevenfunctie. Grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (o.a. extensieve begrazing) kan hier als hoofdfunctie blijven bestaan. In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het spek 3.8 ha landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour. In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.	
		-voor wonen, bedrijventerrein en kleinhandel zijn maar wat lapmiddelen voorgesteld die niet echt onderbouwd zijn en grote knelpunten zijn niet bespreekbaar (Fabiola, verdichting huidige kern,…)	De gemeentelijke raad voor lokale economie stelt in zijn bezwaar dat wonen, bedrijventerrein en kleinhandel maar wat lapmiddelen zijn die niet echt onderbouwd zijn Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 6) PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek voeren een herbestemming uit in functie van bijkomende woonontwikkeling. Daarnaast geeft de afbakeningslijn aan dat binnen het kleinstedelijk gebied een stedelijkgebiedbeleid dient gevoerd te worden. Dit betekent dat binnen deze lijn zal ingezet worden op verdichting van het bestaande weefsel. Het PRUP N10 voorziet in de afbakening van de grootschalige kleinhandelsclusters op basis van de bestaande en vergunde toestand. Ter hoogte van de voormalige Spar-site gaat de gemeente na welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn (zie hieronder). Bij het aansnijden van gebieden dient een gepaste oplossing gezocht te worden voor eigenaars en gebruikers. Indien landbouwgebruik aanwezig is, geldt	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			de pachtwetgeving. Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb. gemeentelijke RUP’s) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP’s zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied. Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling. Ook de grote knelpunten worden meegenomen in het afbakeningsproces. De provincie heeft het PRUP Kleinhandelsconcentratie – deelplan Fabiolakruispunt opgemaakt. Heel wat gemeentelijk initiatieven zetten ook in op verdere verdichting binnen de afbakeningslijn. Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier. Ook is de gemeente momenteel bezig om verdichting mogelijk te maken in de kern aan de hand van de opmaak van gemeentelijke RUP’s o.a. gemeentelijk RUP De Bosstraat (is ondertussen al definitief vastgesteld).	
8B				
		Het college heeft beslist de ontwerpen niet voor te leggen aan de gemeenteraad. De PRUP’s hebben geen raakvlak met het grondgebied van Herentals.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
9B				
		weergave van oprichting/betekenis	Zie thema 2 + terminologie (doelperimeter en	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		fanfare (sinds 1842); - repetitielokaal is sinds 1955 gevestigd in feestzaal Fort in centrum Itegem, maar recent werd huur opgezegd en zoektocht naar alternatieve locatie is niet evident; omdat provincie al jaren cultuurverenigingen ondersteunt, wordt gevraagd of er plaats is in domein Averegten;	gebiedsgerichte visie) In het PRUP Averegten worden geen constructies voorzien louter in functie van repetitielokaal.	
		- welke bestemming is voorzien voor hoeve gelegen Isschotweg 89? (= art. 1 zone voor groendomein); is volgens gewestplan recreatie; kan dit niet behouden blijven ? (= polyvalente ruimte voor tentoonstelling en/of repetitielokaal voor muziekverenigingen) -vereniging wil zorgen voor onderhoud en beheer van gebouw, en openstelling van de toiletten; -willen graag in eigen dorp muziek blijven maken;	De hoeve gelegen op Isschotweg 89 is gelegen binnen art 1 Zone voor groendomein. De hoeve verkrijgt de basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied. De zonevreemde functiewijzigingen worden geregeld bij besluit van de Vlaamse Regering. In voorliggend geval zijn de mogelijkheden beperkt. Gelet op de doelstelling van het PRUP (zie thema 2) werd de gewestplanbestemming recreatie in het noordoosten van het plangebied herbestemd naar art 1 Zone voor groendomein, zie MVT, §8 Visie en ontwerp, p.34 en verder. Behoud van de bestemming recreatie, die naast zachte ook harde recreatie mogelijk maakt, past niet binnen de visie van het groendomein Averegten en binnen de visie van het PRUP. Het verkrijgen van de basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied is te motiveren vanuit ruimtelijk oogpunt: • Isschotweg 89 (en ook Isschotweg 87) sluit ruimtelijk aan bij de woningen gelegen langs de Isschotweg, de Kastanjelaan en de Dennenlaan. • Hoeve Isschotweg 89 situeert zich op de rand van het provinciaal groendomein; Het PRUP zorgt voor een verruiming van de basisrechten. Deze verruiming hypothekeert de realisatie van het PRUP niet. Er wordt voorgesteld de ruimtelijke motivatie	Aanpassing Opnemen ruimtelijke motivatie betreffende het verkrijgen van basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-kwetsbaar gebied in MVT MVT, §8.1.5 Zonevreemde woningen, p.36 *De zonevreemde woningen Isschotweg 87 en 89 bevinden zich aan de rand van het groendomein en sluiten ruimtelijk aan bij de woningen gelegen langs de Isschotweg, de Kastanjelaan en de Dennenlaan.* *Ook de zonevreemde woningen Boonmarkt 2,4 en 6 en Verkensstraat 2 bevinden zich aan de rand van het groendomein en vormen een overgang naar de rest van het kleinstedelijk gebied.* *De zonevreemde woningen Langendijk 19 en 21 situeren zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied en staan de realisatie van een bosuitbreiding en ook een openruimtecorridor/natuurverbinding richting het noorden niet in de weg.* *De zonevreemde woningen t.h.v.*

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			betreffende het verkrijgen van basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-kwetsbaar gebied mee op te nemen in de MVT, tevens ook voor de andere zonevreemde woningen.	*Hallaaraard (o.a. nr. 14, 12A, 12, 10 en 8, 6, 4, 2) situeren zich in 2 clusters binnen/tussen het bos gelegen tussen Hallaaraard en de Huizebeek en Hallaaraard over de L. Carréstraat naar de Grote Nete. De zonevreemde woningen 8,6,4,2 liggen aan de rand van het groendomein en sluiten eveneens aan bij de bestaande woningen aan L.Carréstraat). ze sluiten de vorming van een mogelijke groen corridor richting Grote Nete niet uit.* *Tussen de 2 clusters van zonevreemde woningen kan het bos versterkt worden wat toelaat een open ruimte / natuurcorridor ter realiseren naar de vallei van de Grote Nete.* *Deze zonevreemde woningen krijgen de basisrechten voor zonevreemde woningen niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied wat niet in strijd met de doelstelling van het voorliggende PRUP en ook de realisatie van deze doelstelling niet hypothekeert.*
10B				
		-waarom werd eigendom ingekleurd volgens stedelijk groen ? is uitsprong in afbakening; welk voordeel heeft provincie aan deze inkleuring ? liever als woonzone aanzien (50 jaar voor gewerkt);	Zie thema 2 + terminologie (doelperimeter en gebiedsgerichte visie) Isschotweg 87 is gelegen in recreatiegebied op het gewestplan. Het PRUP wijzigt de bestemming naar art. 1 zone voor groendomein. Behoud van de bestemming recreatie, die naast zachte ook harde recreatie mogelijk maakt, past niet binnen de visie van het groendomein Averegten en de visie van het PRUP.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			De woning Isschotweg 87 is momenteel een zonevreemde woning en blijft na inwerkingtreding van het PRUP eveneens een zonevreemde woning. De woning verkrijgt door het PRUP de basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied (voor de ruimtelijke motivatie zie hiervoor behandeling 9B: hoeve Isschotweg 89 = hoeve naast woning Isschotweg 87 en hiervoor geldt dezelfde ruimtelijke motivatie). Een omzetting naar wonen past niet in de visie van het groendomein Averegten en visie van het PRUP.	
		-vrees voor verdere ontwikkeling van gebied, eventueel onteigening, verlaging waarde van eigendom; -eigendom is vergunde zonevreemde woning (zie bijlage 1), aangekocht in 1966 (zie bijlage 2); -provincie heeft bestemming veranderd naar recreatiegebied; -bestemming buurman (nr.85) werd terug veranderd en kreeg toelating om te bouwen; -Serneelshoeve (buur nr. 89) werd verkocht aan provincie en in overeenkomst werd gedeelte recreatiegebied ingekleurd als bouwgrond; van dit extra voordeel droomt elke grondeigenaar (bijlage 4); -niet nodig dat van perceel bouwgrond wordt gemaakt, enkel garantie dat de waarde niet sterk zal verminderen ingevolge de nieuwe inkleuring;	Zie ook behandeling 9B en behandeling rij hierboven Isschotweg 87 is een zonevreemde woning die gelegen is in de gewestplanbestemming 'recreatiegebied' en waarvoor op dit moment de basisrechten gelden voor zonevreemde constructies zoals voorzien in de VCRO. De provincie verandert de bestemming voor de woning Isschotweg 87 door het PRUP van recreatiegebied naar zone voor groendomein. In het PRUP wordt verordenend opgenomen (Art 0 Algemene bepalingen, p.49) dat: - *Zonevreemde constructies kunnen, ondanks hun eventuele ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, verbouwd, herbouwd op dezelfde plaats, hersteld, herbouwd op een gewijzigde plaats, uitgebreid en/of aangepast worden volgens de 'basisrechten voor zonevreemde constructies' (Titel 4, Hoofdstuk 4, Afdeling 2 VCRO) zoals deze bedoeld zijn voor constructies die niet gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of die niet gelegen zijn in een recreatiegebied.* Deze specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies doet op zich geen afbreuk aan de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, doch zorgt er wel voor dat zonevreemde constructies in	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			deze zones kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatiegebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO. Concreet betekent dit dat de huidige beperking voor zonevreemde constructies in de bestemming recreatiegebied verruimd worden na goedkeuring van dit PRUP. De mogelijkheden voor de zonevreemde woning worden door het PRUP verruimd, er is dus geen sprake van waardevermindering voor de bestaande zonevreemde woning. Isschotweg 85 is niet gelegen in het plangebied. Isschotweg 85 is volgens het gewestplan bestemd als woongebied. Aangezien de woning buiten het plangebied van voorliggend PRUP valt, blijft de bestemming voor de woning Isschotweg 85 behouden. Bijlage 4, waarnaar de bezwaarindiener verwijst, betreft een verkaveling afgeleverd op 15 juli 2013 voor enkele braakliggende percelen aan de Isschotweg (ten oosten van woning Isschotweg 91). Deze percelen zijn gelegen in woongebied op het gewestplan. De Serneelshoeve (Isschotweg 89) zit niet in deze verkaveling en ligt in recreatiegebied volgens het gewestplan. Er wordt hier geen extra bouwgrond bijgecreëerd. Ook de Serneelshoeve (Isschotweg 89) krijgt door het PRUP een herbestemming van recreatiegebied naar zone voor groengebied.	
11B				
		eigenaars van gronden (afd.4, sectie C, nr. 254f2, 254h2,258a,259a,260,261b,263h,263n,304,305,308a en 320b2) die aansluitend geheel vormen aan domein Avereghten, momenteel ingekleurd als gebied voor	In de voorstudie voor afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd voor de zone Averegten een structuurvisie opgebouwd aan de hand van een aantal visie-elementen en strategische acties o.a. (zie eveneens terminologie): – Geen nood aan verblijfsrecreatie: Het gebied ten	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		dag- en verblijfsrecreatie; -in 2010 startte provincie voorstudie voor PRUP waaruit zou moeten blijken dat hoofdparking van domein onvoldoende capaciteit zou hebben en uitbreiding van capaciteit wenselijk is in combinatie met verbeterde bereikbaarheid; hierin werd onthaalgebouw gesitueerd langs oostelijk gelegen woonwijk en bleven percelen van bezwaarindiener gevrijwaard van functie als nieuwe toegangspoort; -op vraag van bewoners van nabije woonwijk werd toegangspoort meer ten westen voorzien en werden percelen ingekleurd als groendomein en zone voor nieuwe toegangspoort; Prelimenair -huidige (recreatie)mogelijkheden worden gefnuikt; afwijking van oorspronkelijke visie zorgt voor hinder gezien ook de woningen van bezwaarindieners daar gelegen zijn;	noorden van de Averegten wordt deels herbestemd als bosgebied en deels als parkgebied. – Verbeterde bereikbaarheid door uitbouw toegangspoorten: Om de bereikbaarheid en uitstraling van het domein te verbeteren wordt voorgesteld om duidelijk herkenbare toegangspoorten uit te bouwen met de onthaalinfrastructuur en parkeergelegenheid, zowel in het zuiden, het noorden en het oosten van het gebied. – Locatieonderzoek dienstgebouw: mogelijke scenario’s. – Verbinding naar vallei van de Grote Nete: Een nieuwe ecologische en recreatieve verbinding tussen Hallaaraard en de Vallei van de Grote Nete kan zowel van educatief, ecologisch als recreatief oogpunt een meerwaarde opleveren. Verder werd een synthese ruimtelijke visie voor de Averegten uitgewerkt met een voorstel van een aantal bestemmingswijzigingen. In uitwerking van deze visie wordt de zone voor groene toegangspoort Isschotweg in het noorden van het plangebied voorzien aansluitend bij de Isschotweg waardoor een goede bereikbaarheid vanaf het hoger wegennet gegarandeerd is. Deze toegangspoort is bedoeld om het bestemmingsverkeer vanuit een ruimere omgeving op te vangen. Binnen de toegangspoort kan voorzien worden in ontsluitingsinfrastructuur, parkeervoorzieningen en onthaalinfrastructuur ingebed in een groene en landschappelijk waardevolle parkinrichting. De parking wordt aangelegd aansluitend bij de ontsluiting op de Isschotweg en ingericht als een groene parking. Verder neemt de zone de rol op van overgangszone tussen de ontsluitings- en parkeerinfrastructuur richting groendomein. Voor de locatie van de nieuwe toegangspoort aan de Isschotweg is vooral gekeken naar verkeersveiligheid. Ten westen van de	

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Kastanjelaan werd in 2013 een verkaveling goedgekeurd voor enkele woningen aan de Isschotweg. De realisatie van een toegangspoort is daar niet meer mogelijk. Omwille van deze redenen werd de toegangspoort verschoven. De huidige bestemming als recreatiegebied, die zowel zachte als harde recreatie inhoudt, laat een invulling toe die een veel grotere hinder kan betekenen voor de omgeving. Voor de verdere bespreking met betrekking tot hinder zie onderstaande bezwaarpunten van dit bezwaarschrift 11B.	
		vraag om in samenspraak tot nieuwe invulling van percelen te komen; ook bereid tot eventuele ruiloperatie en verder overleg;	Hier wordt akte van genomen.	Geen aanpassing
		Eerste opmerking : geen onteigeningsplan noodzakelijk, noch mogelijk - art. 2.4.4 § 2VCRO : onteigeningsplan dat samen met RUP wordt gemaakt moet zelfde procedure volgen; gezien niet voorlopig vastgesteld, is onteigeningsplan niet meer mogelijk;	Art. 2.4.4 § 2 VCRO bepaalt : Het onteigeningsplan dat gelijktijdig met het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan tot en met de definitieve vaststelling door, naargelang het geval, de provincieraad dan wel de gemeenteraad. Het onteigeningsplan wordt aan de Vlaamse Regering voorgelegd nadat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd. De Vlaamse Regering beslist over de goedkeuring van het onteigeningsplan en het verlenen van de onteigeningsmachtiging. Het onteigeningsplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, dient uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld te worden en is onderworpen aan de procedureregels voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Aan het PRUP Avergten werd nog geen onteigeningsplan gekoppeld.	
		bezwaarindieners verzetten zich tegen onteigening; onteigening is immer “niet noodzakelijk”;	Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het PRUP. Zie ook behandeling bovenstaand bezwaarpunt.	Geen aanpassing
		-vraag dat deputatie expliciet zou bevestigen af te zien van enig onteigeningsinitiatief; gevaar anders om in quasi-onteigening terecht te komen;	Het provinciaal groendomein de Averegten voert op dit moment geen actief aankoopbeleid, maar een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de gelegenheid zich voordoet wordt getracht om tot een overeenkomst te komen en zo gronden te verwerven die gelegen zijn binnen de doelperimeter van het provinciaal groendomein. Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het PRUP. Zie ook behandeling bovenstaand bezwaarpunt.	Geen aanpassing
		Tweede opmerking: onredelijk recht van voorkoop - duurtijd van 15 jaar wordt voorzien, terwijl overheid mogelijkheid heeft om termijn in ‘redelijkheid’ in te vullen;	De regelgever voorziet een maximale duurtijd van 15 jaar om het recht van voorkoop uit te oefenen. Deze duurtijd kan inderdaad in alle redelijkheid ingevuld worden. Gelet op het feit dat het voorkooprecht pas kan uitgeoefend worden bij verkoop van de gronden en gelet op het feit dat gezien het gebruik (bos, agrarisch gebruik) deze gronden slechts in beperkte mate op de markt zullen gebracht worden, kan een termijn van 15 jaar al redelijk worden beschouwd.	Geen aanpassing
		-geen motivering waarom voorkooprecht nodig is voor hele plangebied en voor maximale duurtijd;	Art. 2.4.1 VCRO: De overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt waarin een zone wordt aangegeven waar een voorkooprecht geldt, bepaalt in het ruimtelijk uitvoeringsplan zelf de geldingsduur van het voorkooprecht. De termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan. Deze kan evenwel niet meer bedragen dan 15 jaar. Na het verstrijken van de in het plan opgenomen termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, kan het voorkooprecht niet meer uitgeoefend worden, noch hoeven er nog aanbiedingen te gebeuren. In dit artikel is niet voorzien dat een motivatie dient opgenomen te worden omtrent de duurtijd van het	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			recht van voorkoop. Hierin heeft de betrokken overheid uitdrukkelijk DE KEUZE, zolang de termijn van 15 jaar niet wordt overschreden. De afbakening van het plangebied van PRUP Averegten is gebaseerd op de doelperimeter van het provinciaal groendomein (zie thema 2 + terminologie). Daar waar de mogelijkheid zich voor doet is het beleid er op gericht om gronden te verwerven binnen deze doelperimeter. Om deze reden wordt voorkooprecht voor het volledige plangebied van het PRUP opgelegd. De eigendomsstructuur kan immers een belangrijke rol spelen in de realiseerbaarheid van de doelstellingen van het PRUP. Om deze reden opteert de provincie Antwerpen ervoor een recht van voorkoop in te bouwen. Het provinciale groendomein voert een geleidelijk aankoopbeleid. Het voorzien van een recht van voorkoop optimaliseert dit beleid en draagt bij tot de realisatie van de gewenste structuur van het groendomein (MVT, p.38). De regelgever voorziet een maximale duurtijd van 15 jaar om het recht van voorkoop uit te oefenen. Deze duurtijd kan inderdaad in alle redelijkheid ingevuld worden. Gelet op het feit dat het voorkooprecht pas kan uitgeoefend worden bij verkoop van de gronden en gelet op het feit dat gezien het gebruik (bos, agrarisch gebruik) deze gronden slechts in beperkte mate op de markt zullen gebracht worden, wordt deze maximale termijn van 15 jaar in het PRUP voorgesteld.	
		-percelen die voorwerp uitmaken van beoogde ruiloperatie uitsluiten van voorkooprecht; eigenaars wensen geen perceel in ruil dat eveneens met voorkooprecht bezwaard is;	Aangezien de ruiloperatie nog niet beslecht is, wordt ervoor geopteerd om het recht van voorkoop uit te oefenen op het volledige plangebied. Indien tot een akkoord kan gekomen worden in de ruiloperatie kan in de ruilingsakte een clausule opgenomen worden waarin gesteld wordt het recht van voorkoop niet te zullen lichten indien men wenst te verkopen aan familieleden of andere personen die op het moment	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			van het verlijden van de acte gekend zijn.	
		-de door de provincie verworven percelen alsook deze van de bezwaarindieners moeten gevrijwaard worden van voorkooprecht om de ruiloperatie niet te hypothekeren;	Aangezien de ruiloperatie nog niet beslecht is, wordt ervoor geopteerd om het recht van voorkoop uit te oefenen op het volledige plangebied. Indien tot een akkoord kan gekomen worden in de ruiloperatie kan in de ruilingsakte een clausule opgenomen worden waarin gesteld wordt het recht van voorkoop niet te zullen lichten indien men wenst te verkopen aan familieleden of andere personen die op het moment van het verlijden van de acte gekend zijn.	Geen aanpassing
		Derde opmerking: aandacht voor zonevreemde hoeve - vraag om hoeve (Isschotweg 89) binnen ruioperatie te integreren en om huidige mogelijkheden te vrijwaren (geen omvorming naar zone voor groendomein); overnemen Titel 4, hoofdstuk 4, afdeling 2 VCRO voor constructies gelegen in NIET ruimtelijk kwetsbaar gebied en in toelichting van voorschriften uitdrukkelijk opnemen dat hoe hieronder valt;	Isschotweg 89 is een zonevreemde woning die gelegen is in de gewestplanbestemming ‘recreatiegebied’ en waarvoor op dit moment de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in de VCRO. In het PRUP wordt verordenend opgenomen (Art 0 Algemene bepalingen, p.49) dat: - *Zonevreemde constructies kunnen, ondanks hun eventuele ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, verbouwd, herbouwd op dezelfde plaats, hersteld, herbouwd op een gewijzigde plaats, uitgebreid en/of aangepast worden volgens de ‘basisrechten voor zonevreemde constructies’ (Titel 4, Hoofdstuk 4, Afdeling 2 VCRO) zoals deze bedoeld zijn voor constructies die niet gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of die niet gelegen zijn in een recreatiegebied.* Deze specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies doet op zich geen afbreuk aan de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, doch zorgt er wel voor dat zonevreemde constructies in deze zones kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatiegebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO.	Aanpassen SBV- t Art 0 Algemene bepalingen – Specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies *Deze specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies doet op zich geen afbreuk aan de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, doch zorgt er wel voor dat zonevreemde constructies in deze zones kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatiegebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO. <u>Concreet betekent dit dat voor alle zonevreemde constructies binnen het plangebied de bepalingen gelden voor constructies gelegen in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied.</u>* *+ zie aanpassingen 9B*

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Alle zonevreemde constructies in het PRUP krijgen de ruime basisrechten cfr. de constructies gelegen in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (VCRO artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22) Hierdoor werd in het PRUP tegemoet gekomen aan de vraag van de bezwaarindiener. De mogelijkheden voor de zonevreemde woning worden door het PRUP verruimd. Om dit nog extra te verduidelijken worden de algemene stedenbouwkundige voorschriften aangevuld. Het verkrijgen van de basisrechten voor zonevreemde woningen gelegen in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied is te motiveren vanuit ruimtelijk oogpunt. Isschotweg 89 (en ook Isschotweg 87) sluit ruimtelijk aan bij de woningen gelegen langs de Isschotweg, de Kastanjelaan en de Dennenlaan. Hoeve Isschotweg 89 situeert zich op de rand van het provinciaal groendomein; Het PRUP zorgt voor een verruiming van de basisrechten. Deze verruiming hypothekeert de realisatie van het PRUP niet.	
		Vierde opmerking: milderende maatregelen toegangspoort Isschotweg -in afwijking van voorstudie wordt nieuwe toegangspoort voorzien ter hoogte van percelen bezwaarindieners; voorheen meer oostelijk voorzien ter hoogte van eigendom van provincie en Kastanjelaan;	De ligging van de toegangspoort is gedurende het gehele proces lichtjes gewijzigd. Oorspronkelijk werd geopteerd om de toegangspoort meer oostwaarts aan de Isschotweg te leggen. Omwille van verkeersveiligheid werd deze meer westwaarts verschoven. Ten westen van de Kastanjelaan werd in 2013 een verkaveling goedgekeurd voor enkele woningen aan de Isschotweg. De realisatie van een toegangspoort is daar niet meer mogelijk. Er worden bijkomende bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften om eventuele hinder van de toegangspoort Isschotweg te milderen voor de omwonenden (zie thema 5).	Aanpassing: zie thema 5
		-bewoners vrezen hinder (mobiliteit, geurhinder, stofhinder,..) die nu naar woning bezwaarindieners wordt verlegd; -vraag om voldoende milderende maatregelen te nemen;	Zie thema 5	Aanpassing: zie thema 5

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
12B				
		- eigendom in onverdeeldheid met kinderen; betreft woning met achterliggende tuin met vergund bijgebouw voor kleine ambacht in dienst van de woning met gevel gericht naar Verkensstraat, naast zonevreemde woning van Boons (Verkensstraat 2); - perceel ligt in PRUP en is groen ingekleurd met vermelding dat de vroegere mogelijkheden worden gevrijwaard; -bijgebouw is met oog op herbestemming naar woning, bij het beëindigen van de activiteiten; herbestemming werd nog niet aangevraagd; -graag om dmv PRUP het perceel met bijgebouw te herbestemmen naar de functie wonen; huidige situatie en toekomstmogelijkheden moeten kunnen worden gerealiseerd na goedkeuring van PRUP;	De eigendom van de bezwaarindiener is een perceel tussen L.Carréstraat en de Verkensstraat. Het achterste gedeelte van het perceel grenst aan de Verkensstraat. Op dit achterste gedeelte bevindt zich een bijgebouw. Het eerste gedeelte van het perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Dit gedeelte is niet opgenomen in het plangebied. De grens met PRUP Averegten ligt op de grens tussen de gewestplanbestemming wonen en agrarisch gebied (zie ook thema 2). Het bijgebouw bevindt zich in de gewestplanbestemming agrarisch gebied en heeft vandaag ook niet de bestemming wonen. Het gedeelte van het perceel gelegen in de gewestplanbestemming agrarisch gebied verkrijgt door het PRUP de bestemming art 1 Zone voor groendomein. Een herbestemming naar wonen op die plaats past niet volgens de doelperimeter van het PRUP (zie terminologie en thema 2) waarbij op deze plaats het pastorale landschap dient versterkt te worden. Bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen kunnen behouden blijven in het PRUP. In stedenbouwkundige aanvragen met betrekking tot deze constructies kunnen afwijkingen toestaan op de voorschriften van het PRUP volgens de voorwaarden van de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP is dit art 4.1.1. van de VCRO. Een functiewijziging van bijgebouw naar woning is volgens de huidige bestemming volgens het gewestplan niet mogelijk. Ook na goedkeuring van het PRUP zal een functiewijziging van bergruimte naar woning niet mogelijk zijn.	Geen aanpassing
13B				
		-onduidelijkheid over voorgestelde voorschriften waarin gesteld wordt dat door samenspraak de huidige landbouw kan behouden blijven, maar waarin –	Zie thema 3	Zie aanpassing thema 3

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		afhankelijk van welk document men leest		
		– op termijn een visie heeft waar professionele landbouw niet in thuis hoort; nergens wordt iets gezegd over teeltwissel, waterhuishouding, bemestingsnormen,…wat belangrijk is om professionele landbouw te kunnen volhouden (koe geeft geen melk uit oud hooi !);	Zie thema 3	Zie aanpassing thema 3
		-actief aankoopbeleid toont een bewuste verwijdering van landbouw aan;	Het geleidelijk aankoopbeleid is het rechtstreeks gevolg van de realisatie van de visie op het groendomein de Averegten. Het aankopen van de percelen betekent niet noodzakelijk dat het landbouwgebruik dient stopgezet te worden. Zie ook thema 3. Bijkomend wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de opmaak van dit PRUP.	Zie aanpassing thema 3
		-leidt tot rechtsonzekerheid voor betrokken landbouwers;	Zie thema 3 Rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen in thema 3, biedt voorliggend PRUP voldoende rechtszekerheid voor de landbouwers.	Aanpassing: zie thema 3
		-omgeving werd aangeduid in operationeel uitvoeringsprogramma (agnas) als mozaïeklandschap; bestemming agrarisch gebied met overdruk natuurverweving zou veel correcter zijn; (kaartje wordt bijgevoegd met voorstel inkleuring); hierdoor valt landbouw onder sectorale wetgeving landbouw welk meer aangepast zal evalueren dan de huidige voorschriften;	Zie thema 3 De voorgestelde bestemming in het PRUP samen met de bijhorende voorschriften is een vertaling van de ruimtelijke doelstelling (thema 2) binnen het provinciaal groendomein. Rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen (zie thema 3) blijven er nog mogelijkheden voor de bestaande landbouwactiviteiten.	Aanpassing: zie thema 3
		-bijkomend voorschriften in functie van ontsluiting, recreatie en bioboerderij kan enkel op gronden die nu in eigendom zijn van de provincie;	Het PRUP legt een langetermijnvisie vast voor de doelperimeter (zie terminologie + thema 2) van het provinciaal groendomein. Deze visie beperkt zich niet enkel tot de percelen reeds in eigendom van de provincie. Aan de opmaakt van dit PRUP wordt geen onteigeningsplan gekoppeld.	Geen aanpassing
		-recht van voorkoop moet worden	Recht van voorkoop kan pas uitgeoefend worden bij	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		opgeheven; hierdoor verdwijnen gronden uit landbouw; geeft oneerlijk (prijs)druk mee voor huidige gebruikers en omliggende landbouwers;	verkoop van de gronden en aan de verkoopprijs die overeengekomen is met de kandidaatkoper. Recht van voorkoop creëert geen oneerlijke prijsdruk. Bijkomend kan gesteld worden dat voorliggend bezwaarpunt niet stedenbouwkundig van aard is. Het recht van voorkoop blijft behouden. + Zie thema 3	
		-perceel 243a dient uit plangebied te worden gehaald; ligt in HAG en is huiskavel in professioneel gebruik; dient alle mogelijkheden voor verdere exploitatie te behouden;	Perceel 243a is op het gewestplan deels recreatiegebied en deels agrarisch gebied. Het gehele perceel wordt door het PRUP herbestemd naar bouwvrij agrarisch gebied en wordt dus beperkt in zijn mogelijkheden (door het niet toelaten van bebouwing). Deze zone is in het PRUP bestemd voor professionele, grondgebonden landbouw. Het oprichten van gebouwen en verharding is niet toegelaten. Het perceel wordt opgenomen binnen het PRUP omdat het een functie vervult voor het provinciaal groendomein namelijk het open houden van het zicht op het groendomein. Het is tevens een overgangsgebied van het recreatiepark naar het landbouwgebied ten zuiden van Boonmarkt en een duidelijke toegang naar het Boshuis. Omwille van de ligging is het op deze locatie niet wenselijk om grootschalige agrarische constructies te voorzien. Het voorzien van dergelijke constructies zou afbreuk doen aan de aard en de schaal van het landschap (provinciaal groendomein de Averegten) ten noorden van de weg Boonmarkt. Bebouwing wordt in de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, art 6 Bouwvrij agrarisch gebied, p.72) als volgt beperkt: *Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m², een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m.* In de stedenbouwkundige voorschriften wordt eveneens het volgende opgenomen.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Volgende constructies zijn niet toegelaten: constructies voor permanente mestopslag, permanente plastiekkappen, constructies voor ruwvoederopslag, torensilo's, ondoorlaatbare teeltvloeren, …. *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen of andere landbouwondersteunende constructies die meteen na de teelt of het gebruik weer verwijderd worden zonder permanente onderdelen na te laten op het terrein zijn wel toegelaten.* *De aanleg van verharding is niet toegelaten.* Rekening houdend met bovenstaande voorwaarden zijn alle handelingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming (agrarisch gebied).	
		-er zijn wel mogelijkheden voor planologische ruil; zonevreemde landbouw omzetten naar aansluitende agrarische structuren; perceel 296a wel in plangebied opnemen en percelen 299a en 298d omzetten naar agrarisch gebied (zie bijgevoegde plan)	Zie thema 2 De westelijke grens van het plangebied is, op perceelsniveau, afgestemd op de huidige bestemmingsgrenzen tussen het bosgebied, reservaatgebied en gebied voor verblijfsrecreatie volgens het gewestplan. In grote lijnen is de westelijke grens van de afbakening gebaseerd op de doelperimeter en dus de gebiedsgerichte visie van het groendomein (zie terminologie) namelijk het behouden en versterken van de boskern. Op deze locatie wordt de gewestplanbestemming gerealiseerd. Planologische ruil maakt hier geen deel van uit.	Geen aanpassing
		ontsluiting Isschotweg; billijke gepaste vergoeding voor betrokken landbouwers;	Zie thema 3 Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de opmaak van het PRUP. Indien deze percelen verworven worden door het groendomein zal getracht worden met de gebruiker tot een overeenkomst te komen in functie van het landbouwgebruik en uitgaande van de visie van het groendomein Averegten. Wat vergoedingen betreft met betrekking tot het wijzigen van landbouwgebruik is de vigerende wetgeving van toepassing en zal deze worden	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			nageleefd.	
		-perceel 250b is eigendom van provincie en dient in plangebied te worden opgenomen binnen de afbakeningslijn;	Dit perceel heeft geen functie binnen het groendomein en de doelperimeter/gebiedsgerichte visie (zie terminologie). Voor dit perceel is geen herbestemming nodig. Dit perceel werd niet opgenomen binnen het PRUP Averegten. Het perceel ligt wel binnen het PRUP Afbakeningslijn.	Geen aanpassing
14B				
		Idem 7B	Zie voorstel behandeling 7B	Zie 7B
15B				
		Idem 6B	Zie voorstel behandeling 6B	Zie 6B
16B				
		-garanties opdat grondgebonden landbouw die momenteel aanwezig is in gebied kan blijven bestaan; met huidige voorschriften wordt dit onvoldoende gegarandeerd;	Zie thema 3	Zie aanpassing thema 3
		-voor plangebied ten oosten van Langendijk wordt gevraagd om dit te herbestemmen als verwevingsgebied landbouw-natuur, zodat beide functies voldoende garanties krijgen om zich te ontwikkelen;	Zie thema 3 De voorgestelde bestemming in het PRUP samen de bijhorende voorschriften is een vertaling van de ruimtelijke doelstelling (thema 2 en zie terminologie) binnen het provinciaal groendomein. Rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen (zie thema 3) blijven er nog mogelijkheden voor de bestaande landbouwactiviteiten.	Aanpassing: zie thema 3
17B				
		-geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
18B				
		opmerking van milieuraad (zie bezwaar 6B) mbt parkdomein Isschothof worden NIET weerhouden; het betreft parkgebied;	Hiervan wordt akte genomen. Zie ook voorstel behandeling 6B	Geen aanpassing
		opmerking mbt openruimteverbinding tussen Avereghten en Isschotweg die zou moeten behouden worden is wel	Zie thema 1 Zie voorstel behandeling 6B	Zie aanpassing thema 1

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		zeer nuttig; zowel landschappelijke als inzake mogelijke migratie van dieren; -ook voorgestelde verbinding tss Avereghten en Netevallei via Huizenbeek si zeer nuttige opmerking en wordt gevolgd;		
		- -commissie onderschrijft opmerking van landbouwadviesraad (zie bezwaar 7B) dat nodige garanties voor huidige grondgebonden landbouw moeten ingebouwd worden (verwevingsgebied landbouw- en natuur);	Zie thema 3 De voorgestelde bestemming in het PRUP samen de bijhorende voorschriften is een vertaling van de ruimtelijke doelstelling (zie thema 2 en zie terminologie) binnen het provinciaal groendomein. Rekening houdend met de voorgestelde aanpassingen (zie thema 3) blijven er nog mogelijkheden voor de bestaande landbouwactiviteiten.	Zie aanpassing thema 3

2. ADVIEZEN PRUP AVEREGTEN

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1A	Elia Vaartkaai 2 2170 Merksem Hoedanigh. D. Vanderhaeghen Contact Center Manager 11.10.2016 Ontv.12.10.2016			
		-vraag rekening te houden met aanwezigheid hoogspanningslijnen en hoogspanningsstation in het plangebied, en om deze op te nemen in het RUP; - voorstel opname v. tekst in voorschriften : "Hoogspanningsleidingen : de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10 en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de art. 164, 192 en 266 van AREI (algemeen reglement op de elektrische installaties).		
		Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.”	De VCRO bepaalt dat (enkel) de Vlaamse regering bevoegd is om te bepalen welke instanties om advies moeten worden gevraagd (in casu Besl.Vl.Reg. 5.06.2009). Enkel in het toelichtend deel van de voorschriften kan opgenomen worden dat deze adviesvraag aangewezen is. Aangezien zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen zich niet bevinden binnen het PRUP Averegten is het niet nodig hierover iets op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.	Geen aanpassing
		- voorstel opname v. tekst in voorschriften mbt het 150 kV hoogspanningsstation: “gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen” met als voorschrift “het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten” -In bijlage : veiligheidsmaatregelen hoogspanningslijnen + overzichtsplan planMER	Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		hoogspanningslijnen		
2A	Agentschap Onroerend Erfgoed Lange Kievitstraat 111-113 bus 53 2018 Antwerpen Hoedanigh. M.De Borgher Provinciaal Directeur 19.10.2016 Ontv.21.10.2016			
		Gunstig advies	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
3A	Vlaamse Milieumaatschappij K.Albert II-laan 20 bus 16 1000 Brussel K. Van den Belt Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer 14.10.2016 Ontv.19.10.2016			
		-aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten van 5.07.2013; Gunstig op voorwaarde dat : -op niet-infiltratiegevoelige gebieden - dmv een infiltratieproef - kan aangetoond worden dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is; in dat geval kan een buffering met vertraagde afvoer gekozen worden ipv infiltratievoorziening; - bijkomende aandachtspunten : - voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor	In de algemene voorschriften van PRUP Averegten p 49 werden o.a. volgende bepalingen opgenomen: - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen	SBV: p 47 Art.0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *<u>Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.</u>* SBV-t: p47 Art. 0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *<u>Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit</u>*

Nr.	PRUP "Averegten" PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II) -de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II -de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem -de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van VlaremII en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen; -de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 VlaremII; -er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;	functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. -P 47 De sectorale wetgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving. Akkoord dat bij niet-infiltratiegevoelige gebieden (eventueel aangetoond aan de hand van een infiltratieproef) voor buffering met vertraagde afvoer kan gekozen worden. Dit kan dan nog toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.	*kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef*.
		-gevraagd wordt om een afschrift van de beslissing te bezorgen aan VMM binnen 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing;	Zie thema 7 In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. Aan de vraag van VMM zal dan ook gevolg worden gegeven.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
4A	Departement mobiliteit en openbare werken K.Albert II-laan 20 bus 2 1000 Brussel Hoedanigh. F. Boelaert Secretaris-generaal 24.10.2016 Per mail ontv.27.10.2016 Per post ontv.28.10.2016			
		Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
5A1 5A2	College van Burgemeester en Schepenen van Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 2220 Heist-op-den-Berg Hoedanigh. V. De Belser Afdeling bouw en milieu 8.11.2016 Per mail ontv.15.11.2016 29.11.2016 Ontv.30.11.2016			
		Geen fundamentele bemerkingen op het plan-MER, op voorwaarde dat de in de procedure plan-MER gemaakt opmerkingen (zie bijlage) zoals afgesproken op de vergadering van 23.07.2015 verwerkt werden. - gelet op het collegebesluit van 8.11.2016; - de vroegere opmerkingen zijn reeds verwerkt en besproken; -het college heeft dan ook geen bemerkingen meer op het plan-MER dat in openbaar onderzoek ligt;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Averegten” PRUP-2011-0028 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
6A	De Lijn Hoedanigh. Roger Corbreun Per mail ontv.17.11.2016			
		Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
7A	Deputatie provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3010 Leuven Hoedanigh. L. De Witte Provinciegouverneur M. Collier Provinciegriffier 15.12.2016 Per post ontv.21.12.2016			
		Gunstig omdat het PRUP niet in tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
8A	Gemeenteraad Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 Hoedanigh. B.De Cat Voorzitter H.Welters Secretaris Uitgebracht:10.01.2017 Aangetekend:16.01.2017			
		Geen advies. Enkel adviezen worden overgemaakt: -gecoro -landbouwadviesraad -raad voor lokale economie -milieuraad -commissie R.O.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.

4. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Het Spek" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Het Spek" te Heist-op-den-Berg.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Het Spek" te Heist-op-den-Berg.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting

- SBV-t: Art. 2.3 Verbinding langzaam verkeer: p 49
  Onder langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers verstaan.
  In de straten aangeduid als verbinding langzaam verkeer wordt de nadruk gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) waarbij enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.

- SBV, art. 1 zone voor stedelijk wonen (p.45)
  Bebouwing
  Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte worden bekomen.

- *SBV-t , art 1 zone voor stedelijk wonen p45*
  Naast grondgebonden eengezinswoningen worden er ook kleinschalige meergezinswoningen toegelaten. Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van deze meergezinswoningen beperkt. Ook dient het woonproject in een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang te voorzien met het bestaande woonweefsel en ook met de nabije open ruimte. Dit kan vb. aan de hand van groene corridors die vanuit het woonproject doorlopen naar de open ruimte of het type wonen aan de rand van het project af te stemmen met de nabije open ruimte. Binnen één meergezinswoning worden er maximum 8 woongelegenheden toegelaten. Meergezinswoningen van een grotere schaal, horen thuis in het stedelijk centrum aan/nabij de handelsas en in de stationsomgeving.

- *SBV, Art 1 Zone voor stedelijk wonen (p.42)*
  Publieke groene ruimten
  - *De inrichting van een publieke groenzone moet flexibel, natuurlijk en duurzaam zijn en gericht op verschillende doelgroepen.*
  - *De inrichting van de paden binnen deze publieke ruimten moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.*
  - *De oppervlakte van de groenzone moet evenredig zijn met de schaal van het project en de te realiseren woningdichtheid.*
  - *De groenzones worden maximaal met elkaar verbonden via een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers.*
  - *De groenzones zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte.*

- *SBV-t, Art. 1 zone voor stedelijk wonen (p42)*

De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets.
Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,…). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. Ook kunnen de groenzones een groene corridor of overgang vormen met de nabije open ruimte. Op deze manier kunnen er groene uitlopers voorzien worden naar de open ruimte en o.a. de Averegten.

- SBV p 49: Art. 3.1 Te behouden groenstructuur
  - *De bestaande opgaande groenstructuur in het noorden van het plangebied, welke aangeduid is op het grafisch plan, moet behouden blijven. Bij de ontwikkeling van het gebied moet deze groenstructuur geïntegreerd worden in een publieke groenzone*

  Het doorbreken van de te behouden bomenrij is slechts op 1 plaats toegelaten en dit over een maximale breedte van 6 m in functie van de aanleg en inrichting van een ontsluitingsweg om eventuele achterliggende percelen te ontsluiten. De breedte van bomenrij die hierdoor verdwijnt dient elders in het project vervangen te worden.

- SBV: p 37 Art.0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.

- SBV-t: p37 Art. 0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :

- De PROCORO adviseert bij de gemeente Heist-op-den-Berg een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen en deze op te nemen.
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen.
- De PROCORO adviseert na te kijken of er naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen aan het dossier bijkomende aanpassingen moeten gebeuren in de rest van het dossier (memorie van toelichting: visie, vertaling van het planMER in PRUP, in de stedenbouwkundige voorschriften, in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, en dergelijke);
- De PROCORO adviseert om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen in kader van 'openbaarheid van bestuur'.
- Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

Bijlage bij advies:

BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN PRUP HET SPEK (2011-0021)

Verklaring afkortingen en tekens:

(P)RUP : (Provinciaal) Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT : Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het PRUP
SBV : Stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kolom van het PRUP
SBV-t : Stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom van het PRUP
GP : Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
Plan-MER: Plan-Milieueffectrapport

Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst

Leeswijzer

Uit de bezwaren blijkt dat een aantal bezwaarpunten vaak terugkomen in de verschillende bezwaarschriften. In hoofdstuk A. vindt U een behandeling van deze bezwaarpunten volgens thema. In het volgende hoofdstuk (B.) wordt elk bezwaar afzonderlijk besproken. Voor deze bezwaarbehandeling wordt verwezen naar onderstaande thema's en waar nodig worden deze thema's aangevuld of gebeurt een specifieke bezwaarbehandeling.
Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

Het PRUP Het Spek kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In dit afbakeningsproces worden in totaal 6 PRUP's opgemaakt namelijk:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten
- PRUP Het Spek
- PRUP Kerselaarlaan
- PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
- PRUP Langveld

die samen in procedure (zijn ge)gaan en dus ook gedurende dezelfde periode in openbaar onderzoek hebben gelegen. Bezwaarindieners verwijzen vaak in hun bezwaar naar meerdere PRUP's. Omwille van de samenhang (en hun context binnen het afbakeningsproces o.a. taakstellingen) van deze PRUP's wordt in de beantwoording soms ook verwezen naar deze andere PRUP's.

A. Thematische behandeling vaak voorkomende bezwaren.

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. THEMA 1: Informatieplicht

Informatieplicht betreffende de verdere ontwikkelingen van het PRUP worden volgens de decretale richtlijnen kenbaar gemaakt via publicatie in het Belgisch Staatsblad, de website van de provincie Antwerpen en de website van de gemeente Heist-op-den-Berg. Berg + het aanplakken van een aankondigingsaffiche 'ad valvas' bij de betrokken besturen.

Omtrent een info-moment of enige contactpersoon die (permanent) beschikbaar is voor toelichting voorziet de VCRO (noch het decreet openbaarheid van bestuur) enige dwingende bepalingen. Evenwel is deputatie er zich van bewust dat communicatie aangewezen is.

De communicatie rond dit plan is gebeurd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De PRUP's werden voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2016. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling is het openbaar onderzoek, dat liep van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017, aangekondigd door:
- aanplakking in de gemeente Heist-op-den-Berg en de provincie Antwerpen
- bericht in het Belgisch staatsblad
- publicatie in het Nieuwsblad, de Standaard en de Gazet van Antwerpen
- publicatie op de website van de Provincie gedurende de volledige periode van het openbaar onderzoek

Bovenop wat wettelijk verplicht is, werden de plannen ook via volgend kanaal gecommuniceerd:

- Een infoavond voor de burgers in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016, waarin de plannen werden toegelicht en waar vragen konden gesteld worden.

Deze infoavond werd kenbaar gemaakt door een flyer die in alle brievenbussen van Heist-op-den-Berg en deelgemeenten van Heist-op-den-Berg werden gepost. Ook werd dit evenement gepubliceerd in het gemeentebladje, de website van de provincie en de gemeente. Tijdens de infoavond kregen de bezoekers nog een informatiefolder met volgende info: korte situering PRUP's, hoe bezwaar kan ingediend worden, waar men de PRUP's kan raadplegen en de contactgegevens van de provincie voor vragen.

- Een persmoment in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016: vlak voor het infomoment werd nog een persmoment georganiseerd waarbij de plannen werden toegelicht voor de pers. Dit heeft ervoor gezorgd dat nadien artikels betreffende de PRUP's en het openbaar onderzoek zijn verschenen in verschillende kranten.

Na afloop van het infomoment (en dus tijdens de periode van openbaar onderzoek) konden burgers steeds terecht voor vragen bij de dienst ruimtelijke planning van de provincie en ook bij de gemeente Heist-op-den-Berg. De provinciale administratie heeft er steeds voor gezorgd dat de contactpersoon of een vervanger beschikbaar was voor vragen.

Art. 2.2.10 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 60 dagen moet duren. Deze periode ligt dus decretaal vast. De begin en einddatum van deze 60 dagen kiest de betrokken overheid zelf. De decreetgever is ervan uitgegaan dat, gezien deze duurtijd, op deze manier voldoende mogelijkheden geboden worden om kennis te nemen van het ontwerp-PRUP. De PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg lagen in openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.
De informatieavond werd een week voor de start van het openbaar onderzoek georganiseerd op 7 november 2016, net om de burgers op tijd te informeren van de start van het openbaar onderzoek en hen alle mogelijke tijd te geven de documenten te kunnen raadplegen en een eventueel bezwaar te kunnen indienen.

➔ Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezwaarindieners over voldoende tijd beschikten om het dossier ten gronde te bekijken en opmerkingen/bezwaren te formuleren en dat tevens de communicatie rond de opmaak van dit plan voldoende is gebeurd.

In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. In het kader van openbaarheid van bestuur kunnen documenten nadien opgevraagd worden. Indien echter in het bezwaar uitdrukkelijk wordt gevraagd om kopij te krijgen van vermelde documenten, wordt voorzien om deze wel te bezorgen (ikv het decreet openbaarheid van bestuur). Een vraag om ontvangstmelding van mail is niet voorzien in enige regelgeving.

2. THEMA 2: Mobiliteit – vrees voor bijkomend verkeer en drukte in de straten

Enkele bezwaarindieners vrezen door ontwikkeling/verkaveling van het gebied het Spek voor bijkomend verkeer en drukte in de straten.

a. Onderzoek verkeersgeneratie in Plan-MER

Het studiegebied waarbinnen het plan-MER de effecten onderzoekt wordt weergegeven op de kaartenbundel van het plan-MER (plan-MER kaart 2). Het studiegebied omvat alle (delen van) wegen waar significante wijzigingen in verkeersstromen te verwachten zijn tgv het plan. Het omvat zowel de bovenlokale wegen van Heist-op-den-Berg, zijnde de N10 en de N15, als de relevante lokale ontsluitingswegen in relatie tot de verschillende deelgebieden (plan-MER zie kaart 4; plan-MER p 67)

Het plan-MER vertrekt van een weergave van de huidige verkeersbelasting op de ontsluitingswegen van het plangebied op basis van (plan-MER p 67 e.v., p 91-93):

- Doorsnedetellingen op de N10 en N15 (2013)
- Ochtend- en avondspitstellingen op kruispunt N10xSchoorstraat (2009: uit onderzoek blijkt dat deze nog voldoende representatief zijn)
- Ochtend- en avondspitstellingen op kruispunt N15xFrans Coeckelbergstraat/Bossestraat (2014)

Vervolgens wordt de verwachte generatie van gemotoriseerd verkeer in de toekomstige situatie en de impact hiervan op afwikkeling, verkeersveiligheid en –leefbaarheid in beeld gebracht (plan-MER p 94 e.v.).

In het plan-MER werden op basis van kencijfers de verkeersgeneratie voor de woongebieden berekend (plan-MER p 94 en verder). Het plan-MER geeft als resultaat dat de verschillende geplande ontwikkelingen wel zorgen voor een toename van het verkeer op de verschillende wegen binnen het studiegebied en dit tijdens de ochtend- als de avondspits maar dat door de relatief lage toekomstige verzadigingsgraden op de verschillende wegvakken de afwikkeling in de toekomstige situatie ook vlot zal verlopen. Betreffende de kruispunten N10*N15 en N10*Schoorstraat wordt er enkel in de avondspits een significant negatieve impact verwacht. Naar verkeersleefbaarheid en -veiligheid wordt gesteld dat de oversteekbaarheid niet significant zal veranderen. Aangezien in de onderzochte wegsegmenten binnen het studiegebied er fietsinfrastructuur

aanwezig is en in het streefbeeldN10 worden er voor N10 vrijliggende fietspaden voorzien wordt het effect op de verkeersleefbaarheid- en veiligheid als niet significant beoordeeld. (planMER p 102)

b. randvoorwaarden PRUP ivm parkeren – dynamiek en verkeersveiligheid

In uitvoering van het plan-MER werden in de voorschriften van het PRUP zijn randvoorwaarden opgenomen naar parkeren, dynamiek en verkeersveiligheid o.a.:

- de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen moet opgevangen worden binnen het project (Art. 0 algemene bepalingen p 39).
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden en het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving (Art. 1 zone voor stedelijk wonen) (p 42)
- het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving. De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven. (Art. 1 zone voor stedelijk wonen) (p 42)

Er worden zo in het PRUP voldoende randvoorwaarden opgenomen die garanderen dat de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid van de omgeving gewaarborgd worden. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal op basis van deze randvoorwaarden afgetoetst worden.

Betreffende doorstroming van verkeer zijn de Leopoldlei, de Molenstraat en de Kasteelstraat geselecteerd als lokale weg type II. De hoofdfunctie van deze wegen is verzamelen of ontsluiten op lokaal niveau en slechts in tweede instantie een verbindende functie. De overige wegen ter hoogte van het plangebied zijn lokale wegen type III. De verkeersfunctie is ondergeschikt en de weg kent enkel bestemmingsverkeer.

c. Randvoorwaarden in PRUP betreffende verkeersveiligheid en afwentelen van verkeer naar de omliggende straten en inrichting van de wegen

De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP nemen bij ontwikkeling van het gebied het Spek randvoorwaarden op betreffende de verkeersveiligheid en het afwentelen van het bijkomend verkeer op de omliggende woonstraten.
In de stedenbouwkundige voorschriften (art 2 Ontsluiting, p.48) worden volgende bepalingen opgenomen:

- Een gebied kan pas ontwikkeld worden indien aangetoond wordt dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige manier kan worden ontsloten.
- De op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten geven de bestaande ontsluitingspunten weer.
- Nieuwe ontsluitingspunten: om de woon-en leef kwaliteit van de woningen langsheen de bestaande straten niet te verstoren en de bijkomende verkeersdruk tgv het project in een bestaande straat te beperken, moeten er meerdere ontsluitingspunten worden gerealiseerd zodat het verkeer verspreid wordt en niet op 1 punt terecht komt. Dit betekent dat bijkomende ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden. (voor langzaam verkeer en/of autoverkeer).
- De inrichting van de straten moet gericht zijn op bestemmingsverkeer en als zone 30 worden ingericht waarbij voetgangers en fietsers de hoofdgebruiker zijn
- de afmetingen van de wegen moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren
- binnen het gebied moet een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers gecreëerd worden, gelinkt aan de publieke ruimten en aan de omgeving.

Door opname van bovenstaande randvoorwaarden wordt gegarandeerd dat het bijkomend verkeer wordt verdeeld over de woonstraten en dat er dus bijkomende ontsluitingspunten moeten worden voorzien zodat het project op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze kan ontsloten worden. Op deze manier kunnen de bijkomende verkeersbewegingen omwille van het nieuwe woonproject gespreid worden over de woonstraten en zo wordt ook de eventuele bijkomende drukte geminderd op deze woonstraten. Ook de inrichting van de straten is gericht op bestemmingsverkeer waarbij dit hoofdzakelijk moet gericht zijn op voetgangers, fietsers en kinderen (ontwerp PRUP het Spek p 48)

<u>De aangeduide te behouden **ontsluitingspunten** op het grafisch plan en randvoorwaarden voor de nieuwe ontsluitingswegen:</u>
Op het grafisch plan worden de bestaande ontsluitingspunten die moeten behouden worden aangeduid. Nieuwe ontsluitingspunten zullen moeten voorzien worden om de verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken (zie verordende stedenbouwkundige voorschriften o.a. art. 2 ontsluiting p 48-49). De specifieke situering van en het aantal bijkomende nieuwe ontsluitingspunten is afhankelijk van het gedetailleerde inrichtingsontwerp en kan niet voorafgaand bepaald worden. Om deze reden staan de nieuwe ontsluitingspunten niet op het plan.
Wel nemen de stedenbouwkundige voorschriften enkele randvoorwaarden op waaraan de nieuwe ontsluitingswegen moeten voldoen (art. 2 Ontsluiting):

- De afmetingen van de wegen moeten voldoende zijn om de technische voorzieningen zoals nutsleidingen te kunnen realiseren op een kwalitatieve manier;
- Nieuwe wegen die het binnengebied ontsluiten moeten op een bepaalde minimale afstand (volgens CROW-ASVV ‘Bepalingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom’) van bestaande kruispunten worden gerealiseerd dit om de verkeersveiligheid te kunnen garanderen

– Een gebied kan pas ontwikkeld worden wanneer aangetoond wordt dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze wordt ontsloten**.**

d. Inrichting van wegen

De stedenbouwkundige voorschriften geven richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de straten van het woonproject gelegen binnen de afbakening van het PRUP. Deze moeten gericht zijn op bestemmingsverkeer en zone 30 waarbij voetgangers en fietsers de hoofdgebruikers zijn. Of er bijvoorbeeld straten versmald, aangepast of afgesloten dienen te worden van doorgaand/gemotoriseerd verkeer (vb. adhv paaltjes) zal in een latere fase pas kunnen bepaald worden wanneer de uiteindelijke inrichting gekend is (bij de vergunningsaanvraag) en zal ook in afstemming zijn met het beleid dat de gemeente voert rond mobiliteit.. Wat echter niet uitsluit dat binnen het PRUP voorschriften (zie SBV, Art 2 Ontsluiting, p.48 en verder); worden opgenomen die bepalen dat de straten moeten ingericht worden in functie van zone 30 en enkel mogen gericht zijn op bestemmingsverkeer en dus geen doorgaand verkeer. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ingrepen in de inrichting van de wegen buiten het plangebied dienen te gebeuren. De inrichting ervan maakt deel uit van een globale mobiliteitsvisie.

Het PRUP legt ook een **verbinding voor langzaam verkeer** vast.
Op het grafisch plan wordt de verbinding voor langzaam verkeer indicatief aangeduid (art. 2.3). Een indicatieve aanduiding houdt in dat van deze locatie mag afgeweken worden op basis van het inrichtingsontwerp op voorwaarde dat de beoogde verbinding tussen 2 of meerdere bepaalde locaties, behouden blijft.
Met verbinding voor langzaam verkeer wordt een verbinding voor fietsers en voetgangers bedoeld. In functie van de relatie tussen het binnengebied en zijn omgeving moeten er verschillende verbindingen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd. Aan de hand van deze aanduiding op het grafisch plan wordt voorzien in deze verbindingen voor voetgangers en fietsers vanuit dit plangebied naar de omgeving. In bepaalde gevallen worden deze verbindingen voor voetgangers en fietsers ook beperkt gebruikt in functie van bestemmingsverkeer (i.f.v. bereikbaarheid van hun eigendommen), maar zeker niet in functie van doorgaand verkeer.

Voorstel is om bij art. 2.3 verbinding langzaam verkeer toelichtend te vermelden dat hier de nadruk wordt gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en dat enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.

Door deze toevoeging in de stedenbouwkundige voorschriften wordt duidelijk dat deze straten bestemd zijn plaatselijk autoverkeer en niet voor doorgaand verkeer. Dit maakt ook dat naar inrichting geen brede straten moeten voorzien worden, dat geen extra sluipverkeer wordt aangetrokken en dat dit dan ook de verkeersveiligheid verhoogd.

SBV-t: Art. 2.3 Verbinding langzaam verkeer: p 49
Onder langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers verstaan.
In de straten aangeduid als verbinding langzaam verkeer wordt de nadruk gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) waarbij enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.

e. Wat met bestaande toegangswegen en vragen rond doodlopende straten

Enkele bezwaarindieners vragen of huidige (on)verharde toegangswegen gelegen binnen het plangebied, waarvan ze gebruik maken om de achterkant van hun percelen te bereiken, behouden blijven.
Of een uitweg kan behouden blijven hangt o.a. af van volgende zaken:

– -Heeft hij burgerlijke rechten op de ontsluiting?
– -Is hij eigenaar en kan hij gebruik maken van een erfdienstbaarheid of gebruikt de bezwaarindiener gewoon de grond en wordt zjjn uitweg gedoogd?
– -Wat houdt de erfdienstbaarheid in?

De uiteindelijke inrichting zal afhankelijk zijn van het antwoord op bovenstaande vragen. Het PRUP doet geen uitspraak over burgerrechtelijke zaken. Het PRUP schaft geen buurtwegen/voetwegen af en doet ook geen uitspraak over erfdienstbaarheden. In de MVT van het RUP zijn de eventuele buurtwegen die in het plangebied lopen, aangeduid. In het gebied het Spek zijn geen buurtwegen aanwezig (MVT, p 15)
Er wordt eveneens geen onteigeningsplan gekoppeld aan het PRUP. Ook legt het PRUP geen inrichting vast voor het gebied.

Bij de concrete inrichting van het gebied zal rekening gehouden moeten worden met bestaande burgerlijke rechten.
Bij inrichting van het gebied zal bijgevolg ook duidelijk zijn of de burgerlijke rechten behouden kunnen worden of op een of andere manier kunnen gecompenseerd worden. In het PRUP kunnen hier geen uitspraken over gedaan worden.

Er kan bijgevolg op dit moment niet geconcludeerd worden dat de goedkeuring van voorliggend PRUP en de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied gepaard gaat met een waardevermindering omwille van het eventueel verdwijnen van bestaande paden/wegen in functie van toegang tot eigendommen..

Andere bezwaarindieners vragen om bij de inrichting van het plangebied vooral te werken met **doodlopende straten**. Dit zou het wooncomfort verhogen.
De stedenbouwkundige voorschriften nemen bepalingen op betreffende leefbaarheid van de straten (p.44). Zo dienen de straten binnen nieuwe woonprojecten ingericht te worden als woonerven. De inrichting van de straten moet in hoofdzaak gericht zijn op langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

Doorgaand verkeer tussen bestaande straten moet vermeden worden zodat uitsluitend plaatselijke bewoners en hun bezoekers van deze straten gebruik zullen maken Hierdoor krijgen ze de functie van leefstraat en speelstraat.
De stedenbouwkundige voorschriften sluiten doodlopende straten niet uit. De inrichting van de wegen; het voorzien van doodlopende straten e.d. zal deel uitmaken van de uiteindelijke inrichting. Het PRUP biedt voldoende garanties op de inrichting van een kwalitatieve woonomgeving met een kwalitatieve uitwerking van de wegen. De inrichting van de wegen dient zich ook in te passen in een meer globale mobiliteitsvisie.

3. THEMA 3 Dichtheid en taakstellingen

a. Taakstelling wonen en woondichtheid RSV

De Vlaamse Regering formuleert in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 de ambitie om een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het globaal traject verloopt via drie mijlpalen Groenboek, Witboek en (ontwerp)Beleidsplan. De Vlaamse regering heeft op 4 mei 2012 het Groenboek BRV goedgekeurd. Tot op heden ligt een voorstel van Witboek klaar.
Het beleidsplan dat het RSV zal vervangen is dus nog niet definitief. In tussentijd wordt verder gewerkt aan de taakstellingen die worden opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het volgen van de beleidsprincipes uit het RSV betreffende taakstelling wonen en woondichtheden doet geen afbreuk aan de principes van het BRV. Het BRV gaat eveneens uit van het terugdringen van bijkomend ruimtebeslag, het ruimtelijk rendement verhogen en multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. Het afbakenen van kleinstedelijke gebieden waarbij in de stedelijke gebieden verdichting wordt nagestreefd om de open ruimte in het buitengebied te vrijwaren past eveneens in het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe van het BRV.

In het RSV worden volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijk gebieden opgenomen o.a.:

- 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
- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen (35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren). De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor de kleinstedelijke gebieden
- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

Het RSV stelt dus ondermeer dat er minimaal 25 woningen per hectare dient voorzien te worden. Dit sluit hogere dichtheden en dus het verder verdichten en verweven niet uit.

b. Taakstelling kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied.
De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Voor Heist-op-den-Berg startte de provincie een afbakeningsproces op waarbij in totaal 6 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt waarvan PRUP Kerselaarlaan 1 van is.
Voor Heist-op-den-Berg wordt door Vlaanderen een taakstelling opgelegd van 212-500 bijkomende woningen om de bevolkingsgroei op te vangen. Hierbij is verdichting noodzakelijk om het resterende groen en de open ruimte te kunnen behouden (zie eveneens MVT, p 10 e.v.)
Deze taakstelling haalt de provincie door samenwerking met de gemeente:

- De provincie maakt 2 nieuwe woonprojecten mogelijk die samen goed zijn voor 328 bijkomende woningen.
- Daarnaast zet de gemeente ook verder in op verdichten door hun bestaande BPA's aan te passen om zuiniger en met meer verdichting te kunnen bouwen.

Vlaanderen legt bijkomend op dat deze bijkomende woningen in stedelijk gebied moeten gebouwd worden met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare.

In het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald in functie van de ruimtelijke draagkracht. Het aantal mogelijke bijkomende hectare aan bedrijventerrein voor een bepaald kleinstedelijk gebied wordt dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

c. Woonbehoeftestudie

Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) in 1997 kreeg de provincie de taak om het inplanten van bijkomende woningen mee in goede banen te leiden. Het RSV gaat uit van het versterken van de stedelijke

gebieden en het beschermen van de open ruimte. Voor de provincie Antwerpen stelt het RSV dat 65% van de bijkomende woningen in de stedelijke gebieden gerealiseerd dienen te worden, en 35% in het buitengebied.
Voor het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg werd een totale te realiseren taakstelling voor de periode van 2007-2012 op 1.352 woningen gesteld. Deze taakstelling werd geconfronteerd met het beschikbaar bouwpotentieel of aanbod. Uit de confrontatie van het bouwpotentieel met de taakstelling blijkt dat er in functie van de taakstelling bijkomende gebieden moeten worden aangesneden voor de realisatie van 212 à 500 woningen.

De gemeenten gelegen in het buitengebied zullen een woningbehoefte moeten opmaken. Slechts indien de gemeente kwantitatief en kwalitatief kan aantonen in de woningprogrammatie van het GRS, dat het aanbod onvoldoende is om de bijkomende behoefte op te vangen, kan bijkomend woonuitbreidingsgebied of gebieden met een andere bestemming (beperkt) aangesneden worden. Voor de stedelijke gebieden hoeft dit niet aangezien hier de woningbehoefte een minimumcijfer is. Het realiseren van 65% van de bijkomende woningen in het stedelijk gebied blijft een uitgangspunt.

d. Verdichting binnen afbakeningslijn

Verdichting is één van de uitgangspunten in het stedelijkgebiedbeleid. Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied dient immers een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Concreet betekent dit dat voor wonen ook buiten de PRUP's Kerselaarlaan en Het Spek moet ingezet worden op verdichting voor de (woon)gebieden die gelegen zijn binnen de afbakeningslijn. Voor bedrijvigheid betekent dit dat ook buiten PRUP Langveld moet ingezet worden op het verdichten en invullen van leegstaande percelen/panden in bestaande bedrijventerreinen.

Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb. gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied.
Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling.

THEMA 4: Verdichten, woonvormen, landschappelijke inpassing en stedelijk groen

a. Verdichten met aandacht voor omgeving en groen

Om een mix van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele woonzone te realiseren, waarbij er een evenwichtige verhouding wordt gecreëerd tussen het aantal één- en meergezinswoningen, worden er een aantal randvoorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften betreffende meergezinswoningen.

Door een goed evenwicht te vinden tussen het maximum aantal woongelegenheden binnen een bouwblok en het voorzien van voldoende groen zal er gezorgd worden voor een geleidelijke overgang naar de open gebieden en een goede inpassing in het bestaand woonweefsel. Elk gebied binnen het stedelijk gebied heeft vandaag een eigen karakter en identiteit. Bij de bouw van een woonproject zal ook rekening moeten gehouden worden met de locatiekenmerken van de omgeving.

Wanneer we de situatie bekijken voor het kleinstedelijk gebied van Heist-op-den-Berg en in detail voor het PRUP Het Spek zien we dat de bestaande woningtypologie weinig gevarieerd is. Heist-op-den-Berg bevat veel alleenstaande eengezinswoningen. Meerbepaald in het PRUP Kerselaarlaan zijn het hier hoofdzakelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen diepe achtertuinen. De laatste jaren werd een beperkt aantal gegroepeerde woningen gerealiseerd.
Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van de meergezinswoningen hier beperkt.
Om een goede inpassing in het bestaand woonweefsel en omgeving mogelijk te maken worden maximaal 8 woongelegenheden per gebouw toegelaten. Te veel woongelegenheden per gebouw zou leiden tot te hoge woonvormen die niet passen of storend zijn binnen de schaal en het karakter van de omgeving De voorschriften leggen eveneens op dat er een mix van woningtypologieën moet zijn en dat een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare dient gerealiseerd te worden. Door vanaf 6 woonentiteiten een verplichting op te leggen van ondergronds parkeren, wordt hierdoor ruimte vrijgemaakt voor publiek groen (i.p.v. een bovengrondse parking) (zie verder)

b. Kwalitatieve overgang naar de open ruimte / Averegten

Door een goed evenwicht te vinden tussen het maximum aantal woongelegenheden binnen een bouwblok en het voorzien van voldoende groen zal er gezorgd worden voor een geleidelijke overgang naar de open gebieden en het bestaand woonweefsel. In de stedenbouwkundige voorschriften (art. 1 zone

voor stedelijk wonen – bebouwing p 45) wordt eveneens opgenomen dat er een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel moet worden bekomen.
De stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden aangevuld dat eveneens een kwalitatieve overgang moet voorzien worden ten aanzien van de open ruime.

De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets.
Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,…). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat de doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. De realisatie van groene uitlopers naar de ruimere omgeving en dus ook de Averegten wordt hierdoor niet uitgesloten.
Om deze visie nog te versterken wordt voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de groenzones maximaal met elkaar verbonden worden via een netwerk van paden voor wandelaars en fietsers.

Voorstel van aanpassing
SBV, art. 1 zone voor stedelijk wonen (p.45)
Bebouwing
Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel <u>en de nabije open ruimte</u> worden bekomen.

SBV-t , art 1 zone voor stedelijk wonen p45
Naast grondgebonden eengezinswoningen worden er ook kleinschalige meergezinswoningen toegelaten. Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van deze meergezinswoningen beperkt. <u>Ook dient het woonproject in een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang te voorzien met het bestaande woonweefsel en ook met de nabije open ruimte. Dit kan vb. aan de hand van groene corridors die vanuit het woonproject doorlopen naar de open ruimte of het type wonen aan de rand van het project af te stemmen met de nabije open ruimte.</u> Binnen één meergezinswoning worden er maximum 8 woongelegenheden toegelaten. Meergezinswoningen van een grotere schaal, horen thuis in het stedelijk centrum aan/nabij de handelsas en in de stationsomgeving.

SBV, Art 1 Zone voor stedelijk wonen (p.42)
Publieke groene ruimten

- *De inrichting van een publieke groenzone moet flexibel, natuurlijk en duurzaam zijn en gericht op verschillende doelgroepen.*
- *De inrichting van de paden binnen deze publieke ruimten moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.*
- *De oppervlakte van de groenzone moet evenredig zijn met de schaal van het project en de te realiseren woningdichtheid.*
- *<u>De groenzones worden maximaal met elkaar verbonden via een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers.</u>*
- *<u>De groenzones zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte.</u>*

SBV-t, Art. 1 zone voor stedelijk wonen (p42)
De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets.
Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,…). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. <u>Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. Ook kunnen de groenzones een groene corridor of overgang vormen met de nabije open ruimte. Op deze manier kunnen er groene uitlopers voorzien worden naar de open ruimte en o.a. de Averegten.</u>

c. Ondergronds parkeren

Een kwalitatieve woonomgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan woonvormen, passend in en met een geleidelijke overgang naar de omgeving met voldoende groen om te kunnen ontspannen. Om te voorkomen dat alle resterende open ruimte wordt ingenomen door parkings, wordt in het PRUP voorzien in de mogelijkheid van ondergronds parkeren. Zo kunnen de bovengrondse parkings plaats bieden aan ontspanningsruimte en groen.

Mede doordat het PRUP een mix van woonvormen vooropstelt, zal ook hier een mix komen van bovengrondse en ondergrondse parkings. Verder dient eveneens een evenwicht gezocht te worden vanaf wanneer een ondergrondse parking verplicht dient opgelegd te worden. De kosten voor de aanleg van een ondergrondse parking zijn hoger dan een bovengrondse parking en wegen immers door op het totale kostenplaatje. Een PRUP dient eveneens te kijken naar realisatiegerichtheid. In een bezwaarschrift wordt gesteld dat max. 8 woonentiteiten per gebouw toelaten in combinatie met de plicht om vanaf 6 woonentiteiten te voorzien in een ondergrondse parking niet rendabel genoeg is om te voorzien in ondergrondse parkings
Door een verplichting op te leggen voor een ondergrondse parking vanaf 6 woonentiteiten wordt zowel rekening gehouden met de realisatiegerichtheid van projecten en financiële haalbaarheid als het voorzien van voldoende en kwalitatieve open ruimte en groen. Anderzijds wordt een maximum van 8 woonentiteiten opgelegd om nog een goede landschappelijke inpassing in de omgeving mogelijk te maken.

Het PRUP zet maximaal in op het realiseren van een gedifferentieerd woonaanbod. Naast meergezinswoningen kunnen ook gekoppelde en alleenstaande woningen worden toegelaten zolang een minimale dichtheid van 25 woningen/hectare wordt gehaald. De mogelijke meerkost om bij meergezinswoningen ondergronds parkeren vanaf 6 woonentiteiten te realiseren, kan gevonden worden in de meerwaarde die gecreëerd wordt door het behoud van een grotere en kwalitatieve groene ruimte (er wordt immers ruimte die anders ingenomen wordt door parkeren vrijgehouden in functie van een kwalitatieve groeninrichting). Door ondergronds parkeren toe te laten, wordt extra ruimte geschept voor publiek groen. De ruimte die normaal een parking inneemt kan nu volledig als publiek groen worden ingericht. Zo heeft de gemeente Boechout in zijn Bouwcode het ondergronds parkeren verplicht vanaf 6 woonentiteiten. (van kracht 1 januari 2015)

B. AFZONDERLIJKE BESPREKING BEZWAREN EN ADVIEZEN AFZONDERLIJK

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. BEZWAREN PRUP HET SPEK

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1B				
		Vraag om ook de loten 699h (eigendom van de bezwaarindiener) en 698r te ontsluiten zodat hierop bebouwing kan plaatsvinden. Indien er nutsvoorzieningen worden doorgetrokken kunnen hier 2 woningen gebouwd worden. Gronden werden door erfenissen dom ingetekend.	De bezwaarindiener vraagt om het lot 699H te ontsluiten voor bebouwing. In het RUP wordt dit perceel bestemd als zone voor stedelijk wonen (art. 1 p 41). De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP laten hier woningbouw toe. Het perceel ligt momenteel niet aan een uitgeruste weg (en kan momenteel ook niet ontwikkeld worden). Ook binnen woongebied stelt art.4.3.5 VCRO dat voor percelen, niet gelegen aan een uitgeruste weg, geen vergunning kan verleend worden. Het RUP laat nieuwe ontsluitingspunten toe maar bepaalt niet de locatie of de inrichting van het gebied. De inrichting van het gebied en de ontsluiting zal bij verdere ontwikkeling worden bepaald. Het perceel ligt ingesloten tussen achtertuinen en een te behouden bomenrij. Om een mogelijke ontwikkeling van dit perceel of andere achterliggende potentiële bouwgronden niet in de weg te staan wordt voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid te geven om 1 doorsteek voor	SBV p 49: Art. 3.1 Te behouden groenstructuur - *De bestaande opgaande groenstructuur in het noorden van het plangebied, welke aangeduid is op het grafisch plan, moet behouden blijven. Bij de ontwikkeling van het gebied moet deze groenstructuur geïntegreerd worden in een publieke groenzone* - *Het doorbreken van de te behouden bomenrij is slechts op 1 plaats toegelaten en dit over een maximale breedte van 6 m in functie van de aanleg en inrichting van een ontsluitingsweg om eventuele achterliggende percelen te ontsluiten. De breedte van bomenrij die*

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			ontsluiting te voorzien door de te behouden bomenrij.	*hierdoor verdwijnt dient elders in het project vervangen te worden.*
2B				
		-eigenaars van woning gelegen Oude Liersebaan 46, waarvan tuin (achteraan) bereikbaar is via Meyskensbos; -vraag om de weg naar deze tuin te behouden; is er reeds meer dan 50 jaar en mag niet verdwijnen;	De bezwaarindiener vraagt het behoud van de bereikbaarheid van zijn perceel via de achterkant. Momenteel maakt de bezwaarindiener gebruik van een onverharde weg om de achterkant van zijn perceel te bereiken. Zie thema 2: mobiliteit	Geen aanpassing
3B				
		-door PRUP worden bijkomende woonmogelijkheden geboden en krijgen burgers de kans om bij bestaande voorzieningen te bouwen; om effectief benutten van nieuwe kavels te stimuleren is het aangewezen om bij verkoop een bouwverplichting binnen de 5 jaar op te nemen;	Een RUP legt de bestemming van een gebied vast en legt bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) op met betrekking tot deze bestemming en de inrichting en/of beheer ervan. Een bouwverplichting kan deel uitmaken van eventuele toekomstige verkoopsovereenkomsten. Wanneer bv. Een verkaveling goedgekeurd wordt binnen het plangebied van het RUP en de kavels verkocht worden; kan in de verkoopsovereenkomst een bouwverplichting opgelegd worden. Praktisch gezien is het pas aangewezen een bouwverplichting op te leggen van zodra de inrichting gekend is. Er wordt geen bouwverplichting opgelegd in het PRUP. Zie 12B	Geen aanpassing
		-bij aansnijding van woonzones dient de verkeersimpact op openbaar domein en omgeving te worden gevolgd;	Zie thema 2: Mobiliteit	Geen aanpassing
		gebied ontsluit via smalle straten die momenteel niet voldoende uitgerust zijn voor bijkomende verkeerstroom	De milieuraad stelt dat het gebied ontsluit via smalle straten die momenteel niet voldoende uitgerust zijn voor bijkomende verkeerstroom	Aanpassing: zie thema 2

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		(Hoekweg, Spekstraat, Kerselaarlaan, Meyskensbos);	(Hoekweg, Spekstraat, Kerselaarlaan, Meyskensbos). Zie thema 2: mobiliteit	
		-verdwijnen open ruimte dient te worden gecompenseerd door behoud en uitbreiding groengebieden zoals provinciaal groendomein De Avergehten;	Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 3) Vlaanderen legt hiervoor geen compensatie op. Toch hebben we getracht om bijkomend groen vast te leggen enerzijds door uitbreidingen van het provinciaal domein de Averegten anderzijds door het opleggen van voldoende groen in de nieuwe woonontwikkelingen. Om die reden werd het groendomein Averegten opgenomen binnen de afbakeningslijn en werd een PRUP opgemaakt om de doelstellingen van het groendomein te kunnen realiseren. Ook binnen de PRUP's die opgemaakt worden in functie van de realisatie van nieuwe woonontwikkelingen is de aanwezigheid van kwalitatief en functioneel groen een aandachtspunt. Zo nemen PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek specifieke voorwaarden op naar inrichting en wordt in de voorschriften van deze PRUP's opgenomen dat er bij grootschalige woonprojecten (een) functionele publieke groenzone(s) geïntegreerd moet(en) worden in het project. Aan de inrichting van deze groenzones worden nog extra randvoorwaarden gekoppeld (o.a.groenzones moeten gelinkt worden aan een netwerk van langzaam verkeer; zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte). (thema 4)	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Dit heeft tot gevolg dat er op verschillende schaalniveau's zal voorzien worden in groen. De PRUP's Het Spek en Kerselaarlaan leggen bepalingen vast voor de inrichting van groenzones op niveau van de wijk. Averegten is een provinciaal groendomein en is een groenvoorziening op (boven)stedelijk niveau.	
4B				
		-vraag om op de hoogte te worden gebracht van eventuele ontwikkelingen omtrent dit PRUP;	Zie thema 1: Informatieplicht	Geen aanpassing
		-vraag om ontvangstbevestiging te bezorgen dat mail/bezwaar goed werd ontvangen;	Zie thema 1: Informatieplicht De bezwaarindiener heeft bij het indienen van een bezwaar de keuze uit enkele mogelijkheden nml. via mail, via een aangetekende brief of afgifte tegen ontvangstbewijs. Bij het versturen van een bezwaar via een aangetekende brief heeft de bezwaarindiener een bewijs van de post; bij afgifte van het bezwaar bij de provincie en de gemeente krijgt hij een ontvangstbewijs van de gemeente of provincie. Bij indienen van een bezwaar via mail wordt geen ontvangstbewijs achteraf verstuurd.	Geen aanpassing
		-woning Oude Liersebaan 44 grenst achteraan aan WUG dat opgenomen is in het PRUP; vraag om weg door te trekken langsheen achterkant van woning zodat er een rechtstreekse toegang tot de openbare weg ontstaat (zie luchtfoto 2); hierdoor blijft bestaande voetweg (zie foto 3 Ferrariskaart) aanwezig; -voormalige Meyskensbos (openbare weg op foto 1) te vernieuwen en nieuwe weg aan te leggen langs achterzijde van woning zoals aangeduid op foto4;	Zie thema 2: De bezwaarindiener vraagt het behoud van de bereikbaarheid van zijn perceel via de achterkant. Op de Atlas van de buurtwegen is de oude Liersebaan aangeduid als buurtweg nr 17, niet de toegang die de bezwaarindieners wensen achter de woning Oude Liersebaan 44. Achter de woning Oude Liersebaan 44 is op de Ferrariskaart wel een mogelijke voetweg te vinden. Of een uitweg kan behouden blijven	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		ook hierdoor zou voetweg behouden kunnen blijven, als ook de buurtweg op foto 5 (aangeduid op atlas der buurtwegen); -momenteel beschouwt buurtbewoner deze buurtweg als privé eigendom (zie foto 6), maar platgetreden pad wordt wel gebruikt door bezwaarindiener en hieraan werd huis gebouwd (foto 8); - vraag dat mogelijkheid blijft bestaan dat eigendom langs achterzijde kan betreden worden;	hangt o.a. af van verschillende zaken (zie thema 2).	
		pluspunt dat deze, historisch gezien belangrijke wegen, behouden blijven;	Zie thema 2 Het PRUP schaft geen buurtwegen/voetwegen af en doet geen uitspraak over erfdienstbaarheden.	Geen aanpassing
5B				
		- in directe omgeving van PRUP Het Spek zijn geen sociale woningen aanwezig; - gebied is gunstig voor inplanting sociale woningen (op wandelafstand van centrum en basisschool, fietsafstand van station) wat zelfredzaamheid van bewoners aanzienlijk zal verhogen; - groot deel van binnengronden is eigendom van ocmw van Lier; - bepalingen in decreet grond- en pandenbeleid werden vernietigd, maar omzendbrief RWO/2014/1 van4 april 2014 beschrijft mogelijkheden voor sociaal beleid; -vraag om 23 sociale woningen te voorzien/verzekeren (= 7 % van 328 nieuwe woningen); dit kan door voorkooprechten te voorzien ten gunste van de maatschappij of door het opleggen van een minimumpercentage van 10 % sociale woningen in elk	De bepalingen in het decreet grond- en pandenbeleid werden vernietigd, maar er worden inderdaad in de omzendbrief RWO/2014/1 mogelijkheden voorzien om een sociaal woningaanbod te voorzien in planningsprocessen. Het RUP sluit niet uit dat binnen het PRUP 23 sociale woningen kunnen worden gerealiseerd. Het PRUP legt geen aandeel sociale woningen op en bakent ook geen zone af waarin sociale woningen zich moeten vestigen. Het voorzien van sociale woningen moet echter voorzien worden in een gebiedsgerichte aanpak. Enkel aangeven dat 23 sociale woningen dienen te worden voorzien in dit PRUP, is niet voldoende. Er wordt niet ingegaan op de vraag. Het PRUP sluit niet uit dat bij de uiteindelijke ontwikkeling een gedeelte kan ingevuld worden in functie van sociale huisvesting. De bestaande omzendbrief RWO/2014/1 biedt mogelijkheden om een sociaal woningaanbod	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		'grootschalig woonproject' in het PRUP; - buiten de projecten in voorbereiding heeft maatschappij geen bouwgrondreserves meer in het klein stedelijk gebied; bovendien verloor het 4,5 ha door klassering van gronden als signaalgebied; - er staan meer dan 1000 alleenstaanden en/of gezinnen op de wachtlijst;	te voorzien.	
6B				
		Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad : - landbouwsector is 'weeral' oppervlakte-leverancier, ongeveer 300ha agrarisch gebied wordt door de PRUP's omgezet naar iets anders waarvan meer dan 70 ha nu nog steeds effectief in landbouwgebruik is;	De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. (thema 3) De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd (zie thema 3). In het gebied Heist-op-den-Berg werden de mogelijkheden onderzocht zowel naar ontwikkelingen om deze taakstellingen te realiseren als naar realisatie van de doelstelling van het provinciaal groendomein Averegten. In het onderzoek tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht. In het plan-MER werden de effecten betreffende milieu onderzocht. In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten toegevoegd. In de nota werd met de beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's. De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP's Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha. Binnen PRUP Averegten ligt 62ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening. Toch dient deze 62ha ook genuanceerd te worden:	

Nr.	PRUP “Het Spek” PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			- In PRUP Averegten is de visie dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven. Grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg kunnen als hoofdfunctie naast het instandhouden en herstellen van het groendomein blijven bestaan. Er mogen echter geen vaste agrarische constructies/gebouwen meer gezet worden in agrarisch gebied binnen het PRUP Averegten. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij, die ook behouden blijft) binnen de Averegten. De provincie voert binnen de Averegten een geleidelijk aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT p 24 PRUP Averegten): - bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden. Dit komt in grote lijnen overeen met het noordoosten, oosten en noordwesten van het groendomein op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd; - andere gebieden kunnen vb. grasland blijven. Dit komt in grote lijnen overeen met de meer centraal gelegen percelen. In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie. Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar	

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven als nevenfunctie. Grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (o.a. extensieve begrazing) kan hier als hoofdfunctie blijven bestaan. In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het Spek 3.8 ha landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour. In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.	
		voor wonen, bedrijventerrein en kleinhandel zijn maar wat lapmiddelen voorgesteld die niet echt onderbouwd zijn en grote knelpunten zijn niet bespreekbaar (Fabiola, verdichting huidige kern,…)	De gemeentelijke raad voor lokale economie stelt in zijn bezwaar dat wonen, bedrijventerrein en kleinhandel maar wat lapmiddelen zijn die niet echt onderbouwd zijn Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 3) PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek voeren een herbestemming uit in functie van bijkomende woonontwikkeling . Daarnaast geeft de afbakeningslijn aan dat binnen het kleinstedelijk gebied een stedelijkgebiedbeleid dient gevoerd te worden. Dit betekent dat binnen deze lijn zal ingezet worden op verdichting van het bestaande weefsel. Het PRUP N10 voorziet in de afbakening van de grootschalige kleinhandelsclusters op basis van de bestaande en vergunde toestand. Ter hoogte van de voormalige Spar-site gaat de	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			gemeente na welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn (zie hieronder). Bij het aansnijden van gebieden dient een gepaste oplossing gezocht te worden voor eigenaars en gebruikers. Indien landbouwgebruik aanwezig is, geldt de pachtwetgeving. Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb. gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied. Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling. Ook de grote knelpunten worden meegenomen in het afbakeningsproces. De provincie heeft het PRUP Kleinhandelsconcentratie – deelplan Fabiolakruispunt opgemaakt. Heel wat gemeentelijk initiatieven zetten ook in op verdere verdichting binnen de afbakeningslijn. Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier. Ook is de gemeente momenteel bezig om verdichting mogelijk te maken in de kern aan de hand van de opmaak van gemeentelijke	

Nr.	PRUP “Het Spek” PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			RUP’s o.a. gemeentelijk RUP De Bosstraat (is ondertussen al definitief vastgesteld).	
7B				
		-college heeft beslist PRUP niet voor te leggen aan gemeenteraad; -PRUP heeft geen raakvlak met grondgebied Herentals;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
8B				
		- behoud van alle huidige volwassen bomenrijen; -behoud van ‘bomenrij aan de westkant van het gebied’ is los en vaag gedefinieerd; zo kunnen er veel bomen gekapt worden; -bomenrijen (van u-vorm) in noord-oost richting omvatten verscheidene oudere volwassen eikenbomen met stamomtrek van meer dan 1m en meer dan 50 jaar oud; hiervoor dient kapvergunning te worden gevraagd (provincie niet ?); bomen vormen tegengewicht en rustpunt in gebied dat meer en meer geasfalteerd en verkaveld wordt; zorgen voor opname co2 en fijn stof; stenen muren daarentegen absorberen warmte en verhogen temperatuur en gezien opwarming klimaat is dit reden te meer om natuurlijke systemen te respecteren; deze bomen vervangen door ander groen is onverantwoord; rekening houden met groen dat reeds aanwezig is;	De aanwezigheid van landschappelijke elementen zoals de bestaande bomenrijen (eikenbomen) zijn een belangrijke potentie/aandachtspunt binnen het PRUP Het Spek. Bij de inrichting van het binnengebied moet de opgaande groenstructuur van eikenbomen in het noordoosten behouden blijven en geïntegreerd worden in een groene publieke ruimte. Een andere bomenrij, die meer centraal in het gebied staat, moet behouden blijven of mag verwijderd worden indien er een volwaardig alternatief geboden wordt binnen het project. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen (p 49 art. 3.1 te behouden groenstructuur) voor de bomenrij (U-vorm) in het noordoosten: • *De bestaande opgaande groenstructuur in het noorden van het plangebied, welke aangeduid is op het grafisch plan, moet behouden blijven. Bij de ontwikkeling van het gebied moet deze groenstructuur geïntegreerd worden in een publieke groenzone.* Dit betekent dat de eikenbomen waarnaar de bezwaarindiener verwijst en die zich in het	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Het Spek” PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			noordoosten (U-vorm) van het plangebied bevinden, behouden blijven. De voorschriften laten enkel toe om deze bomenrij op 1 plaats met een maximale breedte van 6 meter te doorbreken (zie 1B). De breedte van bomenrij die hierdoor verdwijnt, dient op een andere plaats te worden vervangen. (zie 1B) Om een eventuele inrichting van het binnengebied niet te hypothekeren worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake de centrale groenstructuur (p 49 art. 3.2 te behouden of te vervangen groenstructuur). • *De bestaande opgaande groenstructuur centraal binnen het plangebied, welke aangeduid is op het grafisch plan, moet behouden blijven of men moet een gelijkwaardig alternatief voorzien op dezelfde of een andere locatie. Gelijkwaardig houdt in dat tenminste hetzelfde aantal bomen voorzien moet worden en dat deze bomen van dezelfde grootteorde zijn en één structureel geheel vormen als bomenrij.* • *De groenstructuur moet worden geïntegreerd in een publieke groenzone.* Dit houdt in dat deze meer centraal gelegen bomenrij behouden blijft of deels of volledig gerooid kan worden, mits een heraanplant gebeurt binnen het plangebied met hetzelfde aantal bomen van dezelfde grootte. Een nieuwe aanplanting vormt een structureel geheel als bomenrij. De regelgeving aangaande het kappen van bomen blijft bestaan. Hieraan verandert het PRUP niets.	

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		- rustig woongebied en wooncomfort worden verhoogd door wonen in doodlopende straat; kinderen kunnen nog op straat spelen; ganse te verkavelen gebied zou moeten voorzien worden van doodlopende straten;	Thema 2	Geen aanpassing
		-inrijden van Hoekweg naar Blokvioolstraat is vanuit Spekstraat moeilijk owv hoek die moet worden gemaakt; ook vanuit OLV-straat probleem want nul zichtbaarheid	Thema 2 Voor de nieuwe wegen in het plangebied nemen de stedenbouwkundige voorschriften randvoorwaarden op betreffende verkeersveiligheid (art. 2 ontsluiting p 48) . De nieuwe wegen voor autoverkeer die het binnengebied ontsluiten dienen op een bepaalde minimale afstand van de bestaande kruispunten te worden gerealiseerd. Zo wordt rekening gehouden met de rijsnelheid op deze wegen en de zichtafstand. De voorschriften stellen dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige manier moet worden ontsloten. (art. 2 ontsluiting p 48). De inrichting en ontsluiting van het projectgebied moet gericht zijn op bestemmingsverkeer waarbij de inrichting hoofdzakelijk moet gericht zijn op voetgangers, fietsers en kinderen. Omwille van de verkeersveiligheid moeten nieuwe wegen voor autoverkeer die het binnengebied ontsluiten op een bepaalde minimale afstand van bestaande kruispunten worden gerealiseerd. Deze afstand staat in relatie met de toegelaten rijsnelheid op deze wegen. In het boek CROW-ASVV 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom', zijn er bij het onderwerp 'kruispunten' bepalingen opgenomen m.b.t.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			'het uitzicht op kruispunten (uitzichtdriehoeken).[1] Deze bepalingen geven de relatie weer tussen de rijsnelheid van de auto en de zichtafstand. (SBV-t, Art 2 Ontsluiting, p.48). Over de verkeersinrichting buiten het plangebied doet het PRUP geen uitspraak. De vergunningverlenende overheid dient elke aanvraag tot vergunning aan een opportuniteitstoets (toetsing goede ruimtelijke ordening) te onderwerpen waarbij ook het aspect mobiliteit zal bekeken worden.	
9B				
		- billijke passende vergoeding voor landbouwers;	In zoverre dit in regelgeving is voorzien, zal hieraan tegemoet gekomen worden	Geen aanpassing
		-gebiedsgerichte waterhuishouding zodat er stroomafwaarts geen knelpunten ontstaan;	Gebiedsgerichte waterhuishouding - De sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze zal worden toegepast op het ogenblik van het indienen van de concrete vergunningsaanvraag. Het plan-MER onderzocht de effecten van de gewenste ontwikkeling op water. (plan-MER discipline 10. Water p 186) Voor de discipline water worden voornamelijk effecten verwacht ten gevolge van de bijkomende verharding voor deelgebied Het Spek. Indien voldaan wordt aan de hemelwaterverordening worden niet significante tot hoogstens beperkt negatieve	Geen aanpassing

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

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			effecten verwacht op de grondwaterkwantiteit. In de algemene voorschriften van het PRUP het Spek werden volgende bepalingen opgenomen (p 40): - de aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. In het PRUP is de gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen van toepassing. Het PRUP voorziet dat de infiltratie of afleiding van hemelwater op eigen terrein dient te gebeuren en niet stroomafwaarts wordt doorgeschoven.	
		-eerst woonbehoeftestudie om aan te tonen dat dit gebied wel ontwikkeld moet worden;	Zie thema 3	Geen aanpassing
		-bestaande woongebied eerst ontwikkelen voordat dit gebied wordt aangesneden;	Binnen de afbakening van het kleinstedelijk dient een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden. Verdichting is één van de uitgangspunten in het stedelijkgebiedbeleid.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Naast het voorzien van bijkomende woonontwikkelingen voorziet de gemeente in allerlei initiatieven voor een verdere verdichting van het stedelijk gebied. Door de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt verdichting voorzien binnen de afbakeningslijn en wordt buiten de lijn een buitengebied beleid gevolgd. Zie thema 3	
10B				
		Idem 6B	Zie voorstel behandeling 6B	Geen aanpassing
11B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Geen aanpassing
12B				
		-bijkomende woonbehoefte voorzien in bestaande woongebieden, zonder aansnijden WUG;	Zie thema 3	Geen aanpassing
		-bij ontwikkeling van zone wenselijk om bouwverplichting op te leggen zodat zone effectief zal benut worden voor bijkomende woningen;	Een RUP legt de bestemming van een gebied vast en legt bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) op met betrekking tot deze bestemming en de inrichting en/of beheer ervan. Een bouwverplichting kan deel uitmaken van eventuele toekomstige verkoopsovereenkomsten. Wanneer bv. Een verkaveling goedgekeurd wordt binnen het plangebied van het RUP en de kavels verkocht worden; kan in de verkoopsovereenkomst een bouwverplichting opgelegd worden. Praktisch gezien is het pas aangewezen een bouwverplichting op te leggen van zodra de inrichting gekend is.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Er wordt geen bouwverplichting opgelegd in het PRUP.	
13B				
		-waarden van max.8 woonentiteiten per gebouw en verplicht ondergronds parkeren vanaf 6 woonentiteiten per gebouw zijn niet realistisch en moeilijk economisch haalbaar; te duur en geen garantie op aanzienlijk aandeel functioneel groen;	Zie Thema 4 De bezwaarindiener stelt dat een combinatie van max. 8 woonentiteiten met verplicht ondergronds parkeren vanaf 6 woonentiteiten niet realistisch is, moeilijk economisch haalbaar, te duur en geen garantie op aanzienlijk aandeel functioneel groen. (zie antwoord thema 4)	Geen aanpassing
		indien bouwblokken meer woonentiteiten zouden mogen hebben, doch wel kwalitatief uitgewerkt, dan biedt dit mogelijkheid om meer functioneel groen te creëren en om bijkomend gebouw uit te werken dat wel realiseerbaar is;	Zie Thema 4	Geen aanpassing
		-bezorgdheid voor overgang naar open gebied, Avereghten/Spek blijft bestaan;	Zie Thema 4 Ook binnen de PRUP's die opgemaakt worden in functie van de realisatie van nieuwe woonontwikkelingen is de aanwezigheid van kwalitatief en functioneel groen een aandachtspunt. Zo nemen PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek specifieke voorwaarden op naar inrichting en wordt in de voorschriften van deze PRUP's opgenomen dat er bij grootschalige woonprojecten een functionele publieke groenzone geïntegreerd worden moeten worden in het project. Aan de inrichting van deze groenzones worden nog extra randvoorwaarden gekoppeld (groenzones moeten bv. met elkaar in verbinding staat).	Aanpassing: zie thema 4
14B				
		opmerking gecoro (B13) wordt gevolgd inzake grotere entiteiten;	Idem 13 B	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Het Spek" PRUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-ook opmerking van soc. Huisvestingsmaatschappij dat een aandeel sociale woningen (7%) zou moeten komen kan onderschreven worden;	Zie behandeling 5B	Geen aanpassing
		-verkeersimpact zal gemeentelijke moeten bekeken worden, op niveau van verkaveling; weinig zin om dit door te schuiven naar provincie;	De bezwaarindiener stelt dat de verkeersimpact dient bekeken te worden op gemeentelijk niveau. Hiervan wordt akte genomen De stedenbouwkundige voorschriften nemen voldoende garanties op voor verkeersveiligheid en inperken verkeersdrukte (zie thema 2)	Geen aanpassing
		voorgestelde advies inzake bouwverplichting (12B) word NIET gevolgd;	Hiervan wordt akte genomen. Zie eveneens behandeling advies 12B en 3B	Geen aanpassing

2. ADVIEZEN PRUP HET SPEK

Nr.	PRUP "Het Spek" P RUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1A	Elia Vaartkaai 2 2170 Merksem Hoedanigh. D.Vanderhaeghen Contact Center Manager 11.10.2016 Ontv.12.10.2016	-vraag rekening te houden met aanwezigheid <u>hoogspanningslijnen</u> en <u>hoogspanningsstation</u> in het plangebied, en om deze op te nemen in het RUP; - voorstel opname v. tekst in voorschriften : "Hoogspanningsleidingen : de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10 en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn .	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Het Spek” P RUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de art. 164, 192 en 266 van AREI (algemeen reglement op de elektrische installaties).		
		Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.”	De VCRO bepaalt dat (enkel) de Vlaamse regering bevoegd is om te bepalen welke instanties om advies moeten worden gevraagd (in casu Besl.Vl.Reg. 5.06.2009). Enkel in het toelichtend deel van de voorschriften kan opgenomen worden dat deze adviesvraag aangewezen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Het Spek” P RUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			is. Aangezien zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen zich niet bevinden binnen het PRUP Het Spek is het niet nodig hierover iets op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.	
		- voorstel opname v. tekst in voorschriften mbt het 150 kV hoogspanningsstation: “gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen” met als voorschrift “het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten” -In bijlage : veiligheidsmaatregelen hoogspanningslijnen + overzichtsplan planMER hoogspanningslijnen	Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn .	Geen aanpassing
2A	Agentschap Onroerend Erfgoed Lange Kievitstraat 111-113 bus 53	Gunstig advies	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen

Nr.	PRUP “Het Spek” P RUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	2018 Antwerpen Hoedanigh. M. De Borgher Provinciaal Directeur 19.10.2016 Ontv.21.10.2016			
3A	Vlaamse Milieumaatschappij K.Albert II-laan 20 bus 16 1000 Brussel Hoedanigh. K. Van den Belt Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer 14.10.2016 Ontv.19.10.2016	-aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten van 5.07.2013; Gunstig op voorwaarde dat : -op niet-infiltratiegevoelige gebieden - dmv een infiltratieproef - kan aangetoond worden dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is; in dat geval kan een buffering met vertraagde afvoer gekozen worden ipv infiltratievoorziening; - bijkomende aandachtspunten : - voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II) -de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II -de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem	In de algemene voorschriften van PRUP Het Spek p 40 werden o.a. volgende bepalingen opgenomen: - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. - P 37 De sectorale wetgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de	SBV: p 37 Art.0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.* SBV-t: p37 Art. 0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.*

Nr.	PRUP “Het Spek” P RUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van VlaremII en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen; -de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 VlaremII; -er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;	(sectorale) regelgeving. Akkoord dat bij niet-infiltratiegevoelige gebieden (eventueel aangetoond aan de hand van een infiltratieproef) voor buffering met vertraagde afvoer kan gekozen worden. Dit kan dan nog toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.	
		-gevraagd wordt om een afschrift van de beslissing te bezorgen aan VMM binnen 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing;	Zie thema 1 In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze “kunnen worden ingezien”, en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. Aan de vraag van VMM zal dan ook gevolg worden gegeven.	Geen aanpassing
4A	Departement mobiliteit en openbare werken K.Albert II-laan 20 bus 2 1000 Brussel Hoedanigh. F.Boelaert Secretaris-generaal 24.10.2016 Per mail ontv.27.10.2016 Per post ontv.28.10.2016	Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen
5A1	College van Burgemeester en	Geen fundamentele bemerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Het Spek” P RUP-2011-0021 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
5A2	Schepenen van Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 2220 Heist-op-den-Berg Hoedanigh. V. De Belser Afdeling bouw en milieu 8.11.2016 Per mail ontv.15.11.2016 29.11.2016 Ontv.30.11.2016	op het plan-MER, op voorwaarde dat de in de procedure plan-MER gemaakt opmerkingen (zie bijlage) zoals afgesproken op de vergadering van 23.07.2015 verwerkt werden. - gelet op het collegebesluit van 8.11.2016; - de vroegere opmerkingen zijn reeds verwerkt en besproken; -het college heeft dan ook geen bemerkingen meer op het plan-MER dat in openbaar onderzoek ligt;		
6A	De Lijn Roger Corbreun Per mail ontv.17.11.2016	Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen
7A	Deputatie provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3010 Leuven Hoedanigh. L. De Witte Provinciegouverneur M. Collier Provinciegriffier 15.12.2016 Per post ontv.21.12.2016	Gunstig omdat het PRUP niet in tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen
8A	Gemeenteraad Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 Hoedanigh.B.De Cat Voorzitter H.Welters Secretaris Uitgebracht:10.01.2017 Aangetekend:16.01.2017	Geen advies. Enkel adviezen worden overgemaakt: -gecoro -landbouwadviesraad -raad voor lokale economie -milieuraad -commissie R.O.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen.

5. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kerselaarlaan" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Kerselaarlaan" te Heist-op-den-Berg.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Afbakeningslijn" te Heist-op-den-Berg.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting

- SBV-t: Art. 2.3 Verbinding langzaam verkeer: p 56
  Onder langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers verstaan.
  In de straten aangeduid als verbinding langzaam verkeer wordt de nadruk gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) waarbij enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.

- SBV, art. 1 zone voor stedelijk wonen (p.51)
  Bebouwing
  Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte worden bekomen.

- *SBV-t art 1 zone voor stedelijk wonen p51*
  Naast grondgebonden eengezinswoningen worden er ook kleinschalige meergezinswoningen toegelaten. Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van deze meergezinswoningen beperkt. Ook dient het woonproject in een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang te voorzien met het bestaande woonweefsel en ook met de nabije open ruimte. Dit kan vb. aan de hand van groene corridors die vanuit het woonproject doorlopen naar de open ruimte of het type wonen aan de rand van het project af te stemmen met de nabije open ruimte. Binnen één meergezinswoning worden er maximum 8 woongelegenheden toegelaten. Meergezinswoningen van een grotere schaal, horen thuis in het stedelijk centrum aan/nabij de handelsas en in de stationsomgeving.

- *SBV, Art 1 Zone voor stedelijk wonen (p.49)*
  Publieke groene ruimten
  - *De inrichting van een publieke groenzone moet flexibel, natuurlijk en duurzaam zijn en gericht op verschillende doelgroepen.*
  - *De inrichting van de paden binnen deze publieke ruimten moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.*
  - *De oppervlakte van de groenzone moet evenredig zijn met de schaal van het project en de te realiseren woningdichtheid.*
  - *De groenzones worden maximaal met elkaar verbonden via een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers.*
  - *De groenzones zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte.*

- *SBV-t, Art. 1 zone voor stedelijk wonen (p49)*

De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets.
Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,…). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. Ook kunnen de groenzones een groene corridor of overgang vormen met de nabije open ruimte. Op deze manier kunnen er groene uitlopers voorzien worden naar de open ruimte en o.a. de Averegten.

- De definitie van een aangepaste woning wordt in de terminologielijst opgenomen.

- SBV, Terminologie, p.40
  Aangepaste woning: Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd.

- SBV, Terminologie, p.40
  Aangepaste woning: Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd.

- SBV: p 43 Art.0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.

- SBV-t: p43 Art. 0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :

- De PROCORO adviseert bij de gemeente Heist-op-den-Berg een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen en deze op te nemen.
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen.
- De PROCORO adviseert na te kijken of er naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen aan het dossier bijkomende aanpassingen moeten gebeuren in de rest van het dossier (memorie van toelichting: visie, vertaling van het planMER in PRUP, in de stedenbouwkundige voorschriften, in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, en dergelijke);
- De PROCORO adviseert om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen in kader van 'openbaarheid van bestuur'.
- Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

Bijlage bij advies:

BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN PRUP KERSELAARLAAN (2011-0020)

Verklaring afkortingen en tekens:

(P)RUP : (Provinciaal) Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT : Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het PRUP
SBV : Stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kolom van het PRUP
SBV-t : Stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom van het PRUP
GP : Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
Plan-MER: Plan-Milieueffectrapport

Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst

Leeswijzer

Uit de bezwaren blijkt dat een aantal bezwaarpunten vaak terugkomen in de verschillende bezwaarschriften. In hoofdstuk A. vindt U een behandeling van deze bezwaarpunten volgens thema. In het volgende hoofdstuk (B.) wordt elk bezwaar afzonderlijk besproken. Voor deze bezwaarbehandeling wordt verwezen naar onderstaande thema's en waar nodig worden deze thema's aangevuld of gebeurt een specifieke bezwaarbehandeling.
Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

Het PRUP Kerselaarlaan kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In dit afbakeningsproces worden in totaal 6 PRUP's opgemaakt namelijk:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten
- PRUP Het Spek
- PRUP Kerselaarlaan
- PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
- PRUP Langveld

die samen in procedure (zijn ge)gaan en dus ook gedurende dezelfde periode in openbaar onderzoek hebben gelegen. Bezwaarindieners verwijzen vaak in hun bezwaar naar meerdere PRUP's. Omwille van de samenhang (en hun context binnen het afbakeningsproces o.a. taakstellingen) van deze PRUP's wordt in de beantwoording soms ook verwezen naar deze andere PRUP's.

A. Thematische behandeling vaak voorkomende bezwaren.

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. THEMA 1 : Mobiliteit – vrees voor bijkomend verkeer en drukte in de straten

Enkele bezwaarindieners vrezen door ontwikkeling/verkaveling van het gebied Kerselaarlaan voor bijkomend verkeer en drukte in de straten.

a. Onderzoek verkeersgeneratie in Plan-MER

Het studiegebied waarbinnen het plan-MER de effecten onderzoekt wordt weergegeven op de kaartenbundel van het plan-MER (plan-MER kaart 2). Het studiegebied omvat alle (delen van) wegen waar significante wijzigingen in verkeersstromen te verwachten zijn tgv het plan. Het omvat zowel de bovenlokale wegen van Heist-op-den-Berg, zijnde de N10 en de N15, als de relevante lokale ontsluitingswegen in relatie tot de verschillende deelgebieden (plan-MER zie kaart 4; plan-MER p 67)

Het plan-MER vertrekt van een weergave van de huidige verkeersbelasting op de ontsluitingswegen van het plangebied op basis van (plan-MER p 67 e.v., p 91-93):

- Doorsnedetellingen op de N10 en N15 (2013)
- Ochtend- en avondspitstellingen op kruispunt N10xSchoorstraat (2009: uit onderzoek blijkt dat deze nog voldoende representatief zijn)
- Ochtend- en avondspitstellingen op kruispunt N15xFrans Coeckelbergstraat/Bossestraat (2014)

Vervolgens wordt de verwachte generatie van gemotoriseerd verkeer in de toekomstige situatie en de impact hiervan op afwikkeling, verkeersveiligheid en –leefbaarheid in beeld gebracht (plan-MER p 94 e.v.).

In het plan-MER werden op basis van kencijfers de verkeersgeneratie voor de woongebieden berekend (plan-MER p 94 en verder). Het plan-MER geeft als resultaat dat de verschillende geplande ontwikkelingen wel zorgen voor een toename van het verkeer op de verschillende wegen binnen het studiegebied en dit tijdens de ochtend- als de avondspits maar dat door de relatief lage toekomstige verzadigingsgraden op de verschillende wegvakken de afwikkeling in de toekomstige situatie ook vlot zal verlopen. Betreffende de kruispunten N10*N15 en N10*Schoorstraat wordt er enkel in de avondspits een significant negatieve impact verwacht. Naar verkeersleefbaarheid en -veiligheid wordt gesteld dat de oversteekbaarheid niet significant zal veranderen. Aangezien in de onderzochte wegsegmenten binnen het studiegebied er fietsinfrastructuur aanwezig is en in het streefbeeldN10 worden er voor N10 vrijliggende fietspaden voorzien wordt het effect op de verkeersleefbaarheid- en veiligheid als niet significant beoordeeld. (plan-MER p 102)

b. Randvoorwaarden in PRUP ivm parkeren, dynamiek en verkeersveiligheid

In uitvoering van het plan-MER werden in de voorschriften van het PRUP randvoorwaarden opgenomen naar parkeren, dynamiek en verkeersveiligheid o.a.:

- de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen moet opgevangen worden binnen het project (Art. 0 algemene bepalingen p 45).
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden en het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving (Art. 1 zone voor stedelijk wonen) (p 48)
- het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving. De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven. (Art. 1 zone voor stedelijk wonen) (p 48)

Er worden zo in het PRUP voldoende randvoorwaarden opgenomen die garanderen dat de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid van de omgeving gewaarborgd worden. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal op basis van deze randvoorwaarden afgetoetst worden.

Betreffende doorstroming van verkeer zijn de Leopoldlei, de Molenstraat en de Kasteelstraat geselecteerd als lokale weg type II. De hoofdfunctie van deze wegen is verzamelen of ontsluiten op lokaal niveau en slechts in tweede instantie een verbindende functie. De overige wegen ter hoogte van het plangebied zijn lokale wegen type III. De verkeersfunctie is ondergeschikt en de weg kent enkel bestemmingsverkeer.

c. Randvoorwaarden in PRUP betreffende verkeersveiligheid en afwentelen van verkeer naar de omliggende straten en inrichting van de wegen

De stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP nemen bij ontwikkeling van het gebied Kerselaarlaan randvoorwaarden op betreffende de verkeersveiligheid en het afwentelen van het bijkomend verkeer op de omliggende woonstraten.
Zo worden er in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP bepalingen opgenomen die garanderen dat de weg Kerserlaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland (o.a. Dorelarelei, August Prooststraat, Streepweg) zullen behouden blijven als woonstraten met beperkt plaatselijk verkeer. In het kader van het behoud van de bestaande woonkwaliteit en verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat er hier bijkomend autoverkeer komt ten gevolge van nieuwe woonprojecten. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van bijkomende woonprojecten, er andere ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden voor autoverkeer.
In de stedenbouwkundige voorschriften (art 2 Ontsluiting, p.55) worden volgende bepalingen opgenomen:

- Een gebied kan pas ontwikkeld worden indien aangetoond wordt dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige manier kan worden ontsloten.
- De op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten geven de bestaande ontsluitingspunten weer.
- Nieuwe ontsluitingspunten: om de woon-en leef kwaliteit van de woningen langsheen de bestaande straten niet te verstoren en de bijkomende verkeersdruk tgv het project in een bestaande straat te beperken, moeten er meerdere ontsluitingspunten worden gerealiseerd zodat het verkeer verspreid wordt en niet op 1 punt terecht komt. Dit betekent dat bijkomende ontsluitingspunten gerealiseerd moeten worden. (voor langzaam verkeer en/of autoverkeer)
- De ontsluiting van de nieuwe woonprojecten moet zodanig georganiseerd worden dat de verkeersdruk op de bestaande straten Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland niet verhoogd wordt. Er mag geen bijkomend verkeer op deze straten komen.
- De inrichting van de straten moet gericht zijn op bestemmingsverkeer en als zone 30 worden ingericht waarbij voetgangers en fietsers de hoofdgebruiker zijn
- de afmetingen van de wegen moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren
- De inrichting van straten en paden moet gericht zijn op rolstoelgebruikers

Door opname van bovenstaande randvoorwaarden wordt gegarandeerd dat het bijkomend verkeer wordt verdeeld over de woonstraten en dat er dus bijkomende ontsluitingspunten moeten worden voorzien zodat het project op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze kan ontsloten worden. Op deze manier kunnen de bijkomende verkeersbewegingen omwille van het nieuwe woonproject gespreid worden over de woonstraten en zo wordt ook de eventuele bijkomende drukte geminderd op deze woonstraten. Ook de inrichting van de straten is gericht op bestemmingsverkeer waarbij dit hoofdzakelijk moet gericht zijn op voetgangers, fietsers en kinderen (ontwerp PRUP Kerselaarlaan p 55)

De aangeduide te behouden **ontsluitingspunten** op het grafisch plan en randvoorwaarden voor de nieuwe ontsluitingswegen:
Op het grafisch plan worden de bestaande ontsluitingspunten die moeten behouden worden aangeduid. Nieuwe ontsluitingspunten zullen moeten voorzien worden om de verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken (zie verordende stedenbouwkundige voorschriften o.a. art. 2 ontsluiting p 55). De specifieke situering van en het aantal bijkomende nieuwe ontsluitingspunten is afhankelijk van het gedetailleerde inrichtingsontwerp en kan niet voorafgaand bepaald worden. Om deze reden staan de nieuwe ontsluitingspunten niet op het plan.
Wel nemen de stedenbouwkundige voorschriften enkele randvoorwaarden op waaraan de nieuwe ontsluitingswegen moeten voldoen (art. 2 Ontsluiting):

- De afmetingen van de wegen moeten voldoende zijn om de technische voorzieningen zoals nutsleidingen te kunnen realiseren op een kwalitatieve manier;
- Nieuwe wegen die het binnengebied ontsluiten moeten op een bepaalde minimale afstand (volgens CROW-ASVV 'Bepalingen voor verkeersvoorzieningen in de bebouwde kom') van bestaande kruispunten worden gerealiseerd dit om de verkeersveiligheid te kunnen garanderen
- Een gebied kan pas ontwikkeld worden wanneer aangetoond wordt dat het project/verkaveling op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze wordt ontsloten.
- Er mag geen bijkomend verkeer op de bestaande straten Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland. Hier kunnen dus geen nieuwe ontsluitingspunten worden gecreëerd.

Inrichting van wegen
De stedenbouwkundige voorschriften geven richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de straten van het woonproject gelegen binnen de afbakening van het PRUP. Deze moeten gericht zijn op bestemmingsverkeer en zone 30 waarbij voetgangers en fietsers de hoofdgebruikers zijn. Of er bijvoorbeeld straten versmald, aangepast of afgesloten dienen te worden van doorgaand/gemotoriseerd verkeer (vb. adhv paaltjes) zal in een latere fase pas kunnen bepaald worden wanneer de uiteindelijke inrichting gekend is (bij de vergunningsaanvraag) en zal ook in afstemming zijn met het beleid dat de gemeente voert rond mobiliteit.. Wat echter niet uitsluit dat binnen het PRUP voorschriften (zie SBV, Art 2 Ontsluiting, p.55 en verder); worden opgenomen die bepalen dat de straten moeten ingericht worden in functie van zone 30 en enkel mogen gericht zijn op bestemmingsverkeer en dus geen doorgaand verkeer. Specifiek betreffende de inrichting wordt ook nog in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de straten en paden dienen gericht te zijn op rolstoelgebruikers.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ingrepen in de inrichting van de wegen buiten het plangebied dienen te gebeuren. De inrichting ervan maakt deel uit van een globale mobiliteitsvisie.

Enkele bezwaarindieners hebben vragen betreffende de verbinding voor langzaam verkeer en wat dit juist inhoudt:
Op het grafisch plan wordt de verbinding **voor langzaam verkeer** indicatief aangeduid (art. 2.3). Een indicatieve aanduiding houdt in dat van deze locatie mag afgeweken worden op basis van het inrichtingsontwerp op voorwaarde dat de beoogde verbinding tussen 2 of meerdere bepaalde locaties, behouden blijft.

Met verbinding voor langzaam verkeer wordt een verbinding voor fietsers en voetgangers bedoeld. In functie van de relatie tussen het binnengebied en zijn omgeving moeten er verschillende verbindingen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd. Aan de hand van deze aanduiding op het grafisch plan wordt voorzien in deze verbindingen voor voetgangers en fietsers vanuit dit plangebied naar de omgeving. In bepaalde gevallen worden deze verbindingen voor voetgangers en fietsers ook beperkt gebruikt in functie van bestemmingsverkeer (i.f.v. bereikbaarheid van hun eigendommen), maar zeker niet in functie van doorgaand verkeer.

Voorstel is om bij art. 2.3 verbinding langzaam verkeer toelichtend te vermelden dat hier de nadruk wordt gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en dat enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.

Door deze toevoeging in de stedenbouwkundige voorschriften wordt duidelijk dat deze straten bestemd zijn plaatselijk autoverkeer en niet voor doorgaand verkeer. Dit maakt ook dat naar inrichting geen brede straten moeten voorzien worden, dat geen extra sluipverkeer wordt aangetrokken en dat dit dan ook de verkeersveiligheid verhoogd.

SBV-t: Art. 2.3 Verbinding langzaam verkeer: p 56
Onder langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers verstaan.

In de straten aangeduid als verbinding langzaam verkeer wordt de nadruk gelegd op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) waarbij enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten maar geen doorgaand verkeer.

2. THEMA 2 : Dichtheid en taakstellingen

a. Taakstelling wonen en woondichtheid RSV

De Vlaamse Regering formuleert in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 de ambitie om een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het globaal traject verloopt via drie mijlpalen Groenboek, Witboek en (ontwerp)Beleidsplan. De Vlaamse regering heeft op 4 mei 2012 het Groenboek BRV goedgekeurd. Tot op heden ligt een voorstel van Witboek klaar.
Het beleidsplan dat het RSV zal vervangen is dus nog niet definitief. In tussentijd wordt verder gewerkt aan de taakstellingen die worden opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het volgen van de beleidsprincipes uit het RSV betreffende taakstelling wonen en woondichtheden doet geen afbreuk aan de principes van het BRV. Het BRV gaat eveneens uit van het terugdringen van bijkomend ruimtebeslag, het ruimtelijk rendement verhogen en multifunctioneel ruimtegebruik en verweving. Het afbakenen van kleinstedelijke gebieden waarbij in de stedelijke gebieden verdichting wordt nagestreefd om de open ruimte in het buitengebied te vrijwaren past eveneens in het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe van het BRV.

In het RSV worden volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijk gebieden opgenomen o.a.:

- 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
- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen (35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren). De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor de kleinstedelijke gebieden
- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

Het RSV stelt dus ondermeer dat er minimaal 25 woningen per hectare dient voorzien te worden. Dit sluit hogere dichtheden en dus het verder verdichten en verweven niet uit.

b. Taakstelling kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied.
De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Voor Heist-op-den-Berg startte de provincie een afbakeningsproces op waarbij in totaal 6 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt waarvan PRUP Kerselaarlaan er één van is.

Voor Heist-op-den-Berg wordt door Vlaanderen een taakstelling opgelegd van 212-500 bijkomende woningen om de bevolkingsgroei op te vangen. Hierbij is verdichting noodzakelijk om het resterende groen en de open ruimte te kunnen behouden (zie eveneens MVT, p 10 e.v.).
Deze taakstelling haalt de provincie door samenwerking met de gemeente:

- De provincie maakt 2 nieuwe woonprojecten mogelijk die samen goed zijn voor 328 bijkomende woningen.
- Daarnaast zet de gemeente ook verder in op verdichten door hun bestaande BPA's aan te passen om zuiniger en met meer verdichting te kunnen bouwen.

Vlaanderen legt bijkomend op dat deze bijkomende woningen in stedelijk gebied moeten gebouwd worden met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare.

In het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald in functie van de ruimtelijke draagkracht. Het aantal mogelijke bijkomende hectare aan bedrijventerrein voor een bepaald kleinstedelijk gebied wordt dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

c. Woonbehoeftestudie

Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) in 1997 kreeg de provincie de taak om het inplanten van bijkomende woningen mee in goede banen te leiden. Het RSV gaat uit van het versterken van de stedelijke gebieden en het beschermen van de open ruimte. Voor de provincie Antwerpen

stelt het RSV dat 65% van de bijkomende woningen in de stedelijke gebieden gerealiseerd dienen te worden, en 35% in het buitengebied.
Voor het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg werd een totale te realiseren taakstelling voor de periode van 2007-2012 op 1.352 woningen gesteld. Deze taakstelling werd geconfronteerd met het beschikbaar bouwpotentieel of aanbod. Uit de confrontatie van het bouwpotentieel met de taakstelling blijkt dat er in functie van de taakstelling bijkomende gebieden moeten worden aangesneden voor de realisatie van 212 à 500 woningen.

De gemeenten gelegen in het buitengebied zullen een woningbehoefte moeten opmaken. Slechts indien de gemeente kwantitatief en kwalitatief kan aantonen in de woningprogrammatie van het GRS, dat het aanbod onvoldoende is om de bijkomende behoefte op te vangen, kan bijkomend woonuitbreidingsgebied of gebieden met een andere bestemming (beperkt) aangesneden worden. Voor de stedelijke gebieden hoeft dit niet aangezien hier de woningbehoefte een minimumcijfer is. Het realiseren van 65% van de bijkomende woningen in het stedelijk gebied blijft een uitgangspunt.

d. Verdichting binnen afbakeningslijn

Verdichting is één van de uitgangspunten in het stedelijkgebiedbeleid. Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied dient immers een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Concreet betekent dit dat voor wonen ook buiten de PRUP's Kerselaarlaan en Het Spek moet ingezet worden op verdichting voor de (woon)gebieden die gelegen zijn binnen de afbakeningslijn. Voor bedrijvigheid betekent dit dat ook buiten PRUP Langveld moet ingezet worden op het verdichten en invullen van leegstaande percelen/panden in bestaande bedrijventerreinen.

Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb.gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied.
Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling.

3. THEMA 3: Verdichten, woonvormen, landschappelijke inpassing en stedelijk groen

a. Verdichten met aandacht voor omgeving en groen

Om een mix van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele woonzone te realiseren, waarbij er een evenwichtige verhouding wordt gecreëerd tussen het aantal één- en meergezinswoningen, worden er een aantal randvoorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften betreffende meergezinswoningen.

Door een goed evenwicht te vinden tussen het maximum aantal woongelegenheden binnen een bouwblok en het voorzien van voldoende groen zal er gezorgd worden voor een geleidelijke overgang naar de open gebieden en een goede inpassing in het bestaand woonweefsel. Elk gebied binnen het stedelijk gebied heeft vandaag een eigen karakter en identiteit. Bij de bouw van een woonproject zal ook rekening moeten gehouden worden met de locatiekenmerken van de omgeving.

Wanneer we de situatie bekijken voor het kleinstedelijk gebied van Heist-op-den-Berg en in detail voor het PRUP Kerselaarlaan en de directe omgeving ervan zien we dat de bestaande woningtypologie weinig gevarieerd is. Heist-op-den-Berg bevat veel alleenstaande eengezinswoningen. Meerbepaald in het PRUP Kerselaarlaan zijn het hier hoofdzakelijk vrijstaande, gekoppelde en een beperkt aantal gegroepeerde woningen aanwezig.
Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van de meergezinswoningen hier beperkt.
Om een goede inpassing in het bestaand woonweefsel en omgeving mogelijk te maken worden maximaal 8 woongelegenheden per gebouw toegelaten. Te veel woongelegenheden per gebouw zou leiden tot te hoge woonvormen die niet passen of storend zijn binnen de schaal en het karakter van de omgeving. De voorschriften leggen eveneens op dat er een mix van woningtypologieën moet zijn en dat een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare dient gerealiseerd te worden. Door vanaf 6 woonentiteiten een verplichting op te leggen van ondergronds parkeren, wordt hierdoor ruimte vrijgemaakt voor publiek groen (ipv een bovengrondse parking) (zie verder)

b. Kwalitatieve overgang naar de open ruimte / Averegten

Door een goed evenwicht te vinden tussen het maximum aantal woongelegenheden binnen een bouwblok en het voorzien van voldoende groen zal er gezorgd worden voor een geleidelijke overgang naar de open gebieden en het bestaand woonweefsel. In de stedenbouwkundige voorschriften (art. 1 zone voor stedelijk wonen – bebouwing p 51) wordt eveneens opgenomen dat er een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel moet worden bekomen.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden aangevuld dat eveneens een kwalitatieve overgang moet voorzien worden ten aanzien van de open ruimte.
De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets.
Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,…). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. Op deze manier kunnen er groene uitlopers voorzien worden naar de Averegten.
Om deze visie nog te versterken wordt voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de groenzones maximaal met elkaar verbonden worden via een netwerk van paden voor wandelaars en fietsers.

Voorstel van aanpassing
SBV, art. 1 zone voor stedelijk wonen (p.51)
Bebouwing
Er moet een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel <u>en de nabije open ruimte</u> worden bekomen.

SBV-t art 1 zone voor stedelijk wonen p51
Naast grondgebonden eengezinswoningen worden er ook kleinschalige meergezinswoningen toegelaten. Omwille van de ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en de situering binnen een omgeving met hoofdzakelijk grondgebonden vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, wordt de schaal van deze meergezinswoningen beperkt. <u>Ook dient het woonproject in een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang te voorzien met het bestaande woonweefsel en ook met de nabije open ruimte. Dit kan vb. aan de hand van groene corridors die vanuit het woonproject doorlopen naar de open ruimte of het type wonen aan de rand van het project af te stemmen met de nabije open ruimte.</u> Binnen één meergezinswoning worden er maximum 8 woongelegenheden toegelaten. Meergezinswoningen van een grotere schaal, horen thuis in het stedelijk centrum aan/nabij de handelsas en in de stationsomgeving.

SBV, Art 1 Zone voor stedelijk wonen (p.49)

Publieke groene ruimten
- *De inrichting van een publieke groenzone moet flexibel, natuurlijk en duurzaam zijn en gericht op verschillende doelgroepen.*
- *De inrichting van de paden binnen deze publieke ruimten moet gericht zijn op rolstoelgebruikers.*
- *De oppervlakte van de groenzone moet evenredig zijn met de schaal van het project en de te realiseren woningdichtheid.*
- *<u>De groenzones worden maximaal met elkaar verbonden via een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers.</u>*
- *<u>De groenzones zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte.</u>*

SBV-t, Art. 1 zone voor stedelijk wonen (p49)
De publieke ruimten moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving. Daarom is het belangrijk dat ze gelinkt worden aan het netwerk van langzaam verkeer. Ook bewoners uit de omgeving of voetgangers en fietsers die zich doorheen het gebied verplaatsen, zullen gebruik maken van deze publieke ruimten. Dit resulteert in een levendige en aangename woonbuurt en stimuleert de verplaatsingen te voet of per fiets.
Bij woonprojecten moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden. Een functionele groenzone is een groenzone die voldoende groot is en een geschikte en kwalitatieve vormgeving en inrichting heeft, om als volwaardige publieke ruimte te functioneren binnen zijn omgeving (ontmoetingsruimte, speelruimte, buurtfeest,…). De oppervlakte van deze groenzone moet in verhouding staan tot het mogelijk aantal gebruikers. <u>Het verbinden van de groene ruimtes met verbindingen voor zacht verkeer leidt er toe dat doorwaadbaarheid van het gebied verhoogd wordt, niet enkel binnen het plangebied maar ook naar de ruimere omgeving. Ook kunnen de groenzones een groene corridor of overgang vormen met de nabije open ruimte. Op deze manier kunnen er groene uitlopers voorzien worden naar de open ruimte en o.a. de Averegten.</u>

c. Ondergronds parkeren

Een kwalitatieve woonomgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan woonvormen, passend in en met een geleidelijke overgang naar de omgeving met voldoende groen om te kunnen ontspannen. Om te voorkomen dat alle resterende open ruimte wordt ingenomen door parkings, wordt in het PRUP voorzien in de mogelijkheid van ondergronds parkeren. Zo kunnen de bovengrondse parkings plaats bieden aan ontspanningsruimte en groen.

Mede doordat het PRUP een mix van woonvormen vooropstelt , zal ook hier een mix komen van bovengrondse en ondergrondse parkings. Verder dient eveneens een evenwicht gezocht te worden vanaf wanneer een ondergrondse parking

verplicht dient opgelegd te worden. De kosten voor de aanleg van een ondergrondse parking zijn hoger dan een bovengrondse parking en wegen immers door op het totale kostenplaatje. Een PRUP dient eveneens te kijken naar realisatiegerichtheid. In een bezwaarschrift wordt gesteld dat max. 8 woonentiteiten per gebouw toelaten in combinatie met de plicht om vanaf 6 woonentiteiten te voorzien in een ondergrondse parking niet rendabel genoeg is om te voorzien in ondergrondse parkings

Door een verplichting op te leggen voor een ondergrondse parking vanaf 6 woonentiteiten wordt zowel rekening gehouden met de realisatiegerichtheid van projecten en financiële haalbaarheid als het voorzien van voldoende en kwalitatieve open ruimte en groen. Anderzijds wordt een maximum van 8 woonentiteiten opgelegd om nog een goede landschappelijke inpassing in de omgeving mogelijk te maken.Het PRUP zet maximaal in op het realiseren van een gedifferentieerd woonaanbod. Naast meergezinswoningen kunnen ook gekoppelde en alleenstaande woningen worden toegelaten zolang een minimale dichtheid van 25 woningen/hectare wordt gehaald. De mogelijke meerkost om bij meergezinswoningen ondergronds parkeren vanaf 6 woonentiteiten te realiseren, kan gevonden worden in de meerwaarde die gecreëerd wordt door het behoud van een grotere en kwalitatieve groene ruimte (er wordt immers ruimte die anders ingenomen wordt door parkeren vrijgehouden in functie van een kwalitatieve groeninrichting). Door ondergronds parkeren toe te laten, wordt extra ruimte geschept voor publiek groen. De ruimte die normaal een parking inneemt kan nu volledig als publiek groen worden ingericht. Zo heeft de gemeente Boechout in zijn Bouwcode het ondergronds parkeren verplicht vanaf 6 woonentiteiten. (van kracht 1 januari 2015)

4. Thema 4: informatieplicht

Informatieplicht betreffende de verdere ontwikkelingen van het PRUP worden volgens de decretale richtlijnen kenbaar gemaakt via publicatie in het Belgisch Staatsblad, de website van de provincie Antwerpen en de website van de gemeente Heist-op-den-Berg. Berg + het aanplakken van een aankondigingsaffiche ‘ad valvas’ bij de betrokken besturen.

Omtrent een info-moment of enige contactpersoon die (permanent) beschikbaar is voor toelichting voorziet de VCRO (noch het decreet openbaarheid van bestuur) enige dwingende bepalingen. Evenwel is deputatie er zich van bewust dat communicatie aangewezen is.

De communicatie rond dit plan is gebeurd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De PRUP’s werden voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2016. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling is het openbaar onderzoek, dat liep van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017, aangekondigd door:

- aanplakking in de gemeente Heist-op-den-Berg en de provincie Antwerpen
- bericht in het Belgisch staatsblad
- publicatie in het Nieuwsblad, de Standaard en de Gazet van Antwerpen
- publicatie op de website van de Provincie gedurende de volledige periode van het openbaar onderzoek

Bovenop wat wettelijk verplicht is, werden de plannen ook via volgend kanaal gecommuniceerd:

– Een infoavond voor de burgers in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016, waarin de plannen werden toegelicht en waar vragen konden gesteld worden.

  Deze infoavond werd kenbaar gemaakt door een flyer die in alle brievenbussen van Heist-op-den-Berg en deelgemeenten van Heist-op-den-Berg werden gepost. Ook werd dit evenement gepubliceerd in het gemeentebladje, de website van de provincie en de gemeente. Tijdens de infoavond kregen de bezoekers nog een informatiefolder met volgende info: korte situering PRUP’s, hoe bezwaar kan ingediend worden, waar men de PRUP’s kan raadplegen en de contactgegevens van de provincie voor vragen.

– Een persmoment in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016: vlak voor het infomoment werd nog een persmoment georganiseerd waarbij de plannen werden toegelicht voor de pers. Dit heeft ervoor gezorgd dat nadien artikels betreffende de PRUP’s en het openbaar onderzoek zijn verschenen in verschillende kranten.

Na afloop van het infomoment (en dus tijdens de periode van openbaar onderzoek) konden burgers steeds terecht voor vragen bij de dienst ruimtelijke planning van de provincie en ook bij de gemeente Heist-op-den-Berg. De provinciale administratie heeft er steeds voor gezorgd dat de contactpersoon of een vervanger beschikbaar was voor vragen.

Art. 2.2.10 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 60 dagen moet duren. Deze periode ligt dus decretaal vast. De begin en einddatum van deze 60 dagen kiest de betrokken overheid zelf. De decreetgever is ervan uitgegaan dat, gezien deze duurtijd, op deze manier voldoende mogelijkheden geboden worden om kennis te nemen van het ontwerp-PRUP. De PRUP’s in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg lagen in openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

De informatieavond werd een week voor de start van het openbaar onderzoek georganiseerd op 7 november 2016, net om de burgers op tijd te informeren van de start van het openbaar onderzoek en hen alle mogelijke tijd te geven de

documenten te kunnen raadplegen en een eventueel bezwaar te kunnen indienen.

➔ Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezwaarindieners over voldoende tijd beschikten om het dossier ten gronde te bekijken en opmerkingen/bezwaren te formuleren en dat tevens de communicatie rond de opmaak van dit plan voldoende is gebeurd.

In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. In het kader van openbaarheid van bestuur kunnen documenten nadien opgevraagd worden. Indien echter in het bezwaar uitdrukkelijk wordt gevraagd om kopij te krijgen van vermelde documenten, wordt voorzien om deze wel te bezorgen (ikv het decreet openbaarheid van bestuur). Een vraag om ontvangstmelding van mail is niet voorzien in enige regelgeving.

B. AFZONDERLIJKE BESPREKING BEZWAREN EN ADVIEZEN AFZONDERLIJK

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. Bezwaren PRUP Kerselaarlaan

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1B				
		- indien zone verkaveld wordt gaat dit verkeerstoestroom en drukte in straat veel groter maken;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		voor sociale woonwijk in zelfde gebied werd geopteerd om halverwege de wijk paaltjes te plaatsen zodat niet alle verkeer langs Avereghten moet passeren; gevraagd wordt dat niet alle verkeer door straat moet;	De bezwaarindiener vreest door ontwikkeling van het gebied Kerselaarlaan voor bijkomend verkeer door haar straat de Averegtenlaan. Zie thema 1	Geen aanpassing
		- bezwaar tegen verdwijnen van groene zone recht voor de deur;	De bezwaarindiener wenst de groene ruimte over zijn woning te behouden. De percelen over de woning van de bezwaarindiener zijn nu volgens het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied. De gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied laat nu reeds een invulling toe in functie van groepswoningbouw. In het PRUP krijgt het perceel de bestemming zone voor stedelijk wonen (Art. 1 p 47). De voorschriften van het PRUP stellen dat het gebied is bestemd voor wonen en aan wonen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			verwante activiteiten en voorzieningen. Bij grootschalige woonprojecten (woonprojecten met minstens 10 loten of de aanvraag beslaat een oppervlakte van minstens 0,5ha) moeten er functionele publieke groenzones geïntegreerd worden in het project (p 48). De gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied laat nu reeds een invulling toe in functie van groepswoningbouw. Door het PRUP kan het gebied eveneens ontwikkeld worden, niet enkel in functie van groepswoningbouw, en worden extra randvoorwaarden opgelegd die een ruimtelijke inpassing in de omgeving garandeert.	
2B				
		-door PRUP "Boonmarkt" worden bijkomende woonmogelijkheden geboden en krijgen burgers de kans om bij bestaande voorzieningen te bouwen; om effectief benutten van nieuwe kavels te stimuleren is het aangewezen om bij verkoop een bouwverplichting binnen de 5 jaar op te nemen;	Op 10 januari 2017 werd contact opgenomen met de milieuraad betreffende de verwijzing naar PRUP Boonmarkt in hun bezwaar. Diezelfde dag bevestigde de milieuraad dat effectief PRUP Kerselaarlaan werd bedoeld in hun bezwaarschrift in plaats van PRUP Boonmarkt. Een RUP legt de bestemming van een gebied vast en legt bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) op met betrekking tot deze bestemming en de inrichting en/of beheer ervan. Een bouwverplichting kan deel uitmaken van eventuele toekomstige verkoopsovereenkomsten. Wanneer bv. Een verkaveling goedgekeurd wordt binnen het plangebied van het RUP en de kavels verkocht worden; kan in de verkoopsovereenkomst een bouwverplichting opgelegd worden. Praktisch gezien is het pas aangewezen een bouwverplichting op te	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			leggen van zodra de inrichting gekend is.Er wordt geen bouwverplichting opgelegd in het PRUP.	
		bij aansnijding van woonzones dient de verkeersimpact op openbaar domein en omgeving te worden gevolgd; gebied ontsluit via smalle straten die momenteel niet voldoende uitgerust zijn voor bijkomende verkeerstroom (Hoekweg, Spekstraat, Kerselaarlaan, Meyskensbos);	Zie thema 1 De milieuraad stelt dat het gebied ontsluit via smalle straten die momenteel niet voldoende uitgerust zijn voor bijkomende verkeerstroom (Hoekweg, Spekstraat, Kerselaarlaan, Meyskensbos).	Zie thema 1: aanpassing
		-verdwijnen open ruimte dient te worden gecompenseerd door behoud en uitbreiding groengebieden zoals provinciaal groendomein De Avergehten	Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 2) Vlaanderen legt hiervoor geen compensatie op. Toch hebben we getracht om bijkomend groen vast te leggen enerzijds door uitbreidingen van het provinciaal domein de Averegten als het opleggen van voldoende groen in de nieuwe woonontwikkelingen. Om die reden werd het groendomein Averegten opgenomen binnen de afbakeningslijn en werd een PRUP opgemaakt om de doelstellingen van het groendomein te kunnen realiseren. Ook binnen de PRUP's die opgemaakt worden in functie van de realisatie van nieuwe woonontwikkelingen is de aanwezigheid van kwalitatief en functioneel groen een aandachtspunt. Zo nemen PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek specifieke voorwaarden op naar inrichting en wordt in de voorschriften van deze PRUP's	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			opgenomen dat er bij grootschalige woonprojecten (een) functionele publieke groenzone(s) geïntegreerd moet(en) worden in het project. Aan de inrichting van deze groenzones worden nog extra randvoorwaarden gekoppeld (o.a. groenzones moeten gelinkt worden aan een netwerk van langzaam verkeer; zorgen voor een kwalitatieve overgang met de nabije open ruimte). (zie thema 3) Dit heeft tot gevolg dat er op verschillende schaalniveau's zal voorzien worden in groen. De PRUP's Het Spek en Kerselaarlaan leggen bepalingen vast voor de inrichting van groenzones op niveau van de wijk. Averegten is een provinciaal groendomein en is een groenvoorziening op (boven)stedelijk niveau.	
3B				
		Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad : - landbouwsector is 'weeral' oppervlakte-leverancier, ongeveer 300ha agrarisch gebied wordt door de PRUP's omgezet naar iets anders waarvan meer dan 70 ha nu nog steeds effectief in landbouwgebruik is; -	De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. De delen die buiten de afbakeningslijn vallen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur. Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd (zie thema 2). In het gebied Heist-op-den-Berg werden de mogelijkheden onderzocht zowel naar ontwikkelingen om deze taakstellingen te realiseren als naar realisatie van de doelstelling van het provinciaal groendomein Averegten. Tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht. In het planMER werden de effecten betreffende milieu onderzocht. In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten toegevoegd. In de nota werd met de beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende	

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			bestemmingswijzigingen van de PRUP's. De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP's Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha. Binnen PRUP Averegten ligt 62ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening. Toch dient deze 62ha ook genuanceerd te worden: - In PRUP Averegten is de visie dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven. Grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg kunnen als hoofdfunctie naast het instandhouden en herstellen van het groendomein blijven bestaan. Er mogen echter geen vaste agrarische constructies/gebouwen meer gezet worden in agrarisch gebied binnen het PRUP Averegten. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij, die ook behouden blijft) binnen de Averegten. De provincie voert binnen de Averegten een geleidelijk aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT p 24 PRUP Averegten): - bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden. Dit komt in grote lijnen overeen met het noordoosten, oosten en	

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			noordwesten van het groendomein op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd; - andere gebieden kunnen vb. grasland blijven. Dit komt in grote lijnen overeen met de meer centraal gelegen percelen. In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie. Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven als nevenfunctie. Grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (o.a. extensieve begrazing) kan hier als hoofdfunctie blijven bestaan. In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het spek 3.8 ha landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour. In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.	
		voor wonen, bedrijventerrein en kleinhandel zijn maar wat lapmiddelen voorgesteld die niet echt onderbouwd zijn en grote knelpunten zijn niet bespreekbaar	De gemeentelijke raad voor lokale economie stelt in zijn bezwaar dat wonen, bedrijventerrein en kleinhandel maar wat lapmiddelen zijn die niet echt onderbouwd zijn	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		(Fabiola, verdichting huidige kern,…)	Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 2) PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek voeren een herbestemming uit in functie van bijkomende woonontwikkeling. Daarnaast geeft de afbakeningslijn aan dat binnen het kleinstedelijk gebied een stedelijkgebiedbeleid dient gevoerd te worden. Dit betekent dat binnen deze lijn zal ingezet worden op verdichting van het bestaande weefsel. Het PRUP N10 voorziet in de afbakening van de grootschalige kleinhandelsclusters op basis van de bestaande en vergunde toestand. Ter hoogte van de voormalige Spar-site gaat de gemeente na welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn (zie hieronder). Bij het aansnijden van gebieden dient een gepaste oplossing gezocht te worden voor eigenaars en gebruikers. Indien landbouwgebruik aanwezig is, geldt de pachtwetgeving. Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb.gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied.	

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling. Ook de grote knelpunten worden meegenomen in het afbakeningsproces. De provincie heeft het PRUP Kleinhandelsconcentratie – deelplan Fabiolakruispunt opgemaakt. Heel wat gemeentelijk initiatieven zetten ook in op verdere verdichting binnen de afbakeningslijn. Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier. Ook is de gemeente momenteel bezig om verdichting mogelijk te maken in de kern aan de hand van de opmaak van gemeentelijke RUP's o.a. gemeentelijk RUP De Bosstraat (is ondertussen al definitief vastgesteld).	
4B				
		- niet voor advies voorgelegd aan gemeenteraad; - PRUP heeft geen raakvlak met het grondgebied van Herentals;	Hiervan wordt akte genomen	Geen aanpassing
5B				
		eigenaar woning Kerselaarlaan 7 en mede-eigenaar woning Kerselaarlaan 5; -figuur 6, ontsluiting van plangebied wordt aangegeven als Kerselaarlaan; dit dient te worden aangepast;	De bezwaarindiener stelt dat de ontsluiting via Kerselaarlaan (figuur 6 p 9 toelichtingsnota) foutief is en dient aangepast te worden. Figuur 6 is een inrichtingsschets die opgemaakt werd naar aanleiding van de voorstudie. Een inrichtingsschets is een oefening die weergeeft hoe een gebied kan ingericht worden maar dit is niet bindend. Het	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			is immers één van de vele mogelijke inrichtingen. Een inrichtingsschets kan een middel zijn om randvoorwaarden of aandachtspunten op te lijsten die belangrijk zijn bij de inrichting van het gebied. Deze randvoorwaarden en/of aandachtspunten worden vertaald in het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Het grafisch plan en de verordende stedenbouwkundige voorschriften zijn bindend en hieraan moet wel voldaan zijn bij inrichting van het gebied. Op het grafisch plan worden de bestaande ontsluitingspunten die moeten behouden worden aangeduid. De bestaande ontsluiting van Kerselaarlaan met de Averegtenlaan wordt aangeduid als te behouden. Nieuwe ontsluitingspunten zullen moeten voorzien worden om de verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken. De specifieke situering van en het aantal bijkomende nieuwe ontsluitingspunten is afhankelijk van het gedetailleerde inrichtingsontwerp en kan niet voorafgaand bepaald worden. Om deze reden staan de nieuwe ontsluitingspunten niet op het plan Wel nemen de stedenbouwkundige voorschriften enkele randvoorwaarden op waaraan de nieuwe ontsluitingswegen moeten voldoen (art. 2 Ontsluiting): Zie ook Thema 1 Mobiliteit	
		-p.9 'er is een matige bereikbaarheid met het openbaar vervoer'; dit is in strijd met het STOP-principe en moet verder	In het plan-MER wordt de bereikbaarheid van het gebied Kerselaarlaan via het openbaar vervoer weergegeven (p83). De halte 'Hallaar	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		uitgewerkt worden; er komen 120 woonentiteiten bij (p. 10, tabel 1) maar geen vaste bus of stopplaats voorzien of onderzocht; blijft belbus in de toekomst ? openbaar vervoer van spoor ligt op 1250m (p.23) en is niet bereikbaar voor rolstoelgebruiker; -	Spekstraat langs de Onze-Lieve-Vrouwstraat bedient 2 belbuslijnen nr 931 en 943. De halte 'Hallaar Vlinderstraat' langs de Onze-Lieve-Vrouwstraat bedient 3 belbuslijnen nml 931, 943 en 944. Er worden dus enkel ritten op aanvraag aangeboden binnen een aanvaardbare afstand van het gebied. De Lijn kan bij nieuwe ontwikkeling en dus de realisatie van een voldoende grote doelgroep evalueren of het noodzakelijk is om het aanbod te vergroten. Binnen het PRUP moeten paden en wegen rolstoeltoegankelijk ingericht worden (zie ook thema 1).. Het PRUP doet geen uitspraken over de inrichting van wegen/paden buiten het plangebied. De inrichting van deze wegen/paden zal een gevolg zijn van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid. Aangezien binnen het PRUP wordt opgelegd dat paden en wegen rolstoeltoegankelijk moeten ingericht worden zal de bereikbaarheid voor de rolstoelgebruiker bevorderd worden.	
		aanbeveling naar vaste busstopplaats dichtbij plangebied via vaste lijn met regelmatige tijdstippen (vb. Boonmarkt ter hoogte van ingang Avereghten-wzc Ten Kerselaere);	De Lijn kan bij nieuwe ontwikkeling en dus de realisatie van een voldoende grote doelgroep evalueren of het noodzakelijk is om het aanbod te vergroten. Het PRUP doet hierover geen uitspraak.	Geen aanpassing
		-p.9'ontsluiting naar hoger wegennet moet gebeuren via centrum en dit kan voor bijkomende verkeersdruk zorgen'; dit moet "zal" worden; centrum is geen deel van plangebied en er werd te weinig rekening gehouden met situatie ter	Bezwaarindiener verwijst naar formulering p.9 in MVT. Deze formulering werd overgenomen uit de 'voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In de MVT wordt beknopt de relevante studies besproken. De voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		plaatse; nu reeds verzadiging tijdens ochtendspits; ook verkeer WUG Het Spek zal hier toekomen;	Heist-op-den-Berg is hier één van. (MVT, p.8 e.v.) In het plan-MER werd de mobiliteit verder onderzocht en ook in het PRUP werden voldoende garanties ingebouwd in functie van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van het plangebied en haar directe omgeving. (zie thema 1 – Mobiliteit)	
		-minimale mobiliteitseffecten zijn onvoldoende bekeken en verkeersleefbaarheid kan niet worden gegarandeerd; bijkomend onderzoek is aangewezen (vanuit N10 naar plangebied over verschillende trajectmogelijkheden); -	Het plan-MER geeft als resultaat voor het gebied Kerselaarlaan (p 97) dat verwacht wordt dat het nieuwe woonproject grotendeels wordt ontsloten (via enkele lokale wegen) naar het segment van de N15 Boudewijnlaan tussen de Spoorwegstraat en de Frans Coeckelbergstraat. De ontsluiting en de effecten op verkeersleefbaarheid in het centrum werden onderzocht in het plan-MER: - Het studiegebied voor het aspect mens-verkeer omvat alle wegen waar significante wijzigingen in verkeersintensiteit (kunnen) optreden ten gevolge van de bijkomende verkeersattractie van en/of de gewijzigde verkeerscirculatie in en rond het plangebied (plan-MER,p 61). Het bevat dus alle (delen van) wegen waar significantie wijzigingen in verkeersstromen te verwachten zijn t.g.v. het plan. Het omvat zowel de bovenlokale wegen van de gemeente, zijnde de N10 en de N15, als de relevante lokale ontsluitingswegen in relatie tot de	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			verschillende deelgebieden (plan-MER, p. 67 + kaart 4) - Op p.94 van het plan-MER wordt een overzicht gegeven van de verkeersgeneratie van elk plangebied aan de hand van kencijfers (zie §6.1.3.2) naar de verschillende segmenten N10, N15 en Frans Coeckelbergstraat/Bossestraat. Door dit te doen voor alle plangebieden wordt het centrum eveneens mee bekeken. - Daarna wordt ook per plangebied de routekeuze en toedeling van het bijkomend verkeer bekeken naar deze segmenten N10, N15 en Frans Coeckelbergstraat/Bossestraat , wat is gebeurd aan de hand van NIS-pendelgegevens voor woon-werkverkeer en de aangeleverde gegevens van de microsimulatie Heist-op-den-Berg N10 x N15. - P 95 van het plan-MER geeft de toekomstige situatie weer voor zowel de ochtend- als avondspits op die verschillende segmenten N10, N15 en Frans Coeckelbergstraat/Bossestraat. Bijkomend worden in het plangebied niet enkel de effecten per deelgebied onderzocht, maar ook de gezamenlijke effecten (plan-MER p 98). Alle aspecten van de discipline mobiliteit werden grondig onderzocht in het plan-MER. Ook in het PRUP worden voldoende	

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			randvoorwaarden opgenomen om hinder naar de directe omgeving te beperken en dus een goede verkeersleefbaarheid te garanderen. (zie ook thema 1 – Mobiliteit).	
		<u>ook elke directe aansluiting vanuit het plangebied dient nader te worden onderzocht</u>; -versmalde aansluiting van de Avereghtenlaan (smal stuk tussen Lange Rechtstraat en Molenstraat) op Molenstraat is onvoldoende uitgerust en veilig; middels toelaten van parkeren op Molenstraat is er geen zicht op toekomend verkeer vanuit Hallaarcentrum op Molenstraat; -aansluiting via Langendijk –L.Carréstraat dient te worden heringericht; nu reeds verzakkingen en scheefgetrokken borduren; -ontsluiting via Verkensstraat – L.Carréstraat moet haaks aansluiten op L.Carréstraat; -Boonmarkt –Molenheide wordt sluiproute naar N10; gemotoriseerd verkeer moet hierop ontmoedigd worden;	Thema 1 mobiliteit De bezwaarindiener somt enkele knelpunten op die de verdere aansluiting van het plangebied Kerselaarlaan naar de ruimere omgeving mogelijks belemmert. Het gaat om enerzijds versmalde straten en anderzijds niet voldoende uitgeruste wegen die volgens de bezwaarindiener moeten aangepakt worden om een goede ontsluiting van het woonproject met de omgeving mogelijk te maken. Deze straten liggen echter buiten het plangebied. De stedenbouwkundige voorschriften leggen voorwaarden op met betrekking tot de inrichting van de straten van het woonproject vb. bestemmingsverkeer, zone 30. Of er bijvoorbeeld straten versmald of aangepast dienen te worden of afgesloten dienen te worden van doorgaand/gemotoriseerd verkeer (vb. adhv paaltjes) zal in een latere fase pas kunnen bepaald worden wanneer de uiteindelijke inrichting gekend is en zal deel uitmaken van een globale visie op mobiliteit waarin niet enkel het plangebied maar ook de ruime omgeving bekeken wordt. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ingrepen in de inrichting van de wegen buiten het plangebied dienen te gebeuren. De inrichting ervan maakt deel uit van een globale mobiliteitsvisie. Ook worden bij de inrichting van het gebied	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			de nieuwe ontsluitingspunten aangeduid. (Zie ook Thema 1 Mobiliteit)	
		woondichtheid en woontypologie die men vooropstelt (p.7) is in strijd met huidige visies en zal in de toekomst tekort schieten;	Zie ook thema 2 De bezwaarindiener stelt dat de huidige visie betreffende de woondichtheid en de woontypologie die men in het PRUP vooropstelt tekort zal schieten in de toekomst. Hij verwijst hiervoor naar blz. 7 van de MVT. Bladzijde 7 van de MVT geeft echter een weergave van de richtinggevende bepalingen met betrekking tot wonen in het kleinstedelijk gebied uit het gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan van de gemeente Heist-op-den-Berg (goedgekeurd MB 19/06/2001). De visie met betrekking tot de woningdichtheid en de woningtypologie voor dit PRUP wordt beschreven op pagina 24, 32 en verder in de MVT. Ook worden in de stedenbouwkundige voorschriften (art. 1 zone voor stedelijk wonen) de woontypologieën verordenend opgelegd. De visie is dat een gedifferentieerde woningdichtheid gehanteerd dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied, op basis van de bestaande en de ruimtelijke context en de specifieke locatie van het gebied. Elk gebied binnen het stedelijk gebied heeft vandaag een eigen karakter en identiteit die best behouden blijven, ook bij toekomstige ontwikkelingen. Er zal gewerkt worden met verschillende woontypologieën en groottes van woningen en percelen. Zo krijgt men een gevarieerde woonomgeving zowel op vlak van typologie als morfologie. Op deze manier stapt men af van de alleenstaande eengezinswoningen met ruime tuin. Door deze mix van woningtypologieën toe te	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			passen creëert men naast een kwalitatieve woonomgeving ook gemeenschappelijk groen en verweving van meerdere functies. Daarnaast wordt verordenend de minimale dichtheid van 25 woningen per hectare opgelegd. Deze dichtheid is in overeenstemming met de huidige visie. De combinatie van deze verordenende bepaling en de bepalingen opgenomen i.f.v; een kwalitatieve inrichting (mix aan woningtypologieën, functioneel groen, respect voor draagkracht van de omgeving,…) garandeert een kwalitatieve invulling van het gebied met voldoende aandacht voor de toekomst.	
		woondichtheid van 25 woningen/ha zijn cijfers uit RSP 1997;horen niet thuis in hedendaags KSG met tendens naar verdichting en beton-stop;	Zie thema 2	Geen aanpassing
		hogere woondichtheid neemt niet noodzakelijk meer ruimte in beslag; hogere bouwvormen toelaten zodat meer ruimte overblijft voor kwalitatieve groene omgeving; in relatie met domein Avereghten kunnen groene uitlopers worden gecreëerd;	Zie thema 2 en thema 3	Zie aanpassingen thema 3
		elke verdieping rolstoeltoegankelijke maken;	Er worden voorwaarden opgenomen om te garanderen dat nieuwe woonprojecten voldoen aan aangepast wonen. De voorschriften nemen op dat minimaal de gelijkvloerse oppervlakten uitgevoerd worden als aangepaste woningen. De bindende stedenbouwkundige voorschriften Art. 1 zone voor stedelijk wonen – bebouwing (p51) nemen het volgende op: "Minimaal de gelijkvloerse woongelegenheden moeten verplicht uitgevoerd worden als aangepaste woningen	De definitie van een aangepaste woning wordt in de terminologielijst opgenomen. SBV, Terminologie, p.40 *Aangepaste woning: Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd.*

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			voor zorgbehoevenden; de private delen en de gemeenschappelijke ruimten moeten hierbij rolstoeltoegankelijk zijn. De inrichting van het openbaar domein en de ruimte tot aan de voordeur moet hier ook op afgestemd zijn." Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd. Een aangepaste woning is dus steeds rolstoeltoegankelijk. Natuurlijk kan een aangepaste woning dienst doen als seniorenwoning of een woning op maat voor ouderen of zorgbehoevenden. Er wordt voorgesteld deze definitie ook op te nemen in de terminologielijst. Het rolstoeltoegankelijk maken van elke verdieping kan gepaard gaan met een serieuze meerkost en wordt om deze reden enkel beperkt tot de gelijkvloerse verdieping. De ontwikkelaar kan er echter steeds voor kiezen om dit door te trekken over de verschillende verdiepingen. Daarnaast zal elke stedenbouwkundige aanvraag getoetst worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009	
		minimale netto-oppervlakte per woonentiteit moet worden opgenomen in verordenende kolom;	Het PRUP legt geen minimale netto-oppervlakte per woonentiteit op. Het PRUP streeft een mix van woningtypologieën om een zo gevarieerd mogelijk aanbod te creëren en zich te richten op een gediversifieerde	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			doelgroep. Er worden voldoende bepalingen opgenomen die bijdragen tot een optimale woonkwaliteit (SBV, art 1 Zone voor stedelijk wonen, p.47 en verder). Zo worden er ondermeer bepalingen opgenomen inzake leefkwaliteit, private buitenruimte,...	
		ipv 8 woonentiteiten toe te laten in één meergezinswoning zouden dit minimaal 8 entiteiten mogen zijn; parkeergelegenheid verplicht ondergrond afdwingen; wagen maximaal weren uit plangebied voor ontplooiing in rustig groen kader;	Zie Thema 3	Geen aanpassing
		10.2 verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen : plangebied omvat nog meerdere goedgekeurde verkavelingen (Kerselaarlaan 5, 7 en 9)	Het PRUP werd opgemaakt op basis van het uittrekstel uit het plannenregister op het ogenblik van voorlopige vaststelling. Actualisaties zullen worden opgevraagd worden bij de gemeente.	Aanpassing afhankelijk van actualisatie
		-uitsluiten om nog meer verkeersafwikkeling te ontsluiten via Kerselaarlaan; straat is te smal; zichtbaarheid aan kruispunt met Avereghtenlaan miniem; straat wordt misbruikt voor leveren van goederen via vrachtwagens aan RVT Ten Kerselaere; straat verzakt (ook verlichting); RVT moet toegangswegen langs Boonmarkt gebruiken; indien er woningen bij komen moeten andere ontsluitingspunten op wegennet gerealiseerd worden; straat dient woonerf te blijven met minimale verkeerssnelheden die momenteel niet gerespecteerd worden;	Zie ook thema 1 – mobiliteit De stedenbouwkundige voorschriften (Art. 2 p 55) nemen volgende bepalingen verordenend op: - nieuwe ontsluitingspunten moeten voorzien worden om de verkeersdruk t.g.v. een project in een bestaande straat te beperken. Zo zullen er bijkomende ontsluitingspunten worden voorzien zodat het project op een voldoende, kwalitatieve en verkeersveilige wijze kan ontsloten worden zonder extra druk op de omliggende straten. - de ontsluiting van de nieuwe woonprojecten moet zodanig worden georganiseerd dat de verkeersdruk op de bestaande straten Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland niet	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			verhoogd wordt. Er mag geen bijkomend verkeer op deze straten komen. Dit maakt dus dat er richting Kerselaarlaan en de straten van het sociaal project Hoogland geen bijkomende ontsluitingspunten zullen voorzien mogen worden. Bij art. 2.1 Te behouden ontsluitingspunt staat toelichtend vermeld dat de Kerselaarlaan en de straten binnen het sociaal project Hoogland (o.a. Dorelarelei, August Prooststraat, Streepweg) woonstraten zijn met beperkt plaatselijk verkeer. In het kader van het behoud van de bestaande woonkwaliteit en verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat er hier bijkomend autoverkeer komt ten gevolge van nieuwe woonprojecten Bovenop de maatregelen genomen in het PRUP kunnen ook vanuit een globaal mobiliteitsbeleid (van de gemeente) maatregelen genomen worden die sluipverkeer tegengaan of de verkeersveiligheid verhogen.	
6B				
		-billijke passende vergoeding voor betrokken landbouwers;	In zoverre dit in regelgeving is voorzien, zal hieraan tegemoet gekomen worden	Geen aanpassing
		-gebiedsgerichte waterhuishouding zodat er stroomafwaarts geen knelpunten ontstaan;	Gebiedsgerichte waterhuishouding - De sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze zal worden toegepast op het ogenblik van het	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			indienen van de concrete vergunningsaanvraag. Het plan-MER onderzocht de effecten van de gewenste ontwikkeling op water. (plan-MER discipline 10. Water p 186) Voor de discipline water worden voornamelijk effecten verwacht ten gevolge van de bijkomende verharding voor deelgebied Kerselaarlaan. Indien voldaan wordt aan de hemelwaterverordening worden niet significante tot hoogstens beperkt negatieve effecten verwacht op de grondwaterkwantiteit. In de algemene voorschriften van het PRUP Kerselaarlaan werden volgende bepalingen opgenomen (p 45-46): - de aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. In het PRUP is de gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen van toepassing.	

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Het PRUP voorziet dat de infiltratie of afleiding van hemelwater op eigen terrein dient te gebeuren en niet stroomafwaarts wordt doorgeschoven.	
		-eerst woonbehoeftestudie om aan te tonen of dit gebied wel degelijk moet ontwikkeld worden;	Zie thema 2	Geen aanpassing
		bestaande woongebieden eerst ontwikkelen voordat men dit gebied aansnijdt;	Zie thema 2: Binnen de afbakening van het kleinstedelijk dient een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden. Verdichting is één van de uitgangspunten in het stedelijkgebiedbeleid. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Naast het voorzien van bijkomende woonontwikkelingen voorziet de gemeente in allerlei initiatieven voor een verdere verdichting van het stedelijk gebied. Door de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt verdichting voorzien binnen de afbakeningslijn en wordt buiten de lijn een buitengebied beleid gevolgd.	Geen aanpassing
7B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Geen aanpassing
8B				
		Idem 2B	Zie voorstel behandeling 2 B	Geen aanpassing
9B				
		-bijkomende woonbehoefte voorzien in bestaande woongebieden, zonder aansnijden WUG;	Zie behandeling 6B + thema 2	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		bij ontwikkeling van zone wenselijk om bouwverplichting op te leggen zodat zone effectief zal benut worden voor bijkomende woningen;	Zie behandeling 2B	Geen aanpassing
10B				
		-waarden van max.8 woonentiteiten per gebouw en verplicht ondergronds parkeren vanaf 6 woonentiteiten per gebouw zijn niet realistisch en moeilijk economisch haalbaar; te duur en geen garantie op aanzienlijk aandeel functioneel groen;	zie thema 3	Geen aanpassing
		-indien bouwblokken meer woonentiteiten zouden mogen hebben, doch wel kwalitatief uitgewerkt, dan biedt dit mogelijkheid om meer functioneel groen te creëren en om bijkomend gebouw uit te werken dat wel realiseerbaar is;	Zie Thema 3	Geen aanpassing
		bezorgdheid voor overgang naar open gebied, Avereghten/Spek blijft bestaan;	Thema 3	Zie aanpassingen thema 3
		aspect rolstoeltoegankelijkheid moet opengetrokken worden naar aangepast wonen; dit concept moet tevens niet alleen in gemeenschappelijke ruimten voorzien worden maar doorheen de volledige gelijkvloerse woning;	Zie ook behandeling 5B Er worden voorwaarden opgenomen om te garanderen dat nieuwe woonprojecten voldoen aan aangepast wonen. De voorschriften nemen op dat minimaal de gelijkvloerse oppervlakten uitgevoerd worden als aangepaste woningen. De bindende stedenbouwkundige voorschriften Art. 1 zone voor stedelijk wonen – bebouwing (p51) nemen het volgende op: "Minimaal de gelijkvloerse woongelegenheden moeten verplicht uitgevoerd worden als aangepaste woningen	Zie aanpassingen behandeling 5B SBV, Terminologie, p.40 *Aangepaste woning: Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd.*

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			voor zorgbehoevenden; de private delen en de gemeenschappelijke ruimten moeten hierbij rolstoeltoegankelijk zijn. De inrichting van het openbaar domein en de ruimte tot aan de voordeur moet hier ook op afgestemd zijn." Een aangepaste woning is een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd. Een aangepaste woning is dus steeds rolstoeltoegankelijk. Natuurlijk kan een aangepaste woning dienst doen als seniorenwoning of een woning op maat voor ouderen of zorgbehoevenden. De bezwaarindiener geeft aan dat een upgrade moet gebeuren van het aspect rolstoeltoegankelijkheid naar aangepast wonen. Echter aangepaste woningen zijn woningen die rolstoeltoegankelijk zijn. Een upgrade is dus niet nodig. Er wordt wel voorgesteld de definitie van aangepast wonen ook op te nemen in de terminologielijst. Daarnaast zal elke stedenbouwkundige aanvraag getoetst worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 We kunnen hierbij stellen dat aan de vraag van de bezwaarindiener werd tegemoetgekomen.	
		-kan onderzocht worden of andere	De stedenbouwkundige voorschriften sluiten	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		alternatieve woonvormen (vb. service flats) ook geen haalbare kaart zijn ?	alternatieve woonvormen niet uit. Er dient een mix aan woningtypologieën gerealiseerd te worden. Rekening houdend met de randvoorwaarden (zie art. 1 zone voor stedelijk wonen – bebouwing p 51) in het PRUP kan een gedeelte van het woonaanbod bv. ingevuld worden met serviceflats.	
11B				
		- opmerking gecoro (B10) wordt gevolgd inzake grotere entiteiten;	Zie thema 2 en thema 3	Geen aanpassing
		verkeersimpact zal gemeentelijke moeten bekeken worden, op niveau van verkaveling; weinig zin om dit door te schuiven naar provincie;	De bezwaarindiener stelt dat de verkeersimpact dient bekeken te worden op gemeentelijk niveau. Hiervan wordt akte genomen De stedenbouwkundige voorschriften nemen voldoende garanties op voor verkeersveiligheid en inperken verkeersdrukte (zie thema 1. Mobiliteit)	Geen aanpassing.
		-rolstoeltoegankelijkheid zou voor ganse gebouw moeten gelden;	Zie behandeling 5B , 10B	Zie aanpassingen behandeling 5B
		voorgestelde advies inzake bouwverplichting (9B) word NIET gevolgd	Hiervan wordt akte genomen. Zie ook voorstel behandeling 9 B, 2B	Geen aanpassing
12B				
		-eigendom (541w) is gelegen in gedeelte Streepweg dat aansluit op Langerechtsetraat; daar is Streepweg zeer smal (breedte voor 1 auto) en vooral bestemd voor fietsers en voetgangers; doorgaand autoverkeer nu onmogelijk omdat men houten paaltjes voorbij eigendom heeft geplaatst; -ik heb ontsluiting richting Lange Dijk (zie bijgevoegd plan); -dit gedeelte van Streepweg dient als ontsluiting in huidige vorm behouden te blijven (met houten afsluitpaaltjes) waarbij nadruk ligt op voetgangers + fietsers; is	Thema 1 – mobiliteit De bezwaarindiener heeft via de Streepweg (een smalle weg) aansluiting met zijn wagen naar de Lange Dijk. Hij geeft aan dat er geen doorgaand verkeer over de gehele Streepweg (richting Lange Rechtestraat) mogelijk is aangezien er paaltjes gezet zijn aan zijn woning. Hij wenst dat Streepweg behouden blijft voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en zijn ontsluiting richting Lange Dijk via Streepweg onder huidige vorm. In het PRUP wordt de Streepweg aangeduid aan de hand van art. 2.3 verbinding	Zie aanpassingen thema 1

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		niet opgenomen in art. 2; -geen verbreding van dit gedeelte van de rijbaan; ontsluiting naar Langerechtestraat brengt verkeersveiligheid in dit deel in gedrang; ook slechte zichtbaarheid door bestaande groen (hagen); -nieuwe ontsluiting zou heel wat sluipverkeer uit aanpalende straten meebrengen, wat moet vermeden worden;	langzaam verkeer. In de stedenbouwkundige voorschriften art. 2.3 zal een toevoeging gebeuren om aan te geven dat in art. 2.3 de nadruk wordt gelegd op langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) waarbij enkel plaatselijk autoverkeer wordt toegelaten en geen doorgaand verkeer. Zie thema 1	

2. Adviezen PRUP Kerselaarlaan

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1A	Elia Vaartkaai 2 2170 Merksem D. Vanderhaeghen			

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	Contact Center Manager 11.10.2016 Ontv.12.10.2016			
		-vraag rekening te houden met aanwezigheid <u>hoogspanningslijnen</u> en <u>hoogspanningsstation</u> in het plangebied, en om deze op te nemen in het RUP; - voorstel opname v. tekst in voorschriften : "Hoogspanningsleidingen : de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de art. 164, 192 en 266 van AREI (algemeen reglement op de	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10 en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Kerselaarlaan” PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		elektrische installaties).		
		Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.”	De VCRO bepaalt dat (enkel) de Vlaamse regering bevoegd is om te bepalen welke instanties om advies moeten worden gevraagd (in casu Besl.Vl.Reg. 5.06.2009). Enkel in het toelichtend deel van de voorschriften kan opgenomen worden dat deze adviesvraag aangewezen is. Aangezien zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen zich niet bevinden binnen het PRUP Kerselaarlaan is het niet nodig hierover iets toelichtend op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.	Geen aanpassing
		- voorstel opname v. tekst in voorschriften mbt het 150 kV hoogspanningsstation: “gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen” met als voorschrift “het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten” -In bijlage : veiligheidsmaatregelen hoogspanningslijnen + overzichtsplan planMER hoogspanningslijnen	Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn.	Geen aanpassing
2A	Agentschap Onroerend Erfgoed Lange Kievitstraat 111-113 bus			

Nr.	PRUP "Kerselaarlaan" PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	53 2018 Antwerpen M. De Borgher Provinciaal Directeur 19.10.2016 Ontv.21.10.2016			
		Gunstig advies	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
3A	Vlaamse Milieumaatschappij K.Albert II-laan 20 bus 16 1000 Brussel K. Van den Belt Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer 14.10.2016 Ontv.19.10.2016			
		-aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten van 5.07.2013; Gunstig op voorwaarde dat : -op niet-infiltratiegevoelige gebieden - dmv een infiltratieproef - kan aangetoond worden dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is; in dat geval kan een buffering met vertraagde afvoer gekozen worden ipv infiltratievoorziening; - bijkomende aandachtspunten : - voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II) -de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II -de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als	In de algemene voorschriften van PRUP Kerselaarlaan p 45 werden o.a. volgende bepalingen opgenomen: - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. - P 43 De sectorale wetgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake	SBV: p 43 Art.0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.* SBV-t: p43 Art. 0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef*.

Nr.	PRUP “Kerselaarlaan” PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem -de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van VlaremII en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen; -de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 VlaremII; -er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;	hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving. Akkoord dat bij niet-infiltratiegevoelige gebieden (eventueel aangetoond aan de hand van een infiltratieproef) voor buffering met vertraagde afvoer kan gekozen worden. Dit kan dan nog toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.	
		-gevraagd wordt om een afschrift van de beslissing te bezorgen aan VMM binnen 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing;	Thema 4 In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze “kunnen worden ingezien”, en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. Aan de vraag van VMM zal dan ook gevolg worden gegeven.	Geen aanpassing
4A1	College van Burgemeester en Schepenen van Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 2220 Heist-op-den-Berg			

Nr.	PRUP “Kerselaarlaan” PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
4A2	V. De Belser Afdeling bouw en milieu 8.11.2016 Per mail ontv.15.11.2016 29.11.2016 Ontv.30.11.2016			
		Geen fundamentele bemerkingen op het plan-MER, op voorwaarde dat de in de procedure plan-MER gemaakt opmerkingen (zie bijlage) zoals afgesproken op de vergadering van 23.07.2015 verwerkt werden. - gelet op het collegebesluit van 8.11.2016; - de vroegere opmerkingen zijn reeds verwerkt en besproken; -het college heeft dan ook geen bemerkingen meer op het plan-MER dat in openbaar onderzoek ligt;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen
5A	De Lijn Roger Corbreun Per mail ontv.17.11.2016			
		Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen.
6A	Deputatie provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3010 Leuven L. De Witte Provinciegouverneur M. Collier Provinciegriffier 15.12.2016 Per post ontv.21.12.2016			
		Gunstig omdat het PRUP niet in	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen.

Nr.	PRUP “Kerselaarlaan” PRUP-2011-0020 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant;		
7A	Gemeenteraad Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 B.De Cat Voorzitter H.Welters Secretaris Uitgebracht:10.01.2017 Aangetekend:16.01.2017			
		Geen advies. Enkel adviezen worden overgemaakt: -gecoro -landbouwadviesraad -raad voor lokale economie -milieuraad -commissie R.O.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen.

6. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" te Heist-op-den-Berg.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" te Heist-op-den-Berg.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting
GP: grafisch plan

- SBV, art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.53
  De voorschriften van artikel 1 Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.

- SBV-t, art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.53
  In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd een streefbeeldstudie opgemaakt. De streefbeeldstudie doet enkele aanbevelingen naar herprofilering van het wegprofiel. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. Dit lopende onderzoek tot herinrichting van de N10 heeft als doel de doorstroming op de N10 te verbeteren en een capaciteitsverhoging te realiseren.
  In het plan-MER wordt aanbevolen om volgende initiatieven te nemen om te voorkomen dat de kruispunten N10-N15 en N10-Schoorstraat worden overbelast:
  - *ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A).*
  - *ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A).*

  Tijdens de opmaak van dit PRUP is nog geen goedgekeurd plan beschikbaar met betrekking tot het wegprofiel en de herinrichting van de kruising N10-N15 en N10-Schoorstraat.

  Om tegemoet te komen aan de aanbevelingen uit het plan-MER wordt de bestemming zoals voorzien in artikel 1 pas mogelijk na verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor realisatie van de capaciteitsverhoging van de N10. Dit betekent dat een capaciteitsverhoging met ca. 180 pae dient gerealiseerd te worden in vergelijking met de capaciteit op het moment van opmaak van het plan-MER. Deze voorwaarde wordt niet gekoppeld aan de manier waarop deze capaciteitsverhoging wordt gerealiseerd. Aangezien er momenteel nog geen definitieve plannen

beschikbaar zijn voor de herinrichting van de N10 kunnen deze niet als bindend beschouwd worden.

De voorschriften van artikel 1 Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de beoogde capaciteitsverhoging. Tot zolang dient een vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de gewestplanbestemming (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied).

De voorschriften van artikel 1. Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied) van toepassing.

- SBV, art 1.1 Groenbuffer, p.61
  De voorschriften van artikel 1.1 Groenbuffer treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.

- SBV, art 1.1 Groenbuffer, p.61
  In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd een streefbeeldstudie opgemaakt. De streefbeeldstudie doet enkele aanbevelingen naar herprofilering van het wegprofiel. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. Dit lopende onderzoek tot herinrichting van de N10 heeft als doel de doorstroming op de N10 te verbeteren en een capaciteitsverhoging te realiseren.
  In het plan-MER wordt aanbevolen om volgende initiatieven te nemen om te voorkomen dat de kruispunten N10-N15 en N10-Schoorstraat worden overbelast:
  - *ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A).*
  - *ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A).*

  Tijdens de opmaak van dit PRUP is nog geen goedgekeurd plan beschikbaar met betrekking tot het wegprofiel en de herinrichting van de kruising N10-N15 en N10-Schoorstraat.

  Om tegemoet te komen aan de aanbevelingen uit het plan-MER wordt de bestemming zoals voorzien in artikel 1 pas mogelijk na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de capaciteitsverhoging van de N10. Dit betekent dat een capaciteitsverhoging met ca. 180 pae dient gerealiseerd te worden in vergelijking met de capaciteit op het moment van opmaak van het planMER. Deze voorwaarde wordt niet gekoppeld aan de manier waarop deze capaciteitsverhoging wordt gerealiseerd. Aangezien er momenteel nog geen definitieve plannen beschikbaar zijn voor de herinrichting van de N10 kunnen deze niet als bindend beschouwd worden.

  De voorschriften van artikel 1 Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de beoogde capaciteitsverhoging. Tot zolang dient een vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de gewestplanbestemming (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied)

  De voorschriften van artikel 1.1 Groenbuffer treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied) van toepassing.

- MVT, p. 12 + SBV-t, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.57
  De meest recente versie van de plannen heraanleg N10 worden opgenomen.

- SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel
  Ontsluiting
  - *Per ~~pand~~ bedrijf is slechts één gebundelde in- en uitrit naar de N10 toegestaan met een breedte van maximum 7,5 m. Het is verplicht deze te voorzien aan de zijdelingse perceelgrens met een aanpalend pand waardoor een koppeling van gebundelde in- en uitritten mogelijk wordt gemaakt. Hiervan kan enkel omwille van technische redenen afgeweken worden.*
  - *een uitzondering hierop is mogelijk voor een perceel gelegen op de hoek van de N10 en de Mechelsesteenweg (N15). Hier kan max. 1 gebundelde in- en uitrit toegestaan worden naar de N15 indien dit noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel.*

- MVT, p.3
  Het PRUP heeft als doel clusters af te bakenen waarbinnen enkel die grootschalige detailhandel is toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.

- MVT, p 21
  Het beleid en de uitvoering van dat beleid is gericht op het lokaliseren van bestaande ongestructureerde detailhandelsconcentraties, deze af te bakenen en vervolgens te herstructureren tot een samenhangend geheel met een welbepaalde visie. In de clusters wordt enkel die grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.

  Het is wenselijk een beleid te voeren waardoor de bestaande vergunde detailhandelszaken, die niet thuishoren langs de N10 en/of in deze clusters (cfr. De visie over deze clusters) geleidelijk zullen verdwijnen naar een meer optimale locatie voor dit type detailhandel. Hierdoor komt op termijn ruimte vrij binnen de aangeduide cluster zodat deze kunnen ingevuld worden met deze grootschalige detailhandel die omwille van de specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte en aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.

- *MVT, p.27*
  Het locatiebeleid voor detailhandel gaat uit van kernversterkingen door een grotere integratie van het winkelaanbod in de gemeentelijke kernen. Het winkelaanbod in de kern draagt immers bij tot de levendigheid en de leefbaarheid van de kern en vormt een aantrekkingskracht op de inwoners. Daarnaast wordt ook een beperking van de verkeersimpact in functie van de doorstroming op de N10 nagestreefd door het niet toestaan van detailhandelszaken aan de N10 die goederen verkopen die dagelijkse vervoersbewegingen genereren.

  Detailhandelszaken met een noodzaak aan grote oppervlakten, ingegeven door de fysische eigenschappen van de producten, waardoor de consumenten hoofdzakelijk afhankelijk zijn van een monomodale transportfunctie, zijnde de auto, komen in aanmerking voor vestiging in het gebied beschreven door dit RUP (zie ook § 7.2). Het aantal passages bij een dergelijke grootschalige detailhandelszaak is veel beperkter dan deze voor verkooppunten voor dagelijkse en draagbare periodieke goederen in de kern.
  Deze grootschalige detailhandelszaken zijn ~~niet gewenst in de kern~~ ook mogelijk buiten de kern aangezien:
  - zij maar sporadische vervoersbewegingen genereren en dus niet bijdragen tot het levendig houden van de kern;
  - de consument vaak grotere afstanden wenst af te leggen (en dus ook afkomstig is van andere gemeenten/steden) om de detailhandelszaak te bereiken.

- MVT, p.28
  In deze afgebakende clusters wordt er ruimte geboden aan grootschalige detailhandel: detailhandel, die omwille van de aard van de verkochte goederen, op het vlak van afmetingen of

volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende (niet dagelijkse) verkeersgeneratie, ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.
De activiteit moet complementair en niet concurrentieel zijn aan de detailhandelsfuncties in het centrumgebied.

- *MVT, p. 40*Bestemming
  De zone is bestemd voor grootschalige detailhandel. Daarnaast is er, gelet op de ligging in de nabijheid van een industriegebied, in de zone ook ruimte voor bedrijven die nood hebben aan een grotere toonzaalfunctie. Met grootschalige detailhandel wordt hier bedoeld: detailhandel die omwille van het specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte (> 1.000 m² bruto vloeroppervlakte) én aard van de verkochte goederen, op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie, ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.
  Bestaande vergunde/vergunde geachte detailhandelszaken die, volgens deze visie, niet thuishoren in deze clusters kunnen behouden blijven, maar worden beperkt in hun mogelijkheden.

- MVT
  Er dient een volledige screening van de MVT te gebeuren zodat alle aanpassingen op dezelfde manier gebeuren en dat de visie juist wordt weergegeven.

- MVT, p13 *2.7.6 Detailhandelsbeleid Vlaamse Regering*
  De tekst betreffende het detailhandelsbeleid van de Vlaamse Regering en detailhandelsbeleid van de provincie (thema 3) wordt toegevoegd aan de MVT p 13

  De Vlaamse Regering heeft een detailhandelsbeleid uitgewerkt. Dit detailhandelsbeleid werd uitgewerkt in de startnota 'visie rond winkelen in Vlaanderen' van juli 2010 en haar opvolger 'Winkelen in Vlaanderen 2.0'. Deze visie werd vertaald in het decreet met betrekking tot het Integraal Handelsvestigingsbeleid.

  Bisnota/startnota (juli 2010) 'Winkelen in Vlaanderen'

  De nota stelt dat detailhandel bijdraagt tot de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnensteden en dorpskernen. Detailhandel dient maximaal verweven te worden in de stads- en dorpskern. Men voorziet dat ontwikkeling van, en vestiging in, baanwinkels en perifere ontwikkelingen vaak gemakkelijker en soms aantrekkelijker is dan de (her)ontwikkeling van een bestaand centrum. De Vlaamse Regering ziet hierin de grond om een kernversterkend beleid te voeren.
  De Vlaamse regering zet vooral in op drie aspecten:

  - *het systematisch beperken van de verdere ontwikkeling van baanwinkellinten,*
  - *het zorgvuldig afwegen van nieuwe inplantingen van grootschalige handelszones*
  - *de complementariteit met de handel en wandel van de stedelijke en dorpskernen beter bewaken.*

  De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor grootschalige detailhandel worden zorgvuldig afgewogen, waarbij detailhandel maximaal wordt verweven wordt met de stads- en dorpskern en de open ruimte minimaal wordt aangetast. Er zal dus een kernversterkend detailhandelsbeleid moeten gevoerd worden die zoveel als mogelijk bijdragen aan het creëren van gunstige omstandigheden voor ondernemerschap in de kleinhandel.

  Vermijden van verdere verlinting (startnota p 11).
  Grootschalige detailhandel is vandaag in principe vergunbaar in woonzones en woonzones met landelijk karakter. Deze vergunbaarheid hangt af van de op niveau van de vergunningsaanvraag gemaakte afweging ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening.
  Het betreft m.a.w. steeds een individuele benadering. Hierbij staat vast dat uit de feiten niet kan ontkend worden dat dit plaatselijk de verlinting mee in de hand werkt, vooral in de omgeving van stedelijke gebieden en op belangrijke verbindingsassen. De Vlaamse Regering wil hier een halt aan roepen.

  In de vermelde studie over het ruimtelijk afwegingskader voor grootschalige detailhandel wordt gesuggereerd om de inplantingen van grootschalige detailhandelszaken vanaf een bepaalde oppervlakte (1.000 m² NVO) enkel toe te laten op een daartoe planologisch voorziene zone. Dit

vormt ook een element van het aanbodbeleid. Het is wenselijk om snel te kunnen inspelen op de vestigingsdynamiek van winkels en een verdere verlinting tegen te gaan.

*Er dient in een **aanbodbeleid voorzien te worden via zones voor detailhandel** (P12 startnota)*
Kernversterking door verweving van detailhandel in de stads- en dorpskernen is het uitgangspunt. Sommige handelszaken zijn echter minder thuis in een stadscentrum.
Nieuwe aanbodsvormen buiten de bestaande centra, op oordeelkundig gekozen, en duurzaam ingerichte locaties, kunnen complementair zijn met het handelscentrum en ze kunnen de detailhandel in een stad of gemeente ook opnieuw op de kaart zetten.
Bovendien kunnen hiermee de negatieve effecten van verdere verlinting worden tegengaan. Tegelijk is het duidelijk dat voor een bepaald aanbod en assortiment een locatie buiten de kernwinkelzone aangewezen is. Op deze professionele zones hebben de handelszaken rechtszekerheid en de mogelijkheden tot vestiging en uitbreiding.

*N**ota 'Winkelen in Vlaanderen 2.0' (december 2012)***
Deze startnota moet gezien worden als de opvolger van de startnota 'Winkelen in Vlaanderen' uit 2010. Deze tweede nota gaf eind 2012 in de eerste plaats een stand van zaken weer van de uitvoering van de eerste startnota. Het voorstel wordt gedaan tot het voeren van een 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' (IHB) na de regionalisering van de wet op de handelsvestigingen zoals wordt voorzien in het institutioneel akkoord voor de zesde staatshervorming ("Een efficiëntere federale Staat en een grotere autonomie voor de deelstaten").

IHB decreet
Op 14 februari 2014 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet met betrekking tot het 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' goed. Het voorontwerp van decreet werd voor advies voorgelegd aan de SARO en de SERV. Op 18 december 2015 keurde de Vlaamse regering de aangepaste versies van voorontwerp en memorie goed "in tweede lezing". Na advies van de Raad van State keurde de Vlaamse Regering het ontwerpdecreet definitief goed op 22 april 2016. Het ontwerpdecreet werd vervolgens ingediend bij het Vlaams Parlement en na amendering aangenomen op 6 juli 2016. Het decreet verscheen in het Belgisch Staatsblad op 29 juli 2016.

Het Vlaams Integraal Handelvestigingsbeleid is gericht op 4 pijlers:
1) Het creëren van een aanbod dat ruimtelijk duurzaam wordt ontwikkeld

Voor de eerste doelstelling van het integraal handelsvestigingsbeleid wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een ruimtelijk duurzame ontwikkeling. Het integraalhandelsvestigingsbeleid wil daarom aansturen op een kwalitatief gebruik van de bebouwde ruimte en een maximaal behoud van open ruimte.

Een "ruimtelijke duurzame ontwikkeling" wordt onder meer vertaald door volgende elementen:
- *de mogelijkheden van hergebruik worden maximaal ingezet (vs. het in gebruik nemen van 'greenfields');*
- *er wordt ingezet op clustering van activiteiten op een ruimtelijk doordachte manier waarbij rekening wordt gehouden met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar ruimtegebruik;*
- *nieuwe lintbebouwing en solitaire kleinhandelsontwikkelingen worden zoveel mogelijk tegengegaan;*
- *het verrommelen van de specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte wordt vermeden. Kleinhandelszones worden ontwikkeld als specifieke gebieden. Kleinhandel in industriegebied moet worden afgebouwd.*

2) Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
De consument dient op een aanvaardbare afstand zijn geregelde aankopen te kunnen doen. Het begrip "toegankelijkheid" is van groot belang daar dit impliceert dat er rekening wordt gehouden met de afstand tot en de bereikbaarheid van de voorzieningen. Ook de minst mobiele burgers dienen zich te kunnen voorzien in hun behoeften.

3) Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van handelslinten.

Het uitgangspunt is dat binnen de stedelijke gebieden een breed, gevarieerd en toegankelijk winkelaanbod voorhanden dient te zijn, verweven met andere functies zoals wonen en werken. Kleinhandel is voor de meeste branches verweefbaar in de steden. Zonder breed en gevarieerd winkelaanbod verliezen onze steden aan aantrekkingskracht. Hun kernfunctie op winkelgebied, zoals deze in Vlaanderen altijd heeft bestaan, gaat op die manier verloren. Het verlies van deze kernfunctie dreigt ook andere kernfuncties (dienstverlening, recreatie, tewerkstelling) van onze steden te ondermijnen. Daardoor riskeren de stads- en kernbewoners op termijn uitgesloten te worden van een reëel toegankelijke kleinhandel. Bovendien dreigt een teloorgang van het winkelapparaat in de steden uiteindelijk tot een algemene economische teloorgang te leiden en finaal tot een verloedering. Een weldoordacht handelsvestigingsbeleid bevordert integendeel de sociale cohesie binnen de stedelijke gebieden.
De leefbaarheid van het stedelijk milieu is zodoende een belangrijk uitgangspunt van dit decreet.

4) Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit
Voor het inschatten van de mobiliteitsimpact van een planningsinitiatief worden onder meer hiernavolgende elementen in acht genomen:
- *de invloed op verkeersstromen rekening houdend met de wegencapaciteit;*
- *de invloed op de parkeerdruk;*
- *de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;*
- *mogelijke remediërende maatregelen.*

Het IHD onderscheid volgende categorieën van kleinhandelsactiviteiten
- *Verkoop van voeding,*
- *Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting*
- *Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw*
- *Verkoop van andere producten*

2.7.7 Detailhandelsbeleid provincie (p 13)

De Vlaamse Regering heeft een detailhandelsbeleid uitgewerkt. Dit werd eveneens vertaald in het provinciaal beleid inzake kleinhandel.
Op provinciaal niveau wordt al langer een integraal detailhandelsbeleid gevoerd. De provincie Antwerpen heeft in 2009 haar beleid vastgelegd in een commerciële visie. De belangrijkste beleidsuitgangspunten hierin zijn:
- *Kernversterking staat centraal;*
- *Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van het stadscentrum;*
- *Stedelijke gebieden krijgen volle ontwikkelingskansen;*
- *In buitengebieden wordt detailhandel in de kern geconcentreerd;*
- *De provincie moedigt innovatieve detailhandelsconcepten aan;*
- *Proximiteit is een belangrijk criterium: winkels dicht bij de bevolking cfr. buurtcentra;*
- *Herontwikkeling en revitalisering genieten de voorkeur boven nieuwe locaties;*
- *Stedelijke gebieden alsook multimodale knooppunten kunnen ontwikkelingspolen zijn voor zover*
- *deze niet in een ruimtelijk waardevol gebied liggen;*
- *Mobiliteit zou het vertrekpunt moeten worden bij inplanting van nieuwe vestigingen;*
- *Retailparken genieten de voorkeur boven baanconcentraties;*
- *Autonome solitaire ontwikkelingen worden ontmoedigd;*

De provincie hanteert de uitgangspunten van het Vlaams ruimtelijk beleid ook voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierbij gelden de volgende provinciale doelstellingen:
- *het tegengaan van fragmentatie en versterking van de verstedelijking. Hieronder wordt ook begrepen het bundelen van bedrijvigheid (en detailhandel) binnen bestaande clusters, het herstructureren van bestaande clusters waar nodig voor een efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van verdere detailhandelsontwikkelingen langs verbindingswegen.*
- *het bundelen van economische activiteiten in concentraties binnen een optimale structuur. Dit geldt ook voor detailhandel.*
- *omgaan met de eindigheid van de ruimte door verweving van functies en samen gebruik van de ruimte*
- *het verhogen van de stedelijke en open ruimtekwaliteiten*

- *de historische ruimtelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur als aanknopingspunt en randvoorwaarde voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling*
- *het aanvaarden en aanwenden van de mobiliteit als ruimtelijk ordenend principe in een*
- *netwerksamenleving. Waaronder ook het ontwikkelen van krachtige de mobiliteitssystemen in*
- *gebieden met geconcentreerde activiteiten*

Daarnaast maakt de N10 deel uit van een EFRO-project waarbinnen door de provincie Antwerpen een duurzame langetermijnsvisie wordt uitgewerkt rond detailhandel langs de N10.
Zo heeft de provincie samen met de steden en gemeenten Lier, Aarschot, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Begijnendijk en met de provincie Vlaams-Brabant het EFRO-project (nummer 956) "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" opgestart. Binnen dit EFRO-project wordt met de betrokken steden en gemeenten een meer globale visie rond detailhandel langs de N10 worden uitgewerkt.

- MVT, p 27, § 7.1 Locatiebeleid detailhandel
  Het doel van het PRUP is niet alleen het voeren van een onderbouwd locatiebeleid maar vooral het leefbaar houden van zowel de kern als de N10 (inclusief de verkeersdoorstroming). Zo worden clusters afgebakend waar enkel grootschalige detailhandel is toegelaten met enkele randvoorwaarden (zie verder).
  In de cluster wordt enkel grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangen de verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen
  Het PRUP wil de vestiging van deze detailhandelszaken in het centrum niet uitsluiten maar biedt de mogelijkheid om binnen de afgebakende zones ruimte te bieden voor het beoogde type grootschalige detailhandel.

  Om een volledige en optimale afstemming op de Vlaamse en provinciale visie inzake kleinhandel te bekomen en gelet op het recent goedgekeurde decreet IHB wordt voorgesteld meer duidelijkheid te scheppen in de (niet) toegelaten detailhandelszaken. Zo wordt grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangen de verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen gevestigd worden, met uitzondering van de detailhandelszaken die volgens de categorisering van IHB decreet (art 3) vallen onder de categorieën:
  - *verkoop van voeding*
  - *verkoop van persoonsuitrusting: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen*
  - *verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw*

  De doorstroming van verkeer op de N10 is enorm belangrijk. Mobiliteit dient duurzaam te zijn (zie ook doelstelling IHD 2.7.6). Daarom worden op de clusters aan de N10 enkel bedrijven toegelaten die niet-dagelijkse goederen aanbieden met een niet-draagbaar karakter. Deze goederen hebben dan immers een beperkte verkeersimpact zodat de N10 zijn doorstromingsfunctie kan waarmaken.

  In de kern zijn dergelijke frequente bezoekersbewegingen van dagelijkse en periodiek goederen die draagbaar zijn wel wenselijk. Zij maken de kern levendig en kunnen veelal te voet of met de fiets meegenomen worden."

  De consument komt in de winkel met grootschalige detailhandel niet elke dag en maar sporadisch. Deze niet-dagelijkse mobiliteit zal dus een minder grote invloed uitoefenen aangezien het aantal passages beperkter is dan bedrijven die dagelijkse goederen aanbieden in deze clusters. Aangezien bedrijven die dagelijkse goederen aanbieden in de clusters een te grote negatieve invloed uitoefenen op de mobiliteit aan de N10 worden deze niet toegelaten in de clusters.
  De formulering met betrekking tot 'niet-draagbaar karakter' is belangrijk om te behouden aangezien de toegelaten categorie uit het IHB 'andere producten' ook detailhandel toestaat gericht op zaken met een draagbaar karakter zoals bv; boeken, elektronica,…Door deze randvoorwaarde te behouden betreffende grootschalige detailhandel zijn ook vb. boekenwinkels niet toegelaten in de clusters. Deze horen in de kern.

Naast de beoogde grootschalige detailhandelsactiviteiten is er, gelet op de ligging in de nabijheid van een industriegebied, ook ruimte voor bedrijven die nood hebben aan een grote toonzaalfunctie.

- MVT
  Er dient een volledige screening van de MVT te gebeuren zodat alle aanpassingen op dezelfde manier gebeuren en dat de visie juist wordt weergegeven.

- SBV-t, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p 53
  De zone is bedoeld voor detailhandelszaken die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte (grootschalige detailhandel) en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.
  Om te verduidelijken welke detailhandelsactiviteiten gewenst zijn in de clusters kan verwezen worden naar de categorieën van kleinhandelsactiviteiten zoals bepaald in art 3 van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. Volgende 3 categorieën uit het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid zijn niet gewenst in de cluster:
  - *verkoop van voeding*
  - *verkoop van persoonsuitrusting: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen*
  - *verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw*

  Deze bovenstaande categorieën genereren dagelijkse vervoersbewegingen en horen in het centrum. Ze dragen bij tot het leefbaar houden van de kern (zie pijler 3 decreet betreffende integraal handelsvestigingsbeleid).
  De detailhandelszone wordt voorbehouden voor grootschalige detailhandelszaken met activiteiten die ressorteren onder de categorie 'overige producten' en die;
  - *slechts sporadische vervoersbewegingen genereren en daardoor een lage verkeersimpact heeft, zodat ze volledig verenigbaar is met de doorstromingsfunctie van de steenweg.*
  - *door de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet draagbaar karakter) moeilijk te voet of met de fiets kunnen vervoerd worden en waarvoor autobereikbaarheid dus noodzakelijk is.*

  Het locatiebeleid voor detailhandel (zie ook Toelichtingsnota, hoofdstuk 7 Visie en ontwerp) gaat uit van kernversterkingen door een grotere integratie van het winkelaanbod in de kernen. Het winkelaanbod in de kern draagt immers bij tot de levendigheid en de leefbaarheid van de kern en vormt een aantrekkingskracht op de inwoners. Daarnaast wordt ook een beperking van de verkeersimpact in functie van de doorstroming op de N10 nagestreefd door het niet toestaan van detailhandelszaken aan de N10 die goederen verkopen die dagelijkse vervoersbewegingen genereren.

  SBV en SBV-t worden volledig gescreend zodat alle aanpassingen op dezelfde manier gebeuren.

- SBV, Terminologie, p.47
  Horeca
  Met horeca worden volgende activiteiten bedoeld:
  - *Het tegen betaling aanbieden van toeristische logies en/of voedingswaren/dranken die ter plaatse kunnen worden genuttigd*

  Het betreft hotels, restaurants, cafés,…

- SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.53-54
  Per bedrijf~~sperceel~~ zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functies:
  - *kantoren en personeelsruimten;*
  - *één bedrijfswoning.*

- SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.58
  Per bedrijf~~sperceel~~ bedraagt de gezamenlijke oppervlakte die in gebruik genomen wordt door deze representatieve functies (exclusief de bedrijfswoning) maximum 20% van de bebouwbare

gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden.

- GP
  Art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel uitbreiden op basis van perceelsconfiguratie 795 F3. De groenbuffer volgt dan de nieuwe grens van art. 1 . Hierdoor verkleint art. 2 landelijk wonen.

- SBV-t, Mobiliteit, p.55
  De dossiersamenstelling zoals bepaald door de Vlaamse Regering wordt niet gewijzigd.

- MVT p 41 7.4 Recht van voorkoop
  Het PRUP legt een voorkooprecht op het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt zodat AWV, indien nodig, als eerste gronden kan aankopen in functie van de realisatie van de herinrichting van de N10 .
  De reden dat het voorkooprecht voor het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt wordt opgelegd, is omdat momenteel niet duidelijk is welke gronden nodig zullen/kunnen zijn voor eventuele aankoop door AWV. De plannen betreffende de herinrichting van de N10 zijn nog niet definitief.

- SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.54
  Per bedrijf~~sperceel~~ zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functies:
  - *kantoren en personeelsruimten;*
  - *één bedrijfswoning.*

- SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.58
  - *Per bedrijf~~sperceel~~ bedraagt de gezamenlijke oppervlakte die in gebruik genomen wordt door deze representatieve functies (exclusief de bedrijfswoning) maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden.*

- SBV: p 49 Art.0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.

- SBV-t: p 49 Art. 0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :

- De PROCORO adviseert bij de gemeente Heist-op-den-Berg een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen en deze op te nemen.
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen.
- De PROCORO adviseert na te kijken of er naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen aan het dossier bijkomende aanpassingen moeten gebeuren in de rest van het dossier (memorie van toelichting: visie, vertaling van het planMER in PRUP, in de stedenbouwkundige voorschriften, in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, en dergelijke);
- De PROCORO adviseert om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen in kader van 'openbaarheid van bestuur'.
- Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

Bijlage bij advies:

BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATE N10 (2011-0027)

Verklaring afkortingen en tekens:

(P)RUP : (Provinciaal) Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT : Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het PRUP
SBV : Stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kolom van het PRUP
SBV-t : Stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom van het PRUP
GP : Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
Plan-MER: Plan-Milieueffectrapport

Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst

Terminologie

– IHD: decreet integraal handelsvestigingsbeleid

Leeswijzer

Uit de bezwaren blijkt dat een aantal bezwaarpunten vaak terugkomen in de verschillende bezwaarschriften. In hoofdstuk A. vindt U een behandeling van deze bezwaarpunten volgens thema. In het volgende hoofdstuk (B.) wordt elk bezwaar afzonderlijk besproken. Voor deze bezwaarbehandeling wordt verwezen naar onderstaande thema's en waar nodig worden deze thema's aangevuld of gebeurt een specifieke bezwaarbehandeling.
Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

Het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In dit afbakeningsproces worden in totaal 6 PRUP's opgemaakt namelijk:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten
- PRUP Het Spek
- PRUP Kerselaarlaan
- PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
- PRUP Langveld

die samen in procedure (zijn ge)gaan en dus ook gedurende dezelfde periode in openbaar onderzoek hebben gelegen. Bezwaarindieners verwijzen vaak in hun bezwaar naar meerdere PRUP's. Omwille van de samenhang (en hun context binnen het afbakeningsproces o.a. taakstellingen) van deze PRUP's wordt in de beantwoording soms ook verwezen naar deze andere PRUP's.

A. Thematische behandeling vaak voorkomende bezwaren.

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. THEMA 1 Mobiliteit

a. Plan-MER - verkeersafwikkeling (p. 67 e.v.)

Het studiegebied omvat alle (delen van) wegen waar significante wijzigingen in verkeersstromen te verwachten zijn t.g.v. het plan. Het omvat zowel de bovenlokale wegen van Heist-op-den-Berg, zijnde de N10 en de N15, als de relevante lokale ontsluitingswegen in relatie tot de verschillende deelgebieden

De verkeersgeneratie van de verschillende functies wordt geraamd op basis van kencijfers (zie plan-MER, p.70). Vervolgens wordt een inschatting van het ruimtelijk distributiepatroon van dit verkeer gemaakt. Het cruciale piekmoment is normaliter de avondspits, omdat dan het meest interferentie plaatsvindt tussen woon-werkverkeer en verkeer gericht op stedelijke voorzieningen (kleinhandel, horeca, recreatie,…).
Hoewel de belasting van wegvakken uiteraard ook belangrijk is, is voor de beoordeling van de verkeersimpact vooral de afwikkeling op kruispuntniveau bepalend. Hierbij wordt uitgegaan van de module 13 en structureel onderhoud van de gewestweg. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de bijkomende grootschalige detailhandel wordt gebruik gemaakt van de CROW kencijfers en OVG[2] 4:

[2] OVG: Sinds 1994 wordt door de afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid (departement Mobiliteit en Openbare Werken) van de Vlaamse overheid onderzoek uitgevoerd naar het verplaatsingsgedrag van Vlamingen. Dit onderzoek wordt kortweg 'OVG' genoemd (Onderzoek VerplaatsingsGedrag).

– Bezoekers:
  - Bezoekers per werkdag: 25 bezoekers / 100 m² bvo/werkdag
  - Modal split: 90% auto
  - Autobezettingsgraad: 1,5 personen per auto
– Werknemers:
  - Werknemers per werkdag: 0,73 werknemers / 100 m² bvo/ werkdag
  - Modal split: 70% auto
  - Autobezettingsgraad: 1,1 personen per auto
– Leveringen:
  - Vrachtwagens per werkdag: 0,225 vrachtwagenverplaatsingen / 100 m² bvo/ werkdag
– Aandeel tijdens de spits (werkdagen):
  - 2% van de verplaatsingen vinden plaats in de ochtendspits. Hiervan is ongeveer 5% vertrekkend en 95% aankomend.
  - 8% van de verplaatsingen vinden plaats in de avondspits. Hiervan is ongeveer 55% vertrekkend en 45% aankomend.
– Parkeren: CROW publicatie 317 winkelboulevard (weinig stedelijk gebied – rest bebouwde kom)
  - Min. 4,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
  - Max. 4,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

Impact op de verkeersafwikkeling (plan-MER, p 97 e.v.)
De bijkomende ontwikkelingen van grootschalige detailhandel ter hoogte van het Fabiolakruispunt wordt verwacht grotendeels te ontsluiten op de N10 op het segment tussen de N15 en de Schoorstraat. In de ochtendspits zal de ontwikkeling van deze grootschalige detailhandel voor ca. 11 bijkomende voertuigbewegingen zorgen op dit segment, wat neerkomt op een stijging van 0,5%-punt verzadiging in de ochtendspits. In de avondspits zal de ontwikkeling van deze grootschalige detailhandel voor ca. 40 bijkomende voertuigbewegingen op de N15 Boudewijnlaan zorgen, wat neerkomt op een stijging van 1,7%-punt verzadiging.
De bijkomende ontwikkelingen van grootschalige detailhandel ter hoogte van Lostraat wordt verwacht grotendeels te ontsluiten op de N10 op het segment tussen de Schoorstraat en de Lostraat. In de ochtendspits zal de ontwikkeling van deze grootschalige detailhandel voor ca. 54 bijkomende voertuigbewegingen zorgen op dit segment, wat neerkomt op een stijging van 2,25%-punt verzadiging in de ochtendspits. In de avondspits zal de ontwikkeling van deze grootschalige detailhandel voor ca. 215 bijkomende voertuigbewegingen op de N10 zorgen, wat neerkomt op een stijging van 9%-punt verzadiging.

Uit het plan-MER blijkt dat geen van de deelgebieden op individuele basis een significante impact heeft op de verzadigingsgraad van de meest relevante ontsluitingswegen (plan-MER p 98). Het is van belang te kijken naar gezamenlijke impact.

Enkel op de N10 over zijn gehele onderzochte lengte en de N15 ter hoogte van de kruising met de N10 zal door de gezamenlijke impact een significante invloed uitgeoefend worden op de afwikkeling van de onderzochte wegvakken binnen het studiegebied. Op N10 ten zuiden van het kruispunt N10 x N15 is er in de avondspits een significante impact merkbaar. Ook op de N15 ter hoogte van het kruispunt N10 x N15 (is er in de avondspits een significante impact merkbaar. Aangezien hier de toekomstige verzadigingsgraad onder de 80% blijft, wordt de impact op deze wegen als licht negatief beoordeeld (-1) (plan-MER p 100).
Zie ook onderstaand punt b. heraanleg N10 - verkeersdoorstroming

b. Heraanleg N10 – Verkeersdoorstroming

In dit onderzoek worden een aantal mobiliteitskenmerken van gezinnen en personen onderzocht. In het bijzonder wordt getracht het verplaatsingsgedrag van Vlamingen zo goed mogelijk in kaart te brengen. Hierbij worden vragen gesteld over •wanneer •waarom •van waar •naar waar •waarmee •hoelang•hoever en •wie zich verplaatst.

Dit onderzoek is tot op heden op 2 niveaus uitgevoerd : op Vlaams niveau en op het niveau van een deelgebied. Het eerste betekent dat het onderzoek gebaseerd is op een steekproef die uit de ganse populatie van het Vlaamse Gewest genomen werd. Het tweede betekent dat het onderzoek gebaseerd is op een steekproef die uit een deelpopulatie van het Vlaamse Gewest genomen werd. Deze deelpopulatie is meestal een stadsgewest waarvan de afbakening in dit onderzoek in grote lijnen overeenkomt met de afbakening van het stadsgewest in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Zo werden volgende onderzoeken uitgevoerd :
OVG Vlaanderen
1. OVG Vlaanderen 1 (april 1994-april 1995)
2. OVG Vlaanderen 2 (januari 2000-januari 2001)
3. OVG Vlaanderen 3 (september 2007-september 2008)
4. OVG Vlaanderen 4 (september 2008-september 2013)
(http://www.mobielvlaanderen.be/ovg/)

De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingsas tussen Lier en Aarschot en is dus ook belangrijk voor Heist-op-den-Berg.

- In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie.

  Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofileren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid.

  AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.
- Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.

Het PRUP houdt zowel rekening met de streefbeeldstudie van de N10 en de aanbevelingen uit het plan-MER zie c) en d).

c. Afstemmen PRUP op aanbevelingen plan-MER

In het plan-MER (plan-MER, p.114) wordt aanbevolen om volgende initiatieven te nemen om te voorkomen dat de kruispunten N10-N15 en N10-Schoorstraat worden overbelast:

– ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A).

– ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A).

In functie van een afstemming op de verkeersdoorstroming op de N10 wordt voorgesteld om de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel en art 1.1. Groenbuffer pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een capaciteitsverhoging van de N10. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de aanbeveling uit het plan-MER vanuit de discipline mobiliteit.

- In de loop van het proces werd beslist om plangebied Diepenbroek (aan de N10) niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met ca 17 vervoersbewegingen (avondspits) (cfr. plan-MER, p 97).
- Het pas ontwikkelen van de clusters voor grootschalige detailhandel na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de capaciteitsverhoging op de N10 gaat gepaard met een programmareductie van ca. 40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat. (avondspits) (plan-MER p 97-98)
  - ➔ Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de aanbeveling vanuit het plan-MER waarbij voldoende ruimtelijke mogelijkheden worden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te verhogen (zie ook d)). De voorwaarde uit het plan-MER: deelgebied 6 (= deelplan Lostraat) pas ontwikkelen na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging wordt hierdoor ruimschoots nageleefd. Bijkomend wordt het programma ook voldoende gereduceerd.

d. Afstemming PRUP-proces en plannen AWV

Tijdens het PRUP-proces werd bekeken hoe het proces van AWV en het PRUP-proces op elkaar kunnen afgestemd worden.

- Op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het PRUP (september 2016) bestond er nog geen goedgekeurd plan betreffende de heraanleg van de N10.
- Ook begin februari 2017 bestaat er nog geen goedgekeurd plan van AWV over de heraanleg van de N10.

Aangezien geen exacte timing kan gegeven worden wanneer de plannen van AWV definitief zullen zijn en dit PRUP met deelplan kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Fabiolakruispunt behoort tot het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg waarvoor tevens meerdere PRUP's worden opgemaakt die samen de procedure doorlopen, werd beslist om niet te wachten op de definitieve plannen van AWV. De andere PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg kunnen niet langer wachten op definitieve vaststelling.

– Het PRUP houdt wel rekening met de toekomstige plannen van AWV op volgende manieren en hypothekeert de heraanleg van de N10 en de kruispunten niet: In de stedenbouwkundige voorschriften worden verordende bepalingen opgenomen die ervoor zorgen dat er geen hypotheek wordt gelegd op het toekomstig project van AWV.
  - Art. 1 zone voor grootschalige bedrijvigheid (p 56-57): Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en de kruising N10-N15. De (her)inrichting van het kruispunt wordt niet gehypothekeerd.

- Voor het gehele deelplan Fabiolakruispunt wordt een voorkooprecht toegekend aan het Agentschap Wegen en Verkeer p 61. Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15jaar.

– Op deze manier zal elke vergunningsaanvraag worden getoetst op haar inplanting t.o.v. de N10 en de kruising N10-N15.De provincie zal steeds de meest recente versie van de plannen heraanleg N10 opnemen in de toelichtingsnota van het PRUP.
– Daarnaast werd de mogelijkheid ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften dat de groenbuffer kan doorbroken worden in functie van de aanleg en inrichting van een interne ontsluitingsweg
– Bijkomend wordt voorgesteld om de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel en art 1.1. Groenbuffer pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10 (cfr. aanbeveling plan-MER discipline mobiliteit). Hierdoor wordt eveneens tegemoet gekomen aan het plan-MER.

Voorstel van aanpassing

SBV, art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.53
De voorschriften van artikel 1 Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.

SBV-t, art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.53
In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd een streefbeeldstudie opgemaakt. De streefbeeldstudie doet enkele aanbevelingen naar herprofilering van het wegprofiel. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. Dit lopende onderzoek tot herinrichting van de N10 heeft als doel de doorstroming op de N10 te verbeteren en een capaciteitsverhoging te realiseren.
In het plan-MER wordt aanbevolen om volgende initiatieven te nemen om te voorkomen dat de kruispunten N10-N15 en N10-Schoorstraat worden overbelast:
– *ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A).*
– *ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A).*

Tijdens de opmaak van dit PRUP is nog geen goedgekeurd plan beschikbaar met betrekking tot het wegprofiel en de herinrichting van de kruising N10-N15 en N10-Schoorstraat.
Om tegemoet te komen aan de aanbevelingen uit het plan-MER wordt de bestemming zoals voorzien in artikel 1 pas mogelijk na verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor realisatie van de capaciteitsverhoging van de N10. Dit betekent dat een capaciteitsverhoging met ca. 180 pae dient gerealiseerd te worden in vergelijking met de capaciteit op het moment van opmaak van het plan-MER. Deze voorwaarde wordt niet gekoppeld aan de manier waarop deze capaciteitsverhoging wordt gerealiseerd. Aangezien er momenteel nog geen definitieve plannen beschikbaar zijn voor de herinrichting van de N10 kunnen deze niet als bindend beschouwd worden.

De voorschriften van artikel 1 Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de beoogde capaciteitsverhoging. Tot zolang dient een vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de gewestplanbestemming (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied).

De voorschriften van artikel 1. Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied) van toepassing.

SBV, art 1.1 Groenbuffer, p.61
De voorschriften van artikel 1.1 Groenbuffer treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.

SBV, art 1.1 Groenbuffer, p.61
In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd een streefbeeldstudie opgemaakt. De streefbeeldstudie doet enkele aanbevelingen naar herprofilering van het wegprofiel. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. Dit lopende onderzoek tot herinrichting van de N10 heeft als doel de doorstroming op de N10 te verbeteren en een capaciteitsverhoging te realiseren.
In het plan-MER wordt aanbevolen om volgende initiatieven te nemen om te voorkomen dat de kruispunten N10-N15 en N10-Schoorstraat worden overbelast:
– *ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A).*

– *ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A).*

Tijdens de opmaak van dit PRUP is nog geen goedgekeurd plan beschikbaar met betrekking tot het wegprofiel en de herinrichting van de kruising N10-N15 en N10-Schoorstraat.

Om tegemoet te komen aan de aanbevelingen uit het plan-MER wordt de bestemming zoals voorzien in artikel 1 pas mogelijk na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de capaciteitsverhoging van de N10. Dit betekent dat een capaciteitsverhoging met ca. 180 pae dient gerealiseerd te worden in vergelijking met de capaciteit op het moment van opmaak van het planMER. Deze voorwaarde wordt niet gekoppeld aan de manier waarop deze capaciteitsverhoging wordt gerealiseerd. Aangezien er momenteel nog geen definitieve plannen beschikbaar zijn voor de herinrichting van de N10 kunnen deze niet als bindend beschouwd worden.

De voorschriften van artikel 1 Zone voor grootschalige detailhandel treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de beoogde capaciteitsverhoging. Tot zolang dient een vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de gewestplanbestemming (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied)

De voorschriften van artikel 1.1 Groenbuffer treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied) van toepassing.

MVT, p. 12 + SBV-t, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.57
De meest recente versie van de plannen heraanleg N10 worden opgenomen.

Rekening houdend met de heraanleg van de N10 en dat dit mogelijks een probleem kan veroorzaken betreffende de ontsluiting van een perceel op de hoek van de N10 en N15 wordt een aanpassing in de stedenbouwkundige voorschriften voorgesteld betreffende de gebundelde in- en uitritten.

SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel
Ontsluiting

– *Per ~~pand~~ bedrijf is slechts één gebundelde in- en uitrit naar de N10 toegestaan met een breedte van maximum 7,5 m. Het is verplicht deze te voorzien aan de zijdelingse perceelgrens met een aanpalend pand waardoor een koppeling van gebundelde in- en uitritten mogelijk wordt gemaakt. Hiervan kan enkel omwille van technische redenen afgeweken worden.*
- *een uitzondering hierop is mogelijk voor een perceel gelegen op de hoek van de N10 en de Mechelsesteenweg (N15). Hier kan max. 1 gebundelde in- en uitrit toegestaan worden naar de N15 indien dit noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel.*

2. THEMA 2: Afbakening zoekzones

Vooraleer er overgegaan werd tot de opmaak van PRUP's en gemeentelijke RUP's, gebeurde eerst een uitgebreide voorstudie. In het voortraject werd samen met alle relevante Vlaamse partners en de betrokken gemeenten (waaronder Heist-op-den-Berg) een filtering gemaakt van potentiële gebieden in heel Heist-op-den-Berg waar bijkomende mogelijkheden zijn voor stedelijke ontwikkelingen zoals wonen, regionale bedrijvigheid, bovenlokale groenontwikkeling, grootschalige detailhandel ed. De voorstudiefase werd afgerond in 2010.

In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid, grootschalige detailhandel en wonen. De verschillende selecties zijn er gekomen o.b.v. het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder).

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling . Ze zijn grensstellend voor de ontwikkeling van harde stedelijke functies (wonen, regionale bedrijvigheid, grootschalige detailhandel,…). Ze zijn niet grensstellend voor zachte functies zoals de ontwikkeling randstedelijke groengebieden die een rol kunnen hebben in het stedelijk functioneren. In de voorstudie (p31 en verder + samenvattende tabel p 35) worden de verschillende grensstellende elementen beschreven. Ook kaart 11 geeft grafisch de sterk en matig grensstellende elementen in beeld. Deze elementen worden niet enkel gebruikt voor het bepalen van de afbakeningslijn, maar ook voor de afweging van zoeklocaties voor nieuwe stedelijke functies (zie verder) en het bepalen van de krachtlijnen voor de ruimtelijke invulling van strategische projectzones.

a. Voortraject om te komen tot 2 zoekzones N10-Fabiolakruispunt en N10-Lostraat

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt een antwoord gezocht voor de specifieke knelpunten en behoeften die er bestaan op het vlak van grootschalige detailhandel. Het bestaande handelslint langs de N10 en N15 heeft negatieve effecten op vlak van verkeersveiligheid en doorstroming. Daarom wordt geopteerd om deze linten niet verder uit te breiden, maar om deze selectief te herstructureren. Het gaat om een duidelijke afbakening en herstructurering van bestaande handelsconcentraties ter hoogte van het stedelijk gebied. De selectie van de zones gebeurde dan ook op basis van bestaande handelsconcentraties langs de N10.

Uit onderzoek tijdens de voorstudie kunnen er langs de N10 en N15 in het stedelijk gebied vier concentraties worden geselecteerd en afgebakend (voorstudie p 85):

- Driehoek N10 - N15: enkele grootschalige winkels en stedelijke functies in een woonlint (dagkliniek, interieur, benzinestation, hoogspanningsstation De herstructurering van de aanwezige kleinhandelszone wordt gekoppeld aan de uitbreiding van de dagkliniek en inrichting van een beperkte zone voor kantoorachtigen.
- tussen N15 en Lerrekensstraat: mix van groot- en kleinschalige winkels in woonlint met erachter bedrijvigheid; winkels van verschillende aard (horeca, kleding,woondecoratie, garages,…).
- tussen kasteeldomein Moretus en Langveldstraat: één grootschalige activiteit (Medussa: tuindecoratie) en verschillende kleine en middelgrote winkels (keukens, schoenen, horeca,…) geïntegreerd in woonlint = zone Schoorstraat
- omgeving Lostraat: kleine en middelgrote winkels in woonlint (interieur, planten, benzinestation, horeca,…).

In de voorstudie (p 85) werden de contouren van de 4 zoekzones voor clustering grootschalige detailhandel nog niet duidelijk vastgelegd.
Van deze 4 zoekzones vielen er tijdens het verdere proces 2 zoekzones weg:

- Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken.

  Hier kan namelijk een herstructurering plaatsvinden van de aanwezige kleinhandel gekoppeld aan de uitbreiding van de dagkliniek en inrichting van een beperkte zone voor kantoorachtigen. Hiervoor heeft de gemeente al een masterplan opgemaakt. Het ruimtelijk beleid streeft naar een optimalisatie en beperkte uitbreiding van deze voorzieningen. Hierbij wordt de ruimtelijke samenhang geoptimaliseerd. Somedi, het sociaal medisch instituut der Zuiderkempen is gelegen langs de N10. De huisarts – vennoten oefenen algemene en preventieve geneeskunde uit. Er werd een masterplan opgemaakt waarin de gewenste uitbreidingen op korte (3 jaar) en lange termijn (10 jaar) zijn opgenomen (Omgeving cvba, juni 2009). Het plan houdt een uitbreiding van de gebouwen in met een nieuwe afdeling radiologie, een labo, lokalen voor raadpleging, een refter en een multifunctionele congres- en vergaderruimte. De uitbreiding van het programma gaat gepaard met een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen.
- Gezien de vergunningstoestand en de ligging in de gewestplanbestemming industriegebied werd de zone Schoorstraat niet opgenomen in het plangebied. Het gebied is gelegen tussen de bedrijventerreinen Ten Bosch en Heiste Hoek (voorstudie kaart 20).

b. Selectie bedrijventerreinen

In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid. Omwille van ruimtelijke elementen en aspecten rond milieu (waterproblemen) vielen sommige locaties weg. Dit alles gebeurde mede op basis van het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder)
Niet alle bijkomende bedrijvigheid hoeft door de provincie te worden herbestemd.

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling . Ze zijn grensstellend voor de ontwikkeling van harde stedelijke functies (wonen, regionale bedrijvigheid, grootschalige detailhandel,…). Ze zijn niet grensstellend voor zachte functies zoals de ontwikkeling randstedelijke groengebieden die een rol kunnen hebben in het stedelijk functioneren. In de voorstudie (p31 en verder +samenvattende tabel p 35) worden de verschillende grensstellende elementen beschreven. Ook kaart 11 geeft grafisch de sterk en matig grensstellende elementen in beeld. Deze elementen worden niet enkel gebruikt voor het bepalen van de afbakeningslijn, maar ook voor de afweging van zoeklocaties voor nieuwe stedelijke functies (zie verder) en het bepalen van de krachtlijnen voor de ruimtelijke invulling van strategische projectzones.

Zoals reeds gesteld is er in de voorstudie een filtering gebeurd van potentiële ontwikkelingsgebieden. Bij de selectie is rekening gehouden met de reeds aanwezige bedrijvigheid en de ontsluitingsmogelijkheden (nabijheid N10 of N15). (voorstudie p 63) De afweging gebeurde op basis van onderstaande criteria nml. ruimtelijke afweging o.a. ligging, ruimtelijke inpasbaarheid, multimodale bereikbaarheid, aansnijden open ruimte,… en milieu-apecten zoals bodem, water, fauna, flora, landschap, mens-hinder en mens-mobiliteit (voorstudie p 64)
Voor de inplanting van bijkomend aanbod aan regionale bedrijvigheid zijn in de voorstudie 5 verschillende zoekzones onderzocht:

1. Zoekzone Driehoek N15 x N10 (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)

2. Zoekzone woonuitbreidingsgebied Slachthuis (Diepenbroek) (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)
3. Zoekzone Heistse Hoek zuid
4. Zoekzone Langveld oost
5. Zoekzone Langveld west

Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken.

De zoekzone Heistse Hoek zuid viel ook weg want het is een kleinschalige afwerking van het bestaande bedrijventerrein naar het zuiden toe en dit kan door de gemeente worden aangepakt via de opmaak van een gemeentelijk RUP. De voorstudie p 82 geeft als ruimtelijk element voor het niet ontwikkelen van dit gebied dat het gebied functioneert als corridor tussen delen van het landbouwgebied Hei- Zevenbunden. Omwille van de negatieve impact op de omgeving lijkt regionale bedrijvigheid hier niet geschikt.
De zuidelijke uitbreiding van de bestaande bedrijvenzone is ruimtelijk enkel verantwoord indien er een voldoende brede groencorridor (> 30m) over blijft die past binnen een globale landschappelijke afwerking van de zuidrand van het bedrijventerrein Heistse Hoek. Deze buffer heeft zowel een ecologische als visueel-landschappeljike functie t.a.v. (toekomstige) bewoners van de Rashoevewijk.

Gebieden die daarna verder onderzocht werden met het oog op herbestemming in functie van regionale bedrijvigheid zijn Langveld-west, Langveld-oost en Diepenbroek.

Diepenbroek: de voorstudie stelt als ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein om 1 duidelijke en veilige toegang te creëren op de N10. Omwille van het nog onbebouwde karakter van Diepenbroek betekent dit veel bijkomend verkeer dat op de N10 terecht komt. Momenteel is de verkeersdoorstroming op de N10 al moeizaam. Een ontsluiting richting nabije woonstraten is eveneens niet aanvaardbaar daar dit mogelijks bijkomende hinder en verkeersonveiligheid veroorzaakt voor de omwonenden. Omwille van moeilijkheden betreffende ontsluiting en de moeilijke verkeersdoorstroming op de N10 werd ervoor gekozen om Diepenbroek niet in te vullen in functie van bedrijvigheid. Het noordelijk deel van Diepenbroek was zowieso al niet geschikt wegens de nabijheid van woningen (voorstudie p 70). Het WUG Diepenbroek werd enkel behouden voor invulling met wonen. Na onderzoek in het plan-MER werd de opmaak van een PRUP voor een invulling met wonen in Diepenbroek verlaten .

Langveld-west werd verlaten als zoekzone voor regionale bedrijvigheid o.a. omwille van de waterproblematiek. Het is effectief overstromingsgevoelig gebied rond de Bergebeek. (zie voorstudie p 73-74)

Dit maakte dat enkel Langveld-oost overbleef als zoekzone voor regionale bedrijvigheid.

c. Methodiek afbakenen clusters grootschalige kleinhandel in PRUP

Bij het afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebeurde in eerste instantie een grondige analyse van alle aanwezige handel. In deze grondige analyse van de bestaande toestand werd de vergunningstoestand bekeken maar ook de aard en omvang van de activiteiten. Op basis van deze gegevens werd een clusterstrategie uitgewerkt.
Er werd rekening gehouden met collectieve ontsluitbaarheid, maar ook met eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden. Ook tussenliggende percelen (al dan niet bebouwd) werden mee opgenomen.
Op basis van deze analyse werd gekomen tot de afbakening van 2 gebieden/clusterzones voor grootschalige detailhandel die omwille van de aard en de omvang van de verkochte goederen (niet-draagbaar karakter) ook kunnen buiten het centrum. Solitaire bedrijven of bedrijven die niet onmiddellijk aansluiten bij de cluster worden niet mee opgenomen in deze cluster. Woningen gelegen binnen de cluster worden niet uitgesloten maar maken deel uit van de cluster. Deze woningen kunnen behouden blijven of op termijn ingevuld worden met grootschalige detailhandel.
De 2 clusterzones situeren zich ter hoogte van de N10-Lostraat en de N10-Fabiolakruispunt.
De afbakening van de deelplangebieden wordt uitgebreid weergegeven in de memorie van toelichting van het PRUP(p 29-32)

d. Mogelijkheid voor bestaande vergunde detailhandelszaken in de cluster, niet passend in de visie

Het PRUP bakent clusters af waarbinnen bepaalde vormen van grootschalige detailhandel zijn toegelaten. Er werd eveneens rekening gehouden met de bestaande vergunde/vergund geachte detailhandelszaken (andere dan gewenst in de clusters). Dergelijke detailhandelszaken kunnen blijven bestaan.

De bestaande vergunde (vergund geachte) detailhandelszaken, die niet in overeenstemming zijn met de beoogde visie binnen de clusters, kunnen behouden blijven. Het zijn immers vergunde/vergund geachte detailhandelszaken. In de voorschriften worden geen specifieke bepalingen opgenomen voor deze detailhandelszaken. Het is moeilijk om verordenend vast te leggen wat deze handelszaken nog kunnen aangezien dit afhankelijk is van de situatie en telkens een beoordeling op maat van de specifieke situatie vereist is.

Afwijkingen op de voorschriften van het PRUP zijn toegelaten volgens de voorwaarden van de bestaande wetgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP s dit art. 4.4.1 van de VCRO. Dit biedt de mogelijkheid om beperkte uitbreidingen van de voorschriften toe te staan in het geval van de bestaande vergunde detailhandelszaken.
Bestaande vergunde/vergund geachte constructies kunnen behouden blijven. Nieuwe vergunningsaanvragen die betrekking hebben op deze bestaande vergunde/vergund geachte constructies zijn mogelijk volgens art 4.1.1. van de VCRO.

3. THEMA 3: Visie detailhandel

Het afbakenen van clusterzones voor grootschalige detailhandel vloeit voort uit het detailhandelsbeleid van de Vlaamse Regering. Dit detailhandelsbeleid werd uitgewerkt in de startnota 'visie rond winkelen in Vlaanderen' van juli 2010 en haar opvolger 'Winkelen in Vlaanderen 2.0'. Deze visie werd vertaald in het decreet met betrekking tot het Integraal Handelsvestigingsbeleid en werd eveneens vertaald in het provinciaal beleid inzake kleinhandel.

Bisnota/startnota (juli 2010) 'Winkelen in Vlaanderen'

De nota stelt dat detailhandel bijdraagt tot de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnensteden en dorpskernen. Detailhandel dient maximaal verweven te worden in de stads- en dorpskern. Men voorziet dat ontwikkeling van, en vestiging in, baanwinkels en perifere ontwikkelingen vaak gemakkelijker en soms aantrekkelijker is dan de (her)ontwikkeling van een bestaand centrum. De Vlaamse Regering ziet hierin de grond om een kernversterkend beleid te voeren.
De Vlaamse regering zet vooral in op drie aspecten:

- het systematisch beperken van de verdere ontwikkeling van baanwinkellinten,
- het zorgvuldig afwegen van nieuwe inplantingen van grootschalige handelszones
- de complementariteit met de handel en wandel van de stedelijke en dorpskernen beter bewaken.

De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor grootschalige detailhandel worden zorgvuldig afgewogen, waarbij detailhandel maximaal wordt verweven wordt met de stads- en dorpskern en de open ruimte minimaal wordt aangetast. Er zal dus een kernversterkend detailhandelsbeleid moeten gevoerd worden die zoveel als mogelijk bijdragen aan het creëren van gunstige omstandigheden voor ondernemerschap in de kleinhandel.

<u>Vermijden van verdere verlinting</u> (startnota p. 11).
Grootschalige detailhandel is vandaag in principe vergunbaar in woonzones en woonzones met landelijk karakter. Deze vergunbaarheid hangt af van de op niveau van de vergunningsaanvraag gemaakte afweging ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening.
Het betreft m.a.w. steeds een individuele benadering. Hierbij staat vast dat uit de feiten niet kan ontkend worden dat dit plaatselijk de verlinting mee in de hand werkt, vooral in de omgeving van stedelijke gebieden en op belangrijke verbindingsassen. De Vlaamse Regering wil hier een halt aan roepen.

In de vermelde studie over het ruimtelijk afwegingskader voor grootschalige detailhandel wordt gesuggereerd om de inplantingen van grootschalige detailhandelszaken vanaf een bepaalde oppervlakte (1.000 m² NVO) enkel toe te laten op een daartoe planologisch voorziene zone. Dit vormt ook een element van het aanbodbeleid. Het is wenselijk om snel te kunnen inspelen op de vestigingsdynamiek van winkels en een verdere verlinting tegen te gaan.

Er dient in een **aanbodbeleid voorzien te worden via zones voor detailhandel** (startnota p.12)
Kernversterking door verweving van detailhandel in de stads- en dorpskernen is het uitgangspunt. Sommige handelszaken zijn echter minder thuis in een stadscentrum.
Nieuwe aanbodsvormen buiten de bestaande centra, op oordeelkundig gekozen, en duurzaam ingerichte locaties, kunnen complementair zijn met het handelscentrum en ze kunnen de detailhandel in een stad of gemeente ook opnieuw op de kaart zetten.
Bovendien kunnen hiermee de negatieve effecten van verdere verlinting worden tegengaan. Tegelijk is het duidelijk dat voor een bepaald aanbod en assortiment een locatie buiten de kernwinkelzone aangewezen is. Op deze professionele zones hebben de handelszaken rechtszekerheid en de mogelijkheden tot vestiging en uitbreiding.

N**ota 'Winkelen in Vlaanderen 2.0' (december 2012)**
Deze startnota moet gezien worden als de opvolger van de startnota 'Winkelen in Vlaanderen' uit 2010. Deze tweede nota gaf eind 2012 in de eerste plaats een stand van zaken weer van de uitvoering van de eerste startnota. Het voorstel wordt gedaan tot het voeren van een 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' (IHB) na de regionalisering van de wet op de handelsvestigingen zoals wordt voorzien in het institutioneel akkoord voor de zesde staatshervorming ("Een efficiëntere federale Staat en een grotere autonomie voor de deelstaten").

IHB decreet
Op 14 februari 2014 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet met betrekking tot het 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' goed. Het voorontwerp van decreet werd voor advies voorgelegd aan de SARO en de SERV. Op 18 december 2015 keurde de Vlaamse regering de aangepaste versies van voorontwerp en memorie goed "in tweede lezing". Na advies van de Raad van State keurde de Vlaamse Regering het ontwerpdecreet definitief goed op 22 april 2016. Het ontwerpdecreet werd vervolgens ingediend bij het Vlaams Parlement

en na amendering aangenomen op 6 juli 2016. Het decreet verscheen in het Belgisch Staatsblad op 29 juli 2016.

Het Vlaams Integraal Handelvestigingsbeleid is gericht op 4 pijlers:
1) Het creëren van een aanbod dat ruimtelijk duurzaam wordt ontwikkeld

Voor de eerste doelstelling van het integraal handelsvestigingsbeleid wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een ruimtelijk duurzame ontwikkeling. Het integraalhandelsvestigingsbeleid wil daarom aansturen op een kwalitatief gebruik van de bebouwde ruimte en een maximaal behoud van open ruimte.

Een "ruimtelijke duurzame ontwikkeling" wordt onder meer vertaald door volgende elementen:
- de mogelijkheden van hergebruik worden maximaal ingezet (vs. het in gebruik nemen van 'greenfields');
- er wordt ingezet op clustering van activiteiten op een ruimtelijk doordachte manier waarbij rekening wordt gehouden met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar ruimtegebruik;
- nieuwe lintbebouwing en solitaire kleinhandelsontwikkelingen worden zoveel mogelijk tegengegaan;
- het verrommelen van de specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte wordt vermeden. Kleinhandelszones worden ontwikkeld als specifieke gebieden. Kleinhandel in industriegebied moet worden afgebouwd.

2) Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

De consument dient op een aanvaardbare afstand zijn geregelde aankopen te kunnen doen. Het begrip "toegankelijkheid" is van groot belang daar dit impliceert dat er rekening wordt gehouden met de afstand tot en de bereikbaarheid van de voorzieningen. Ook de minst mobiele burgers dienen zich te kunnen voorzien in hun behoeften.

3) Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van handelslinten.

Het uitgangspunt is dat binnen de stedelijke gebieden een breed, gevarieerd en toegankelijk winkelaanbod voorhanden dient te zijn, verweven met andere functies zoals wonen en werken. Kleinhandel is voor de meeste branches verweefbaar in de steden. Zonder breed en gevarieerd winkelaanbod verliezen onze steden aan aantrekkingskracht. Hun kernfunctie op winkelgebied, zoals deze in Vlaanderen altijd heeft bestaan, gaat op die manier verloren. Het verlies van deze kernfunctie dreigt ook andere kernfuncties (dienstverlening, recreatie, tewerkstelling) van onze steden te ondermijnen. Daardoor riskeren de stads- en kernbewoners op termijn uitgesloten te worden van een reëel toegankelijke kleinhandel. Bovendien dreigt een teloorgang van het winkelapparaat in de steden uiteindelijk tot een algemene economische teloorgang te leiden en finaal tot een verloedering. Een weldoordacht handelsvestigingsbeleid bevordert integendeel de sociale cohesie binnen de stedelijke gebieden.
De leefbaarheid van het stedelijk milieu is zodoende een belangrijk uitgangspunt van dit decreet.

4) Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Voor het inschatten van de mobiliteitsimpact van een planningsinitiatief worden onder meer hiernavolgende elementen in acht genomen:
- de invloed op verkeersstromen rekening houdend met de wegencapaciteit;
- de invloed op de parkeerdruk;
- de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- mogelijke remediërende maatregelen.

Het IHD onderscheid volgende categorieën van kleinhandelsactiviteiten
1) Verkoop van voeding,
2) Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
3) Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
4) Verkoop van andere producten

Uitwerking op provinciaal niveau: beleid
Op provinciaal niveau wordt al langer een integraal detailhandelsbeleid gevoerd. De provincie Antwerpen heeft in 2009 haar beleid vastgelegd in een commerciële visie. De belangrijkste beleidsuitgangspunten hierin zijn:
- Kernversterking staat centraal;
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van het stadscentrum;
- Stedelijke gebieden krijgen volle ontwikkelingskansen;
- In buitengebieden wordt detailhandel in de kern geconcentreerd;
- De provincie moedigt innovatieve detailhandelsconcepten aan;
- Proximiteit is een belangrijk criterium: winkels dicht bij de bevolking cfr. buurtcentra;
- Herontwikkeling en revitalisering genieten de voorkeur boven nieuwe locaties;
- Stedelijke gebieden alsook multimodale knooppunten kunnen ontwikkelingspolen zijn voor zover
- deze niet in een ruimtelijk waardevol gebied liggen;
- Mobiliteit zou het vertrekpunt moeten worden bij inplanting van nieuwe vestigingen;
- Retailparken genieten de voorkeur boven baanconcentraties;
- Autonome solitaire ontwikkelingen worden ontmoedigd;

De provincie hanteert de uitgangspunten van het Vlaams ruimtelijk beleid ook voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierbij gelden de volgende provinciale doelstellingen:

– het tegengaan van fragmentatie en versterking van de verstedelijking. Hieronder wordt ook begrepen het bundelen van bedrijvigheid (en detailhandel) binnen bestaande clusters, het herstructureren van bestaande clusters waar nodig voor een efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van verdere detailhandelsontwikkelingen langs verbindingswegen.
– het bundelen van economische activiteiten in concentraties binnen een optimale structuur. Dit geldt ook voor detailhandel.
– omgaan met de eindigheid van de ruimte door verweving van functies en samen gebruik van de ruimte
– het verhogen van de stedelijke en open ruimtekwaliteiten
– de historische ruimtelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur als aanknopingspunt en randvoorwaarde voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling
– het aanvaarden en aanwenden van de mobiliteit als ruimtelijk ordenend principe in een
– netwerksamenleving. Waaronder ook het ontwikkelen van krachtige de mobiliteitssystemen in
– gebieden met geconcentreerde activiteiten

Daarnaast maakt de N10 deel uit van een EFRO-project waarbinnen door de provincie Antwerpen een duurzame langetermijnsvisie wordt uitgewerkt rond detailhandel langs de N10.
Zo heeft de provincie samen met de steden en gemeenten Lier, Aarschot, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Begijnendijk en met de provincie Vlaams-Brabant het EFRO-project (nummer 956) “Baanwinkels en gemeenten op één lijn” opgestart. Binnen dit EFRO-project wordt met de betrokken steden en gemeenten een meer globale visie rond detailhandel langs de N10 worden uitgewerkt.

Uitwerking op provinciaal niveau: PRUP

Het doel van het PRUP is niet alleen het locatiebeleid maar vooral het leefbaar houden van zowel de kern als de N10 (inclusief de verkeersdoorstroming). Zo worden clusters afgebakend waar enkel grootschalige detailhandel is toegelaten met enkele randvoorwaarden.
In de cluster worden enkel grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangen de verkeersgeneratie niet in het centrum thuishoren (MVT, p 3, 21 e.v.).

➔ Er wordt voor alle duidelijkheid voorgesteld het bovenstaande anders te formuleren. Het gaat immers om grootschalige detailhandelszaken die <u>ook buiten het centrum</u> zich kunnen vestigen. Het PRUP wil de vestiging van deze detailhandelszaken in het centrum niet uitsluiten maar biedt de mogelijkheid om binnen de afgebakende zones ruimte te bieden voor het beoogde type grootschalige detailhandel.

➔ Gelet op het recent goedgekeurde decreet IHB wordt voorgesteld meer duidelijkheid te scheppen in de (niet) toegelaten detailhandelszaken. Zo wordt voorgesteld de bestemming verder te verfijnen en grootschalige detailhandel toe te staan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangen de verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen gevestigd worden, met uitzondering van de detailhandelszaken die volgens de categorisering van IHB decreet (art 3) vallen onder de categorieën:
  a) verkoop van voeding
  b) verkoop van persoonsuitrusting: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen
  c) verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw

De doorstroming van verkeer op de N10 is enorm belangrijk. Mobiliteit dient duurzaam te zijn (zie ook doelstelling IHD). Daarom worden op de clusters aan de N10 enkel bedrijven toegelaten die niet-dagelijkse goederen aanbieden met een niet-draagbaar karakter. Deze goederen hebben dan immers een beperkte verkeersimpact zodat de N10 zijn doorstromingsfunctie kan waarmaken. In de kern zijn dergelijke frequente bezoekersbewegingen van dagelijkse en periodieke goederen die draagbaar zijn wel wenselijk. Zij maken de kern levendig en kunnen veelal te voet of met de fiets meegenomen worden.”

De consument komt in de winkel met grootschalige detailhandel niet elke dag en maar sporadisch. Deze niet-dagelijkse mobiliteit zal dus een minder grote invloed uitoefenen aangezien het aantal passages beperkter is dan bedrijven die dagelijkse goederen aanbieden in deze clusters. Aangezien bedrijven die dagelijkse goederen aanbieden in de clusters een te grote negatieve invloed uitoefenen op de mobiliteit aan de N10 worden deze niet toegelaten in de clusters.
De formulering met betrekking tot ‘niet-draagbaar karakter’ blijft behouden aangezien de toegelaten categorie uit het IHB ‘andere producten’ ook detailhandel toestaat gericht op zaken met een draagbaar karakter zoals bv; boeken, elektronica,…Door deze randvoorwaarde te behouden betreffende grootschalige detailhandel zijn ook vb. boekenwinkels niet toegelaten in de clusters. Deze horen in de kern.

Naast de beoogde grootschalige detailhandelsactiviteiten is er, gelet op de ligging in de nabijheid van een industriegebied, ook ruimte voor bedrijven die nood hebben aan een grote toonzaalfunctie.

De visie van het PRUP geeft vorm aan de bepalingen uit de startnota Winkelen in Vlaanderen van de Vlaamse Regering. Het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 past binnen de visie kleinhandelsbeleid en geeft vorm aan dit beleid. Door het afbakenen van clusterzones voor grootschalige detailhandel wordt de N10 gestructureerd en getracht de verlinting tegen de gaan. Daarnaast kan er een kernversterkend detailhandelsbeleid worden gevoerd.

Voorstel van aanpassing

MVT, p.3
Het PRUP heeft als doel clusters af te bakenen waarbinnen enkel die grootschalige detailhandel is toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.

MVT, p 21
Het beleid en de uitvoering van dat beleid is gericht op het lokaliseren van bestaande ongestructureerde detailhandelsconcentraties, deze af te bakenen en vervolgens te herstructureren tot een samenhangend geheel met een welbepaalde visie. In de clusters wordt enkel die grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.

Het is wenselijk een beleid te voeren waardoor de bestaande vergunde detailhandelszaken, die niet thuishoren langs de N10 en/of in deze clusters (cfr. De visie over deze clusters) geleidelijk zullen verdwijnen naar een meer optimale locatie voor dit type detailhandel. Hierdoor komt op termijn ruimte vrij binnen de aangeduide cluster zodat deze kunnen ingevuld worden met deze grootschalige detailhandel die omwille van de specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte en aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.

MVT, p.27
Het locatiebeleid voor detailhandel gaat uit van kernversterkingen door een grotere integratie van het winkelaanbod in de gemeentelijke kernen. Het winkelaanbod in de kern draagt immers bij tot de levendigheid en de leefbaarheid van de kern en vormt een aantrekkingskracht op de inwoners. Daarnaast wordt ook een beperking van de verkeersimpact in functie van de doorstroming op de N10 nagestreefd door het niet toestaan van detailhandelszaken aan de N10 die goederen verkopen die dagelijkse vervoersbewegingen genereren.

Detailhandelszaken met een noodzaak aan grote oppervlakten, ingegeven door de fysische eigenschappen van de producten, waardoor de consumenten hoofdzakelijk afhankelijk zijn van een monomodale transportfunctie, zijnde de auto, komen in aanmerking voor vestiging in het gebied beschreven door dit RUP (zie ook § 7.2). Het aantal passages bij een dergelijke grootschalige detailhandelszaak is veel beperkter dan deze voor verkooppunten voor dagelijkse en draagbare periodieke goederen in de kern.
Deze grootschalige detailhandelszaken zijn ~~niet gewenst in de kern~~ ook mogelijk buiten de kern aangezien:

- zij maar sporadische vervoersbewegingen genereren en dus niet bijdragen tot het levendig houden van de kern;
- de consument vaak grotere afstanden wenst af te leggen (en dus ook afkomstig is van andere gemeenten/steden) om de detailhandelszaak te bereiken.

MVT, p.28
In deze afgebakende clusters wordt er ruimte geboden aan grootschalige detailhandel: detailhandel, die omwille van de aard van de verkochte goederen, op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende (niet dagelijkse) verkeersgeneratie, ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.
De activiteit moet complementair en niet concurrentieel zijn aan de detailhandelsfuncties in het centrumgebied.

*MVT, p. 40*Bestemming
De zone is bestemd voor grootschalige detailhandel. Daarnaast is er, gelet op de ligging in de nabijheid van een industriegebied, in de zone ook ruimte voor bedrijven die nood hebben aan een grotere toonzaalfunctie. Met grootschalige detailhandel wordt hier bedoeld: detailhandel die omwille van het specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte (> 1.000 m² bruto vloeroppervlakte) én aard van de verkochte goederen, op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie, ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.
Bestaande vergunde/vergunde geachte detailhandelszaken die, volgens deze visie, niet thuishoren in deze clusters kunnen behouden blijven, maar worden beperkt in hun mogelijkheden.

MVT
Er dient een volledige screening van de MVT te gebeuren zodat alle aanpassingen op dezelfde manier gebeuren en dat de visie juist wordt weergegeven.

MVT, p13 *2.7.6 Detailhandelsbeleid Vlaamse Regering*

De tekst betreffende het detailhandelsbeleid van de Vlaamse Regering en detailhandelsbeleid van de provincie (thema 3) wordt toegevoegd aan de MVT p 13

De Vlaamse Regering heeft een detailhandelsbeleid uitgewerkt. Dit detailhandelsbeleid werd uitgewerkt in de startnota 'visie rond winkelen in Vlaanderen' van juli 2010 en haar opvolger 'Winkelen in Vlaanderen 2.0'. Deze visie werd vertaald in het decreet met betrekking tot het Integraal Handelsvestigingsbeleid.

Bisnota/startnota (juli 2010) 'Winkelen in Vlaanderen'

De nota stelt dat detailhandel bijdraagt tot de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnensteden en dorpskernen. Detailhandel dient maximaal verweven te worden in de stads- en dorpskern. Men voorziet dat ontwikkeling van, en vestiging in, baanwinkels en perifere ontwikkelingen vaak gemakkelijker en soms aantrekkelijker is dan de (her)ontwikkeling van een bestaand centrum. De Vlaamse Regering ziet hierin de grond om een kernversterkend beleid te voeren.
De Vlaamse regering zet vooral in op drie aspecten:

- *het systematisch beperken van de verdere ontwikkeling van baanwinkellinten,*
- *het zorgvuldig afwegen van nieuwe inplantingen van grootschalige handelszones*
- *de complementariteit met de handel en wandel van de stedelijke en dorpskernen beter bewaken.*

De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor grootschalige detailhandel worden zorgvuldig afgewogen, waarbij detailhandel maximaal wordt verweven wordt met de stads- en dorpskern en de open ruimte minimaal wordt aangetast. Er zal dus een kernversterkend detailhandelsbeleid moeten gevoerd worden die zoveel als mogelijk bijdragen aan het creëren van gunstige omstandigheden voor ondernemerschap in de kleinhandel.

Vermijden van verdere verlinting (startnota p 11).
Grootschalige detailhandel is vandaag in principe vergunbaar in woonzones en woonzones met landelijk karakter. Deze vergunbaarheid hangt af van de op niveau van de vergunningsaanvraag gemaakte afweging ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening.
Het betreft m.a.w. steeds een individuele benadering. Hierbij staat vast dat uit de feiten niet kan ontkend worden dat dit plaatselijk de verlinting mee in de hand werkt, vooral in de omgeving van stedelijke gebieden en op belangrijke verbindingsassen. De Vlaamse Regering wil hier een halt aan roepen.

In de vermelde studie over het ruimtelijk afwegingskader voor grootschalige detailhandel wordt gesuggereerd om de inplantingen van grootschalige detailhandelszaken vanaf een bepaalde oppervlakte (1.000 m² NVO) enkel toe te laten op een daartoe planologisch voorziene zone. Dit vormt ook een element van het aanbodbeleid. Het is wenselijk om snel te kunnen inspelen op de vestigingsdynamiek van winkels en een verdere verlinting tegen te gaan.

Er dient in een ***aanbodbeleid voorzien te worden via zones voor detailhandel*** *(P12 startnota)*
Kernversterking door verweving van detailhandel in de stads- en dorpskernen is het uitgangspunt. Sommige handelszaken zijn echter minder thuis in een stadscentrum.
Nieuwe aanbodsvormen buiten de bestaande centra, op oordeelkundig gekozen, en duurzaam ingerichte locaties, kunnen complementair zijn met het handelscentrum en ze kunnen de detailhandel in een stad of gemeente ook opnieuw op de kaart zetten.
Bovendien kunnen hiermee de negatieve effecten van verdere verlinting worden tegengaan. Tegelijk is het duidelijk dat voor een bepaald aanbod en assortiment een locatie buiten de kernwinkelzone aangewezen is. Op deze professionele zones hebben de handelszaken rechtszekerheid en de mogelijkheden tot vestiging en uitbreiding.

Nota 'Winkelen in Vlaanderen 2.0' (december 2012)
Deze startnota moet gezien worden als de opvolger van de startnota 'Winkelen in Vlaanderen' uit 2010. Deze tweede nota gaf eind 2012 in de eerste plaats een stand van zaken weer van de uitvoering van de eerste startnota. Het voorstel wordt gedaan tot het voeren van een 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' (IHB) na de regionalisering van de wet op de handelsvestigingen zoals wordt voorzien in het institutioneel akkoord voor de zesde staatshervorming ("Een efficiëntere federale Staat en een grotere autonomie voor de deelstaten").

IHB decreet
Op 14 februari 2014 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet met betrekking tot het 'Integraal Handelsvestigingsbeleid' goed. Het voorontwerp van decreet werd voor advies voorgelegd aan de SARO en de SERV. Op 18 december 2015 keurde de Vlaamse regering de aangepaste versies van voorontwerp en memorie goed "in tweede lezing". Na advies van de Raad van State keurde de Vlaamse Regering het ontwerpdecreet definitief goed op 22 april 2016. Het ontwerpdecreet werd vervolgens ingediend bij het Vlaams Parlement en na amendering aangenomen op 6 juli 2016. Het decreet verscheen in het Belgisch Staatsblad op 29 juli 2016.

Het Vlaams Integraal Handelvestigingsbeleid is gericht op 4 pijlers:
1) Het creëren van een aanbod dat ruimtelijk duurzaam wordt ontwikkeld

Voor de eerste doelstelling van het integraal handelsvestigingsbeleid wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een ruimtelijk duurzame ontwikkeling. Het integraalhandelsvestigingsbeleid wil daarom aansturen op een kwalitatief gebruik van de bebouwde ruimte en een maximaal behoud van open ruimte.

Een "ruimtelijke duurzame ontwikkeling" wordt onder meer vertaald door volgende elementen:

- *de mogelijkheden van hergebruik worden maximaal ingezet (vs. het in gebruik nemen van 'greenfields');*
- *er wordt ingezet op clustering van activiteiten op een ruimtelijk doordachte manier waarbij rekening wordt gehouden met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar ruimtegebruik;*
- *nieuwe lintbebouwing en solitaire kleinhandelsontwikkelingen worden zoveel mogelijk tegengegaan;*
- *het verrommelen van de specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte wordt vermeden. Kleinhandelszones worden ontwikkeld als specifieke gebieden. Kleinhandel in industriegebied moet worden afgebouwd.*

2) Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
De consument dient op een aanvaardbare afstand zijn geregelde aankopen te kunnen doen. Het begrip "toegankelijkheid" is van groot belang daar dit impliceert dat er rekening wordt gehouden met de afstand tot en de bereikbaarheid van de voorzieningen. Ook de minst mobiele burgers dienen zich te kunnen voorzien in hun behoeften.

3) Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van handelslinten.

Het uitgangspunt is dat binnen de stedelijke gebieden een breed, gevarieerd en toegankelijk winkelaanbod voorhanden dient te zijn, verweven met andere functies zoals wonen en werken. Kleinhandel is voor de meeste branches verweefbaar in de steden. Zonder breed en gevarieerd winkelaanbod verliezen onze steden aan aantrekkingskracht. Hun kernfunctie op winkelgebied, zoals deze in Vlaanderen altijd heeft bestaan, gaat op die manier verloren. Het verlies van deze kernfunctie dreigt ook andere kernfuncties (dienstverlening, recreatie, tewerkstelling) van onze steden te ondermijnen. Daardoor riskeren de stads- en kernbewoners op termijn uitgesloten te worden van een reëel toegankelijke kleinhandel. Bovendien dreigt een teloorgang van het winkelapparaat in de steden uiteindelijk tot een algemene economische teloorgang te leiden en finaal tot een verloedering. Een weldoordacht handelsvestigingsbeleid bevordert integendeel de sociale cohesie binnen de stedelijke gebieden.
De leefbaarheid van het stedelijk milieu is zodoende een belangrijk uitgangspunt van dit decreet.

4) Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Voor het inschatten van de mobiliteitsimpact van een planningsinitiatief worden onder meer hiernavolgende elementen in acht genomen:

- *de invloed op verkeersstromen rekening houdend met de wegencapaciteit;*
- *de invloed op de parkeerdruk;*
- *de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;*
- *mogelijke remediërende maatregelen.*

Het IHD onderscheid volgende categorieën van kleinhandelsactiviteiten

- *Verkoop van voeding,*
- *Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting*
- *Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw*
- *Verkoop van andere producten*

2.7.7 Detailhandelsbeleid provincie (p 13)

De Vlaamse Regering heeft een detailhandelsbeleid uitgewerkt. Dit werd eveneens vertaald in het provinciaal beleid inzake kleinhandel.
Op provinciaal niveau wordt al langer een integraal detailhandelsbeleid gevoerd. De provincie Antwerpen heeft in 2009 haar beleid vastgelegd in een commerciële visie. De belangrijkste beleidsuitgangspunten hierin zijn:

- *Kernversterking staat centraal;*
- *Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van het stadscentrum;*
- *Stedelijke gebieden krijgen volle ontwikkelingskansen;*
- *In buitengebieden wordt detailhandel in de kern geconcentreerd;*
- *De provincie moedigt innovatieve detailhandelsconcepten aan;*
- *Proximiteit is een belangrijk criterium: winkels dicht bij de bevolking cfr. buurtcentra;*
- *Herontwikkeling en revitalisering genieten de voorkeur boven nieuwe locaties;*
- *Stedelijke gebieden alsook multimodale knooppunten kunnen ontwikkelingspolen zijn voor zover*
- *deze niet in een ruimtelijk waardevol gebied liggen;*
- *Mobiliteit zou het vertrekpunt moeten worden bij inplanting van nieuwe vestigingen;*
- *Retailparken genieten de voorkeur boven baanconcentraties;*
- *Autonome solitaire ontwikkelingen worden ontmoedigd;*

De provincie hanteert de uitgangspunten van het Vlaams ruimtelijk beleid ook voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierbij gelden de volgende provinciale doelstellingen:

- *het tegengaan van fragmentatie en versterking van de verstedelijking. Hieronder wordt ook begrepen het bundelen van bedrijvigheid (en detailhandel) binnen bestaande clusters, het herstructureren van bestaande*

clusters waar nodig voor een efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van verdere detailhandelsontwikkelingen langs verbindingswegen.

- *het bundelen van economische activiteiten in concentraties binnen een optimale structuur. Dit geldt ook voor detailhandel.*
- *omgaan met de eindigheid van de ruimte door verweving van functies en samen gebruik van de ruimte*
- *het verhogen van de stedelijke en open ruimtekwaliteiten*
- *de historische ruimtelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur als aanknopingspunt en randvoorwaarde voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling*
- *het aanvaarden en aanwenden van de mobiliteit als ruimtelijk ordenend principe in een*
- *netwerksamenleving. Waaronder ook het ontwikkelen van krachtige de mobiliteitssystemen in*
- *gebieden met geconcentreerde activiteiten*

Daarnaast maakt de N10 deel uit van een EFRO-project waarbinnen door de provincie Antwerpen een duurzame langetermijnsvisie wordt uitgewerkt rond detailhandel langs de N10.
Zo heeft de provincie samen met de steden en gemeenten Lier, Aarschot, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Begijnendijk en met de provincie Vlaams-Brabant het EFRO-project (nummer 956) "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" opgestart. Binnen dit EFRO-project wordt met de betrokken steden en gemeenten een meer globale visie rond detailhandel langs de N10 worden uitgewerkt.

MVT, p 27, § 7.1 Locatiebeleid detailhandel

Het doel van het PRUP is niet alleen het voeren van een onderbouwd locatiebeleid maar vooral het leefbaar houden van zowel de kern als de N10 (inclusief de verkeersdoorstroming). Zo worden clusters afgebakend waar enkel grootschalige detailhandel is toegelaten met enkele randvoorwaarden (zie verder).
In de cluster wordt enkel grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangen de verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen
Het PRUP wil de vestiging van deze detailhandelszaken in het centrum niet uitsluiten maar biedt de mogelijkheid om binnen de afgebakende zones ruimte te bieden voor het beoogde type grootschalige detailhandel.

Om een volledige en optimale afstemming op de Vlaamse en provinciale visie inzake kleinhandel te bekomen en gelet op het recent goedgekeurde decreet IHB wordt voorgesteld meer duidelijkheid te scheppen in de (niet) toegelaten detailhandelszaken. Zo wordt grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangen de verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen gevestigd worden, met uitzondering van de detailhandelszaken die volgens de categorisering van IHB decreet (art 3) vallen onder de categorieën:

- *verkoop van voeding*
- *verkoop van persoonsuitrusting: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen*
- *verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw*

De doorstroming van verkeer op de N10 is enorm belangrijk. Mobiliteit dient duurzaam te zijn (zie ook doelstelling IHD 2.7.6). Daarom worden op de clusters aan de N10 enkel bedrijven toegelaten die niet-dagelijkse goederen aanbieden met een niet-draagbaar karakter. Deze goederen hebben dan immers een beperkte verkeersimpact zodat de N10 zijn doorstromingsfunctie kan waarmaken.

In de kern zijn dergelijke frequente bezoekersbewegingen van dagelijkse en periodiek goederen die draagbaar zijn wel wenselijk. Zij maken de kern levendig en kunnen veelal te voet of met de fiets meegenomen worden."

De consument komt in de winkel met grootschalige detailhandel niet elke dag en maar sporadisch. Deze niet-dagelijkse mobiliteit zal dus een minder grote invloed uitoefenen aangezien het aantal passages beperkter is dan bedrijven die dagelijkse goederen aanbieden in deze clusters. Aangezien bedrijven die dagelijkse goederen aanbieden in de clusters een te grote negatieve invloed uitoefenen op de mobiliteit aan de N10 worden deze niet toegelaten in de clusters.
De formulering met betrekking tot 'niet-draagbaar karakter' is belangrijk om te behouden aangezien de toegelaten categorie uit het IHB 'andere producten' ook detailhandel toestaat gericht op zaken met een draagbaar karakter zoals bv; boeken, elektronica,…Door deze randvoorwaarde te behouden betreffende grootschalige detailhandel zijn ook vb. boekenwinkels niet toegelaten in de clusters. Deze horen in de kern.

Naast de beoogde grootschalige detailhandelsactiviteiten is er, gelet op de ligging in de nabijheid van een industriegebied, ook ruimte voor bedrijven die nood hebben aan een grote toonzaalfunctie.

MVT
Er dient een volledige screening van de MVT te gebeuren zodat alle aanpassingen op dezelfde manier gebeuren en dat de visie juist wordt weergegeven.

SBV-t, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p 53

De zone is bedoeld voor detailhandelszaken die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte (grootschalige detailhandel) en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ~~niet in het centrum thuishoren~~ ook buiten het centrum kunnen.
Om te verduidelijken welke detailhandelsactiviteiten gewenst zijn in de clusters kan verwezen worden naar de categorieën van kleinhandelsactiviteiten zoals bepaald in art 3 van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. Volgende 3 categorieën uit het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid zijn niet gewenst in de cluster:

- *verkoop van voeding*
- *verkoop van persoonsuitrusting: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen*
- *verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw*

Deze bovenstaande categorieën genereren dagelijkse vervoersbewegingen en horen in het centrum. Ze dragen bij tot het leefbaar houden van de kern (zie pijler 3 decreet betreffende integraal handelsvestigingsbeleid).
De detailhandelszone wordt voorbehouden voor grootschalige detailhandelszaken met activiteiten die ressorteren onder de categorie 'overige producten' en die;

- *slechts sporadische vervoersbewegingen genereren en daardoor een lage verkeersimpact heeft, zodat ze volledig verenigbaar is met de doorstromingsfunctie van de steenweg.*
- *door de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet draagbaar karakter) moeilijk te voet of met de fiets kunnen vervoerd worden en waarvoor autobereikbaarheid dus noodzakelijk is.*

Het locatiebeleid voor detailhandel (zie ook Toelichtingsnota, hoofdstuk 7 Visie en ontwerp) gaat uit van kernversterkingen door een grotere integratie van het winkelaanbod in de kernen. Het winkelaanbod in de kern draagt immers bij tot de levendigheid en de leefbaarheid van de kern en vormt een aantrekkingskracht op de inwoners. Daarnaast wordt ook een beperking van de verkeersimpact in functie van de doorstroming op de N10 nagestreefd door het niet toestaan van detailhandelszaken aan de N10 die goederen verkopen die dagelijkse vervoersbewegingen genereren.

SBV en SBV-t worden volledig gescreend zodat alle aanpassingen op dezelfde manier gebeuren.

4. Thema 4: informatieplicht

Informatieplicht betreffende de verdere ontwikkelingen van het PRUP worden volgens de decretale richtlijnen kenbaar gemaakt via publicatie in het Belgisch Staatsblad, de website van de provincie Antwerpen en de website van de gemeente Heist-op-den-Berg. Berg + het aanplakken van een aankondigingsaffiche 'ad valvas' bij de betrokken besturen.

Omtrent een info-moment of enige contactpersoon die (permanent) beschikbaar is voor toelichting voorziet de VCRO (noch het decreet openbaarheid van bestuur) enige dwingende bepalingen. Evenwel is deputatie er zich van bewust dat communicatie aangewezen is.

De communicatie rond dit plan is gebeurd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De PRUP's werden voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2016. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling is het openbaar onderzoek, dat liep van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017, aangekondigd door:

- aanplakking in de gemeente Heist-op-den-Berg en de provincie Antwerpen
- bericht in het Belgisch staatsblad
- publicatie in het Nieuwsblad, de Standaard en de Gazet van Antwerpen
- publicatie op de website van de Provincie gedurende de volledige periode van het openbaar onderzoek

Bovenop wat wettelijk verplicht is, werden de plannen ook via volgend kanaal gecommuniceerd:

- Een infoavond voor de burgers in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016, waarin de plannen werden toegelicht en waar vragen konden gesteld worden.

  Deze infoavond werd kenbaar gemaakt door een flyer die in alle brievenbussen van Heist-op-den-Berg en deelgemeenten van Heist-op-den-Berg werden gepost. Ook werd dit evenement gepubliceerd in het gemeentebladje, de website van de provincie en de gemeente. Tijdens de infoavond kregen de bezoekers nog een informatiefolder met volgende info: korte situering PRUP's, hoe bezwaar kan ingediend worden, waar men de PRUP's kan raadplegen en de contactgegevens van de provincie voor vragen.

- Een persmoment in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016: vlak voor het infomoment werd nog een persmoment georganiseerd waarbij de plannen werden toegelicht voor de pers. Dit heeft ervoor gezorgd dat nadien artikels betreffende de PRUP's en het openbaar onderzoek zijn verschenen in verschillende kranten.

Na afloop van het infomoment (en dus tijdens de periode van openbaar onderzoek) konden burgers steeds terecht voor vragen bij de dienst ruimtelijke planning van de provincie en ook bij de gemeente Heist-op-den-Berg. De

provinciale administratie heeft er steeds voor gezorgd dat de contactpersoon of een vervanger beschikbaar was voor vragen.

Art. 2.2.10 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 60 dagen moet duren. Deze periode ligt dus decretaal vast. De begin en einddatum van deze 60 dagen kiest de betrokken overheid zelf. De decreetgever is ervan uitgegaan dat, gezien deze duurtijd, op deze manier voldoende mogelijkheden geboden worden om kennis te nemen van het ontwerp-PRUP. De PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg lagen in openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

De informatieavond werd een week voor de start van het openbaar onderzoek georganiseerd op 7 november 2016, net om de burgers op tijd te informeren van de start van het openbaar onderzoek en hen alle mogelijke tijd te geven de documenten te kunnen raadplegen en een eventueel bezwaar te kunnen indienen.

➔ Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezwaarindieners over voldoende tijd beschikten om het dossier ten gronde te bekijken en opmerkingen/bezwaren te formuleren en dat tevens de communicatie rond de opmaak van dit plan voldoende is gebeurd.

In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. In het kader van openbaarheid van bestuur kunnen documenten nadien opgevraagd worden. Indien echter in het bezwaar uitdrukkelijk wordt gevraagd om kopij te krijgen van vermelde documenten, wordt voorzien om deze wel te bezorgen (ikv het decreet openbaarheid van bestuur). Een vraag om ontvangstmelding van mail is niet voorzien in enige regelgeving.

5. THEMA 5: Taakstellingen RSV

De Vlaamse Regering formuleert in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 de ambitie om een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het globaal traject verloopt via drie mijlpalen Groenboek, Witboek en (ontwerp)Beleidsplan. De Vlaamse regering heeft op 4 mei 2012 het Groenboek BRV goedgekeurd. Tot op heden ligt een voorstel van Witboek klaar.

Het beleidsplan dat het RSV zal vervangen is dus nog niet definitief. In tussentijd wordt verder gewerkt aan de taakstellingen die worden opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het afbakenen van kleinstedelijke gebieden waarbij in de stedelijke gebieden verdichting wordt nagestreefd om de open ruimte in het buitengebied te vrijwaren past eveneens in het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe van het BRV.

In het RSV worden volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijk gebieden opgenomen o.a.:

- 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
- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen (35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren). De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor de kleinstedelijke gebieden
- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied. (zie MVT p 7 e.v.)

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Voor Heist-op-den-Berg startte de provincie een afbakeningsproces op waarbij in totaal 6 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt waarvan PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 er één van is.

Voor Heist-op-den-Berg wordt door Vlaanderen een taakstelling opgelegd van 212-500 bijkomende woningen om de bevolkingsgroei op te vangen. Hierbij is verdichting noodzakelijk om het resterende groen en de open ruimte te kunnen behouden.

In het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald in functie van de ruimtelijke draagkracht. Het aantal mogelijke bijkomende hectare aan bedrijventerrein voor een bepaald kleinstedelijk gebied wordt dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden.

Een stedelijk gebiedbeleid houdt naast het aansnijden van nieuwe gebieden ook het inzetten op het verdichten van bestaande woongebieden en verdichten en invullen van leegstaande percelen/panden in bestaande bedrijventerreinen in.

6. THEMA 6: Europese Dienstenrichtlijn

Een aantal bezwaarschriften geven aan dat de voorschriften in strijd zijn met de Europese Dienstenrichtlijn.

De Europese dienstenrichtlijn is alleen van toepassing op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit.
Deze richtlijn is derhalve niet van toepassing op eisen zoals verkeersregels, regels betreffende de ontwikkeling of het gebruik van land, voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, en evenmin op administratieve sancties wegens het niet naleven van dergelijke voorschriften die de dienstenactiviteit niet specifiek regelen of daarop specifiek van invloed zijn, maar die de dienstverrichters bij de uitvoering van hun economische activiteit in acht dienen te nemen op dezelfde wijze als natuurlijke personen die als particulier handelen.
Vanuit de Dienstenrichtlijn is de consument het uitgangspunt. Deze dient op een aanvaardbare afstand zijn geregelde aankopen te kunnen doen. De consumentenbescherming is immers een dwingende reden van algemeen belang in de zin van de Dienstenrichtlijn (artikel 4.8).)

<u>Uit de startnota winkelen in Vlaanderen p 13:</u>
Met betrekking tot complementariteit tussen activiteiten in verschillende (detailhandels)zones, is de Europese Dienstenrichtlijn (EDRL) van belang. Ingevolge de EDRL (art. 14) mogen de lidstaten de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit op hun grondgebied niet afhankelijk stellen van “de toepassing per geval van economische criteria, waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of marktvraag bestaat, van een beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van de activiteit of van een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning. Dit verbod heeft geen betrekking op planningseisen waarmee geen economische doelen worden nagestreefd, maar die voortkomen uit dwingende renen van algemeen belang.”
Dat houdt in dat argumenten van concurrentiebeperking in het geheel geen rol mogen spelen bij het stellen van eisen aan de vestiging van bepaalde detailhandelsassortimenten. Andere motieven kunnen dan weer wel, zoals het voorkomen van ontwikkelingen die ongewenst zijn vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit, overlast, bereikbaarheid van voorzieningen, bewaring van het (laagste) sociale voorzieningenniveau ter bescherming van kansarme groepen, leegstand, veiligheid, leefbaarheid, maatschappelijke kosten en baten, enz. Ook het Nederlandse kenniscentrum Europa Decentraal is deze mening toegedaan.

Op de vraag of gemeenten het aantal supermarkten in onze gemeente met brancheringsregels kan beperken luidt de conclusie dat dat kan, als dat voortkomt uit dwingende redenen van algemeen belang.
“Brancheringsregels lijken dan ook niet als zodanig in strijd te zijn met de Dienstenrichtlijn.

- ➔ Met het PRUP beperken we de activiteiten in functie van de 4 doelstellingen van het IHB, met nadruk op de verkeersfunctie van de N10 en de kernversterking

– Volgens de Nederlandse RvS vallen voorschriften die ertoe strekken bepaalde handelsactiviteiten te reglementeren mbt verkoop van ‘goederen’ niet binnen de werkingssfeer van de vermelde Europese ‘diensten’richtlijn. (RvS NL 30 juli 2014, nr. 201310226/1/A1). Hieromtrent is momenteel een prejudiciële vraag aanhangig bij het HvJ. (RvS NL 13 januari 2016, nr. 201309296/4/R4)

- ➔ Het PRUP is niet in strijd met de dienstenrichtlijn. Voorliggend PRUP wordt niet opgemaakt omwille van economische redenen, maar is een gevolg het integraal handelsvestigingsbeleid en kan beschouwd worden als dwingende redenen van algemeen belang. Zie thema 3.
- ➔ Het PRUP garandeert duurzame vestigingsmogelijkheden voor detailhandel en garandeert daarbij een toegankelijk aanbod voor consumenten. Tegelijkertijd gaat de visie uitgewerkt in de PRUP de leefbaarheid van het stedelijk milieu en het kernwinkelgebied versterken. Uiteraard gaat dit gepaard de bewerkstelliging van een duurzame mobiliteit (zie thema 1).

In uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2009-2014 werd besloten een decreet Integraal handelsvestigingsbeleid op te stellen waarin de regelgeving wordt gebundeld met betrekking tot detailhandel. Het decreet werd door de Vlaamse regering goedgekeurd d.d. 15 juli 206 (B.S. 29 juli 2016).
Hierin is voorzien dat een beleidsvisie rond detailhandel kan vertaald worden in RUP’s, met name door de aanduiding van kleinhandelszones.(hoofdstuk 3, art. 10 § 2)

– ‘Door deze instrumenten zullen gemeenten en provincies de spreiding van handelsvestigingen beter kunnen sturen en kunnen zij specifiek inzetten op gebieden waar handelsvestigingen moeten aangemoedigd of ontmoedigd worden om de leefbaarheid te verbeteren.’ (Parl.St.Vl.Parl., MvT, 767 (2015-2016), nr. 1, p.18)

- ➔ In casu werd in overeenstemming hiermee het PRUP ‘Kleinhandelsconcentratie N10’ vastgesteld.

In de parlementaire voorbereidingen omtrent dit decreet wordt uitdrukkelijk gesteld :

– “Vanzelfsprekend houdt dit ontwerp van decreet rekening met de Europese dienstenrichtlijn 2006/123/EG van 12.12.2006 en met de rechtspraak van het Hof van Justitie”. ’ (Parl.St.Vl.Parl., MvT, 767 (2015-2016), nr. 1, p. 11)

Duidelijke en ondubbelzinnige voorschriften: transparant en objectief
Art. 10 van de dienstenrichtlijn stelt dat : “vergunningsstelsels gebaseerd dienen te zijn op criteria die beletten dat de bevoegde instanties hun beoordelingsbevoegdheid op willekeurige wijze uitoefenen. Onder meer dienen de criteria “duidelijk en ondubbelzinnig” te zijn.

➔ In casu voldoen de voorschriften hieraan.

In de toelichting omtrent de voorschriften (SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p. 53) wordt (o.a. mbt grootschalige detailhandel) verder verduidelijkt wat hieronder verstaan moet worden. In casu detailhandel met een specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte (meer dan 1000 m² bruto oppervlakte (SBV, Terminologie, p. 47)). Voor wat de beweerde ‘assortimentsbeperkingen’ betreft, kan vastgesteld worden dat het PRUP deze niet verordenend oplegt. In de (niet bindende) toelichting van de voorschriften wordt een (!niet-limitatieve) opsomming gegeven van “branches” van goederen en wordt voorgesteld toelichtend te verwijzen naar de categorieën van het IHD.

Ingegeven door dwingende redenen van algemeen belang
Art. 9.2 van de vermelde dienstenrichtlijn bepaalt dat de lidstaten de toegang tot de uitoefening van een dienstenactiviteit niet afhankelijk mogen stellen van een vergunningenstelsel, tenzij aan de volgende voorwaarden is voldaan (…) :
– behoefte aan een vergunningsstelsel is gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;

Art. 4.8 bepaalt dat onder “dwingende reden van algemeen belang” moet verstaan worden :
– Redenen die als zodanig zijn erkend in de rechtspraak van het Hof van Justitie; waaronder de volgende gronden : openbare orde, openbare veiligheid, staatsveiligheid, volksgezondheid, handhaving van het financiële evenwicht van het socialezekerheidsstelsel, bescherming van consumenten, afnemers van diensten en werknemers, eerlijkheid van handelstransacties, fraudebestrijding, bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, diergezondheid, intellectuele eigendom, behoud van het nationaal historisch en artistiek erfgoed en doestellingen van het sociaal beleid en het cultuurbeleid.”

In art. 4 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid (dat de basis vormt voor het PRUP) worden de basisdoelstellingen gegeven :
– creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten;
– het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;
– het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;
– het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Deze basisdoelstellingen zijn de dwingende redenen van algemeen belang die de opmaak van regelgeving (en dus in casu het PRUP) inzake kleinhandelsactiviteiten verantwoorden. (Parl.St.Vl.Parl., MvT, 767 (2015-2016), nr. 1, p. 47)

Deze stelling wordt bevestigd door volgend arrest:
– Arrest HvJ van 24 maart 2011 (nr. C-400/08)

In dit arrest doet het Hof uitspraak over het Catalaanse handelsvestigingsbeleid (Spanje).

De Commissie voerde aan dat er een schending was omdat ‘grote winkelbedrijven zich niet mogen vestigen buiten de geconsolideerde bebouwde kom van een beperkt aantal gemeenten.’

Spanje voerde aan dat dit er geen schending is omdat het Catalaanse beleid kadert in de doelstelling van de bescherming van de ruimtelijke ordening en het leefmilieu, onder meer omdat op deze wijze lange autoritten beperkt worden.

Het Hof oordeelde uiteindelijk dat een dergelijke territoriale beperking van grootschalige handelsvestigingen mogelijk lijkt.

➔ Naar analogie is ook het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10, dat ook slechts voorziet in een territoriale beperking van grootschalige handelsvestigingen, niet in strijd met de vermelde dienstenrichtlijn, noch met de rechtspraak van het HvJ.

➔ Voor het overige weze herhaald dat er geen bindende assortimentsbeperkingen worden opgelegd.
– In een gebied bestemd voor huisvesting, handel en nijverheid mag men niet bepalen dat een bepaalde soort handelsbedrijvigheid beperkt dient te blijven. Dit behoort toe aan de handelsreglementering (R. v.St. Vandenbroele, nr. 23.466, 2 september 1983.)

Zie ook thema 3
Om te verduidelijken welke kleinhandelsactiviteiten gewenst zijn in de clusters zal <u>toelichtend</u> in de stedenbouwkundige voorschriften verwezen worden naar de categorieën van kleinhandelsactiviteiten zoals bepaald in art 3 van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. Volgende 3 categorieën uit het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid zijn niet gewenst in de cluster:
– verkoop van voeding

- verkoop van persoonsuitrusting: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen
- verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw

De detailhandelszone wordt voorbehouden voor grootschalige detailhandelszaken met activiteiten die ressorteren onder de categorie ‘overige producten’ en die;

- slechts sporadische vervoersbewegingen genereren en daardoor en lage verkeersimpact heeft, zodat ze volledig verenigbaar is met de doorstromingsfunctie van de steenweg.
- door de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet draagbaar karakter) moeilijk te voet of met de fiets kunnen vervoerd worden en waarvoor autobereikbaarheid dus noodzakelijk is.

Voorstel van aanpassing
Zie thema 3

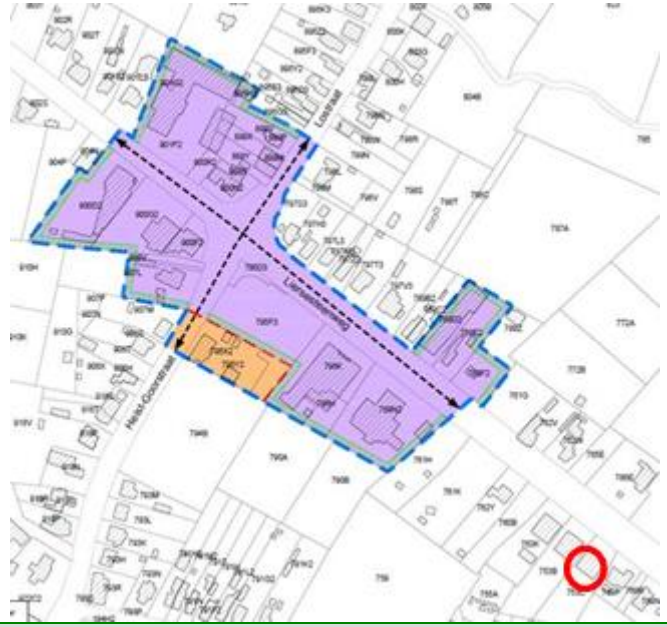
B. AFZONDERLIJKE BESPREKING BEZWAREN EN ADVIEZEN AFZONDERLIJK

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. BEZWAREN PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATE N10

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1B				
		- De zone wordt beter uitgebreid om bestaande bedrijven de nodige groeikansen te geven die opgelegd worden vanuit de sector (vb. vanuit automobielsector), omdat anders sluiting heel dichtbij komt;	Zie thema 2 Indien een uitbreiding noodzakelijk is, dient dit afgetoetst te worden aan de vigerende bestemmingsbepalingen en de goede ruimtelijke ordening.	Geen aanpassing
		- creatiever omspringen met beschikbare zone en voorschriften (in de huidige voorschriften zijn ook woonvoorschriften opgenomen) en rekening houden met de bestaande toestand (vb. het verschuiven van bufferzone deels in bestaande woonzone, achter vroegere Interstock, is niet ondenkbaar)	Zie thema 2 De bezwaarindiener stelt voor om creatiever om te gaan met de beschikbare zone en voorschriften en rekening te houden met de bestaande toestand. Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Een invulling met wonen dient te gebeuren met respect voor de ruimtelijke draagkracht van het gebied en haar omgeving. De aanwezigheid van de N10 en de randvoorwaarden die hierdoor gesteld worden, zullen bepalend zijn voor een eventuele ontwikkeling in functie van wonen. Er zal minstens moeten nagedacht worden over de ontsluiting, oriëntatie van woningen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			t.o.v. N10, (verkeers)leefbaarheid van de woonontwikkeling. Zo is het wenselijk uit te gaan van een kleinschalige invulling, zonder individuele ontsluitingspunten op de N10 (de woningen sluiten niet rechtstreeks aan op N10) en op maat van de omgeving. Voor de buffering van de zone voor grootschalige detailhandel geldt het principe van bufferen op eigen terrein. Er werd niet gekozen voor een minimale breedte van de groenbuffer op te leggen gelet op het feit dat een groot deel van de cluster reeds is ingevuld. De breedte van de buffer wordt bepaald door de feitelijke toestand en de eventuele uitbreidingsbehoeften van de bedrijven. Ongeacht de breedte van de buffer moet wel telkens voldaan worden aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. Het dient een kwalitatieve groenbuffer te zijn die de grootschalige detailhandelscluster afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. In bepaalde gevallen zal de beschikbare ruimte beperkt zijn waardoor enkel buffering mogelijk is door middel van een (groen)scherm. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing is dit toegestaan. De groenbuffer wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan. De breedte van deze buffer is ook indicatief. Het voormalige bedrijf Interstock ontsluit naar de Beemdekensstraat (en niet naar de N10) Het gebouw van de vroegere Interstock wordt niet meegenomen binnen de afbakening van het deelplan Fabiolakruispunt N10 omdat: - Het bedrijf zich richt naar de Beemdekensstraat en aansluit bij de bebouwing langs de Beemdekensstraat - De bedrijfsoppervlakte beperkt is. Een invulling in functie van grootschalige detailhandel (zoals beoogd in het PRUP) was niet aan de orde bij de opmaak van dit PRUP. Er was ten tijde van de opmaak van voorliggend PRUP ook geen vraag tot uitbreiding van de cluster met de bedrijfssite van Interstock. Het verschuiven van de buffer achter het vroegere Interstock is dan ook niet aan de orde.	

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
2B				
		-de heraanleg van de N10 (rotonde Fabiola + nieuwe fietspaden) mag door PRUP niet worden gehypothekeerd;	Zie thema 1	Aanpassing: zie thema 1
		-waarom zijn enkele bedrijven (o.a. De Ryck) aan rotonde Lostraat niet opgenomen in het PRUP ?	Zie thema 2 Het bedrijf De Rijck ligt op een grotere afstand van de cluster en sluit hier ruimtelijk niet op aan. Om deze reden werd het bedrijf niet opgenomen in de cluster. 	Geen aanpassing
3B				
		-eigenaar percelen Liersesteenweg 155 te Heist-op-den-Berg : 900d2: al 46 jaar vergund als meergezinswoning met op gelijkvloers een restaurant (eerst 'Egypte', nu 'Xi ri	Zie thema 2 De bezwaarindiener wenst dat zijn eigendom niet wordt opgenomen binnen de cluster van grootschalige detailhandel. De afbakening van de clusters gebeurde op basis van de	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		wok') met uitmuntende reputatie 904p:van oudsher parking voor handelszaak en 904n: stedenbouwkundig vergund als eengezinswoning; - in PRUP is enkel perceel 900d2 opgenomen; hiertegen wordt bezwaar ingesteld; nodige investeringen werden gedaan in functie van bestaande situatie; indien huur zou worden opgezegd zijn buitensporige financiële kosten nodig om uitbating in functie van detailhandel mogelijk te maken;	vergunningstoestand. Het perceel 904 P is niet vergund als parking en werd om die reden niet mee opgenomen in de afbakening van de cluster. Perceel 904 P is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter. Deze gewestplanbestemming sluit een invulling als parking niet uit. Perceel 904n is een vergunde eengezinswoning. Woningen aan de rand van een cluster worden niet opgenomen in de cluster (enkel ingesloten woningen). Omwille van de ligging aan de rand van een cluster, wordt deze woning niet opgenomen binnen de cluster. Op perceel 900d2 staat een vergunde handelspand met horecafunctie. De westelijke deelcluster waartoe perceel 900d2 behoort, maakt deel uit van een onsamenhangend geheel (wat verder zit ook een computerwinkel). Het is hier noodzakelijk om de bestaande vergunde handelszaken op te nemen in de cluster en moeilijk ontsluitbare tussenliggende gebouwen en percelen te integreren in de cluster (MVT, p 29) De bestaande vergunde/vergunde geachte constructies en functies kunnen behouden blijven (zie thema 2). Concreet betekent dat een vergunde horecafunctie ook na inwerkingtreding van het PRUP kan behouden blijven.	
		-perceel/pand niet geschikt voor uitbating van grootschalige detailhandel zoals in PRUP wordt vooropgesteld; -ook emotioneel element speelt : restaurant al 46 jaar gevestigde waarde; -er moet rekening worden gehouden met de praktische, economische en feitelijke realiteit;	Bestaande bedrijven kunnen behouden blijven maar worden wel beperkt in hun mogelijkheden. In dit specifieke geval betekent dit dat het restaurant kan blijven bestaan ook al past deze functie niet in de clusterzone voor grootschalige detailhandel. Of het perceel of pand momenteel niet geschikt is voor uitbating van grootschalige detailhandel doet eigenlijk niet ter zake. De provincie laat de invulling van de clusters voor grootschalige detailhandel over aan de vrije markt en voert zelf geen actief beleid uit. Op lange termijn is een invulling in functie van grootschalige detailhandel mogelijk. Op dat moment zal een afweging dienen te gebeuren of de bestaande gebouwen hiervoor geschikt zijn. Er wordt niet verwacht van de eigenaar dat hij bij inwerkingtreding van het PRUP zijn zaak omvormt tot grootschalige detailhandel. Dit is inderdaad praktisch en economisch niet realistisch. Er worden in art 0 Algemene bepalingen, p. 51	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			afwijkingsbepalingen opgenomen voor bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen. De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing. Afwijkingen op de voorschriften van het PRUP zijn toegelaten volgens de voorwaarden van de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP is dit Art 4.4.1 van de VCRO. Bestaande vergunde/vergund geachte constructies kunnen behouden blijven. Nieuwe vergunningsaanvragen die betrekking hebben op deze bestaande vergunde/vergund geachte constructies zijn mogelijk volgens art 4.1.1. van de VCRO.	
		-begrip 'detailhandel' is te vaag; evenals begrip 'horeca'; -	Het PRUP bevat een terminologielijst p.47 waarin detailhandel wordt omschreven. Het is een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan finale consumenten, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in handel gebruikelijk zijn. Deze definitie komt van het IHD: decreet integraal handelsvestigingsbeleid. Het begrip horeca werd nog niet opgenomen in de terminologielijst en dient er nog aan toegevoegd te worden.	Aanpassing SBV, Terminologie, p.47 *Horeca* *Met horeca worden volgende activiteiten bedoeld:* - *Het tegen betaling aanbieden van toeristische logies en/of voedingswaren/drankeen die ter plaatse kunnen worden genuttigd* *Het betreft hotels, restaurants, cafés,…*
		niet alle horecazaken kunnen in het centrum van de gemeente gevestigd worden;	Zie thema 2 en 3 Bestaande vergunde/vergund geachte constructies en functies kunnen behouden blijven.	Geen aanpassing
		-aard van restaurant (wok/buffetvorm) vereist aanzienlijke oppervlakte evenals aanwezigheid van aangrenzende parking, wat onbestaand is in het centrum van de gemeente; dit zou bovendien veel hinder veroorzaken	Zie thema 2 en 3De westelijke deelcluster waartoe de horecazaak behoort (p 29) wordt volgens het PRUP gekenmerkt door een onsamenhangend geheel van computerwinkels en horeca. Het is hier noodzakelijk de bestaande vergunde handelszaken op te nemen in de cluster en moeilijk ontsluitbare, tussenliggende, gebouwen en percelen te integreren in deze cluster. Dit maakt dat	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		voor de omwonenden; -afgelopen 10 jaar is tendens tot schaalvergroting aanwezig in horecasector; vanuit rendementsoogpunt is er nood aan voldoende oppervlakte en gekoppelde directe parkeervoorzieningen wat niet aangewezen is in dorpskern; -vraag om drie vermelde percelen niet in PRUP op te nemen;	de vergunde handelszaak (horeca) gelegen op perceel 900d2 meegenomen wordt in de cluster. De andere 2 percelen worden niet meegenomen (reden zie bovenaan 3B). De bestaande vergunde/vergunde geachte constructies en functies kunnen behouden blijven (zie thema 2). Concreet betekent dat een vergunde horecafunctie ook na inwerkingtreding van het PRUP kan behouden blijven. Een aanvraag tot vergunning zal getoetst worden aan de vigerende bestemmingsbepalingen en de goede ruimtelijke ordening, Indien de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP zal telkens een beoordeling dienen te gebeuren cfr. art 4.4.1 van de VCRO. Nieuwe vergunningsaanvragen die betrekking hebben op deze bestaande vergunde/vergund geachte constructies zijn mogelijk cfr. art 4.1.1. van de VCRO. Gelet op de methodiek tot afbakening van de clusters (thema 2) en doelstelling van het PRUP om clusters af te bakenen voor een specifieke vorm van grootschalige detailhandel (zie ook thema 3) wordt perceel 900d2 binnen de cluster behouden.	
4B				
		Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad : - landbouwsector is 'weeral' oppervlakte-leverancier, ongeveer 300ha agrarisch gebied wordt door de PRUP's omgezet naar iets anders waarvan meer dan 70 ha nu nog steeds effectief in landbouwgebruik is; -	De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur. Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd (zie thema 2). In het gebied Heist-op-den-Berg werden de mogelijkheden onderzocht zowel naar ontwikkelingen om deze taakstellingen te realiseren als naar realisatie van de doelstelling van het provinciaal groendomein Averegten. Tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht. In het plan-MER werden de effecten betreffende milieu onderzocht. In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten toegevoegd. In de nota werd met de beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's. De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP's Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha. Binnen PRUP Averegten ligt 62ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening. Toch dient deze 62ha ook genuanceerd te worden: - In PRUP Averegten is de visie dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven. Grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg kunnen als hoofdfunctie naast het instandhouden en herstellen van het groendomein blijven	

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			bestaan. Er mogen echter geen vaste agrarische constructies/gebouwen meer gezet worden in agrarisch gebied binnen het PRUP Averegten. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij, die ook behouden blijft) binnen de Averegten. De provincie voert binnen de Averegten een geleidelijk aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT p 24 PRUP Averegten): - bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden. Dit komt in grote lijnen overeen met het noordoosten, oosten en noordwesten van het groendomein op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd; - andere gebieden kunnen vb. grasland blijven. Dit komt in grote lijnen overeen met de meer centraal gelegen percelen. In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie. Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven als nevenfunctie. Grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (o.a. extensieve begrazing) kan hier als hoofdfunctie blijven bestaan. In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het spek 3.8 ha landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour. In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.	
		Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad : -voor wonen, bedrijventerrein en	De gemeentelijke raad voor lokale economie stelt in zijn bezwaar dat wonen, bedrijventerrein en kleinhandel maar wat lapmiddelen zijn die niet echt onderbouwd zijn	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		kleinhandel zijn maar wat lapmiddelen voorgesteld die niet echt onderbouwd zijn en grote knelpunten zijn niet bespreekbaar (Fabiola, verdichting huidige kern,…)	Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 5) PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek voeren een herbestemming uit in functie van een bijkomende woonontwikkeling. Daarnaast geeft de afbakeningslijn aan dat binnen het kleinstedelijk gebied een stedelijkgebiedbeleid dient gevoerd te worden. Dit betekent dat binnen deze lijn zal ingezet worden op verdichting van het bestaande weefsel. Het PRUP N10 voorziet in de afbakening van de grootschalige kleinhandelsclusters op basis van de bestaande en vergunde toestand. Ter hoogte van de voormalige Spar-site gaat de gemeente na welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn (zie hieronder). Bij het aansnijden van gebieden dient een gepaste oplossing gezocht te worden voor eigenaars en gebruikers. Indien landbouwgebruik aanwezig is, geldt de pachtwetgeving. Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb. gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied. Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling. Ook de grote knelpunten worden meegenomen in het afbakeningsproces. De provincie heeft het PRUP Kleinhandelsconcentratie – deelplan Fabiolakruispunt opgemaakt.	

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Heel wat gemeentelijk initiatieven zetten ook in op verdere verdichting binnen de afbakeningslijn. Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier. Ook is de gemeente momenteel bezig om verdichting mogelijk te maken in de kern aan de hand van de opmaak van gemeentelijke RUP's o.a. gemeentelijk RUP De Bosstraat (is ondertussen al definitief vastgesteld).	
		Unizo het toelaten van handelszaken langsheen de N10 versus het behoud van een vlotte mobiliteit is een afweging die gemaakt moet worden; unizo streeft gebalanceerd oplossing na;	Zie thema 1,2,3 Er wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1).	Aanpassing: zie thema 1 en 3
		-bestaande ondernemingen ondervinden moeilijkheden voor uitbreiding, maar ze zitten er en er mag hen niets in de weg gelegd worden;	Zie thema 3 Het PRUP heeft als doel, naast het leefbaar houden van zowel de kern als de N10 (inclusief de verkeersdoorstroming), de bestaande kleinhandelsconcentraties langs de N10 af te bakenen en te herstructureren. Het PRUP heeft als doel clusters af te bakenen waarbinnen enkel die grootschalige detailhandel is toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen gevestigd worden. Er wordt ook rekening gehouden met de bestaande vergunde/vergund geachte kleinhandelszaken (andere dan gewenst in de clusters). Dergelijke kleinhandelszaken kunnen blijven bestaan maar worden wel beperkt in hun mogelijkheden. Zo dient een nieuwe aanvraag tot vergunning steeds afgetoetst te worden aan art. 4.4.1 van de VCRO. Beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften zijn mogelijk volgens dit artikel en onder bepaalde voorwaarden (zie ook thema 2). Het PRUP vertrekt van een bestaande toestand waarbinnen reeds vergunde/vergund geachte constructies en functies gelegen zijn. Het PRUP houdt rekening met deze vergunde constructies/functies. Dit staat een realisatie van de visie van het	Aanpassen: zie thema 3

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			PRUP op lange termijn zeker niet in de weg. Het PRUP legt immers een langetermijnsvisie vast. Daarnaast maakt de N10 deel uit van een EFRO-project waarbinnen door de provincie Antwerpen een duurzame langetermijnsvisie wordt uitgewerkt rond detailhandel langs de N10. Zo heeft de provincie samen met de steden en gemeenten Lier, Aarschot, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Begijnendijk en met de provincie Vlaams-Brabant het EFRO-project (nummer 956) "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" opgestart. Binnen dit EFRO-project wordt met de betrokken steden en gemeenten een meer globale visie rond detailhandel langs de N10 worden uitgewerkt.	
		-geen opmerkingen over de 2 weerhouden kleinhandelszones;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
		-in de toekomst moet opgelet worden hoe oude spar-site verder evolueert; daar wordt ruimte voor bijkomende ambachtszone gewenst en streng toezicht op type kleinhandelsactiviteit;	De gemeente is op dit moment bezig met de opmaak van een gemeentelijk RUP rond de spar-site. Tijdens de opmaak van de PRUP's in het kader van de afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (en dus ook dit PRUP) werd uitvoerig besproken welke ontwikkelingen mogelijk zijn op de Sparsite. Hierbij werd rekening gehouden met mobiliteit, de toekomstige mobiliteitswerken, maar ook met het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10, de gemeentelijke visie rond detailhandel en de provinciale studies rond baanwinkels. De ontwikkelingen aan de SPAR-site mogen geen concurrentie vormen met de kern en dienen aan strikte voorwaarden te worden onderworpen. Rond de N10 heeft de provincie Antwerpen samen met de steden en gemeenten Lier, Aarschot, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Begijnendijk en met de provincie Vlaams-Brabant het EFRO-project (nummer 956) "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" opgestart. Binnen dit EFRO-project wordt met de betrokken steden en gemeenten een meer globale visie rond detailhandel langs de N10 worden uitgewerkt. De Sparsite maakt geen deel uit van het plangebied waarover het openbaar onderzoek loopt. Bij plannen in functie van de Sparsite zullen de juiste keuze moeten worden gemaakt in functie van een	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			goede ruimtelijke ordening.	
		-het wordt betreurd dat er geen derde kleinhandelszone wordt gecreëerd ter hoogte van de Schoorstraat; ook daar is er een concentratie van reeds gevestigde handelszaken; hiervoor zou rechtszekerheid moeten gecreëerd worden;	Zie thema 2 De cluster Schoorstraat werd verwijderd omwille van de ligging in industriegebied en de aansluiting met het bestaand bedrijventerrein. Een herbestemming van industriegebied naar ruimte voor een specifieke vorm van grootschalige detailhandel is niet wenselijk op deze locatie rekening houdend met de taakstelling inzake bedrijvigheid en de aansluiting bij het bestaande bedrijventerrein. Rond de N10 heeft de provincie Antwerpen samen met de steden en gemeenten Lier, Aarschot, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Begijnendijk en met de provincie Vlaams-Brabant het EFRO-project (nummer 956) "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" opgestart. Binnen dit EFRO-project wordt met de betrokken steden en gemeenten een meer globale visie rond detailhandel langs de N10 worden uitgewerkt.	Geen aanpassing
		Aanvulling Raad voor Lokale Economie : - in het algemeen wordt gevraagd om nieuwe industriezones in de gemeente te voorzien voor kleinere bedrijven waarbij gemengde functies/ondernemingsvormen ook mogelijk moeten zijn; (vb. toonzalen en kantoren in combinatie met ambacht); -	Het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 voorziet in clusters voor grootschalige detailhandel. Het PRUP Langveld voorziet in een zone voor bedrijvigheid. Voor de beantwoording van dit bezwaar zal dan ook verwezen worden naar het PRUP Langveld (zie ook leeswijzer).Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van PRUP Langveld geen minimale of maximale perceelsgrootte vast gelegd. Inrichting in functie van kleinere bedrijven is mogelijk en wordt niet uitgesloten door het PRUP Langveld. In de stedenbouwkundige voorschriften van PRUP Langveld (Art. 1 zone voor bedrijvigheid p 47) wordt volgende opgenomen: - Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten: productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - Een beperkte oppervlakte voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			- Autonome kantoren (kantoren die op zichzelf staan en geen deel uitmaak van het bedrijf) zijn niet toegelaten. - Een beperkte oppervlakte voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten binnen PRUP Langveld op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit. In de stedenbouwkundige voorschriften (PRUP Langveld SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 52) - Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. PRUP Langveld SBV Art. 1 Zone voor bedrijvigheid p 47: Per bedrijfsperceel zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie: - Representatieve bedrijfsruimten - 1 bedrijfswoning Doelbestemming van het PRUP Langveld is bedrijvigheid Bovenvermelde nevengeschikte functies (bedrijfskantoren, toonzalen) zijn toegelaten onder bovenstaande strikte voorwaarden. Autonome kantoren dienen gelokaliseerd te worden op goed ontsloten plaatsen met openbaar vervoer (multimodaliteit) o.a. stationsomgevingen. Langveld wordt onvoldoende ontsloten adhv openbaar vervoer (plan-MER p 84-85). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat Langveld geen goede locatie is voor kantoorachtigen. Er zijn voldoende mogelijkheden tot oprichting van kantoren. Het is niet wenselijk ruimte in functie van	

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			bedrijvigheid in te vullen door kantoren. In de clusters afgebakend binnen PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 worden bedrijven, andere dan detailhandelszaken, met een grotere toonzaalfunctie, d.w.z. bedrijven waarbij de toonzaalfunctie meer dan 20% van de bebouwde gelijkvloerse perceelsoppervlakte inneemt toegelaten (zie PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel p 53). Bijgevolg wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaarpunt.	
		met aandrang wordt gevraagd naar meer bedrijventerreinen, in casu de extra ontwikkeling van het PRUP Langveld, tenzij betere alternatieven zouden gevonden worden;	Thema 2,5 Heist-op-den-Berg is door Vlaanderen aangeduid als kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat binnen het kleinstedelijk gebied een beleid gevoerd wordt dat ontwikkelingen aanmoedigt. Dit volgt uit het Vlaams principe "Vlaanderen open en stedelijk", waarbij in stedelijke gebieden een beleid gevoerd moet worden dat inzet op bijkomende woningen, bedrijven en bovenlokale functies. De afbakening van deze kleinstedelijke gebieden is door Vlaanderen aan de provincie gegeven. Vooraleer er overgegaan wordt tot de opmaak van PRUP's en gemeentelijke RUP's, gebeurt eerst een uitgebreide voorstudie. In een voortraject wordt samen met alle relevante Vlaamse partners en de betrokken gemeenten (waaronder Heist-op-den-Berg) een filtering gemaakt van potentiële gebieden in heel Heist-op-den-Berg waar bijkomende mogelijkheden zijn voor stedelijke ontwikkelingen zoals wonen, regionale bedrijvigheid, bovenlokale groenontwikkeling, grootschalige detailhandel ed. De voorstudiefase werd afgerond in 2010. Zoals reeds gesteld is er in de voorstudie een filtering gebeurd van potentiële ontwikkelingsgebieden. Voor de inplanting van bijkomend aanbod aan regionale bedrijvigheid zijn in de voorstudie 5 verschillende zoekzones onderzocht: 6. Zoekzone Driehoek N15 x N10 (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			7. Zoekzone woonuitbreidingsgebied Slachthuis (Diepenbroek) (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel) 8. Zoekzone Heistse Hoek zuid 9. Zoekzone Langveld oost 10. Zoekzone Langveld west Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken. De zoekzone Heistse Hoek zuid viel ook weg want het is een kleinschalige afwerking van het bestaande bedrijventerrein naar het zuiden toe en dit kan door de gemeente worden aangepakt via de opmaak van een gemeentelijk RUP Gebieden die verder onderzocht werden met het oog op herbestemming in functie van regionale bedrijvigheid zijn Langveld-west, Langveld-oost en Diepenbroek. Diepenbroek: de voorstudie stelt als ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein om 1 duidelijke en veilige toegang te creëren op de N10. Omwille van het nog onbebouwde karakter van Diepenbroek betekent dit veel bijkomend verkeer dat op de N10 terecht komt. Momenteel is de verkeersdoorstroming op de N10 al moeizaam. Een ontsluiting richting nabije woonstraten is eveneens niet aanvaardbaar daar dit mogelijks bijkomende hinder en verkeersonveiligheid veroorzaakt voor de omwonenden. Omwille van moeilijkheden betreffende ontsluiting en de moeilijke verkeersdoorstroming op de N10 werd ervoor gekozen om Diepenbroek niet in te vullen in functie van bedrijvigheid. Het noordelijk deel van Diepenbroek was zowieso al niet geschikt wegens de nabijheid van woningen (voorstudie p 70). Het WUG	

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Diepenbroek werd enkel behouden voor invulling met wonen. Na onderzoek in het plan-MER werd de opmaak van een PRUP voor een invulling met wonen in Diepenbroek verlaten . Langveld-west werd verlaten als zoekzone voor regionale bedrijvigheid omwille van de waterproblematiek. Langveld-west werd verlaten als zoekzone voor regionale bedrijvigheid o.a. omwille van de waterproblematiek. Het is effectief overstromingsgevoelig gebied rond de Bergebeek. (zie voorstudie p 73-74) Dit maakte dat enkel Langveld-oost overbleef als zoekzone voor regionale bedrijvigheid. Uit onderzoek tijdens de voorstudie blijkt dat er langs de N10 en N15 in het stedelijk gebied vier kleinhandelsconcentraties kunnen worden geselecteerd en afgebakend (voorstudie p 85) (zie verdere uitwerking thema 2)	
5B				
		Het college heeft beslist de ontwerpen niet voor te leggen aan de gemeenteraad. De PRUP's hebben geen raakvlak met het grondgebied van Herentals.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
6B				
		eigenaars hoekperceel Liersesteenweg-Heist-Goorstraat te Heist-op-den-Berg (795d3 en 795f3); -niet akkoord dat slechts 1 woning op deze eigendommen kan voorzien worden; mogelijk owv verkeerde inschatting van voormalige bestemming van gronden; deze waren nl. reeds vervat in RUP dat werd opgestart in 2006; gevraagd werd toen om bestemming gewestplan (zwaar	Voor het gebied heeft de gemeente in het verleden een gemeentelijk RUP opgestart. Omwille van het niet verkrijgen van een kwalitatieve consensus in samenspraak met de eigenaars werd hier geen oplossing gevonden. Het gemeentelijk RUP werd stopgezet na plenaire vergadering omwille van de negatieve adviezen. Het gevraagde was niet in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening en paste niet de visie die uitgewerkt werd langs de N10. De bezwaarindiener vraagt om meer mogelijkheden te krijgen dan nu het geval is volgens de stedenbouwkundige voorschriften.	Aanpassen SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.53-54 *Per bedrijf~~sperceel~~ zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functies:*

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		milieubelastende industrie) te wijzigen naar bestemming van aanpalende percelen (combinatie winkelruimtes met 10 woongelegenheden en mogelijkheid oprichting hotel met 40 kamers in combinatie met 12 woongelegenheden);(zie stukken in bijlage); vraag om deze bestemming ook in het PRUP te voorzien;	Volgens de stedenbouwkundige voorschriften (art. 1 zone voor grootschalige detailhandel p 54) kunnen er per bedrijfsperceel volgende complementaire functies toegestaan worden voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functies: - Kantoren en personeelsruimten en 1 bedrijfswoning. Het leegstaand perceel ligt temidden van een cluster met bestaande kleinhandel en biedt ruimte aan nieuwe of uitbreiding van bestaande grootschalige detailhandel. Het opnemen van een zuivere bestemming wonen voor dit perceel druist in tegen de visie betreffende afbakenen van grootschalige detailhandel. Het PRUP laat wel de mogelijkheid dat indien geen invulling gebeurt in functie van grootschalige detailhandel, een invulling kan gebeuren met de bestemming wonen. Voorgesteld wordt de stedenbouwkundige voorschriften zodanig aan te passen dat per bedrijf één conciërgewoning kan toegelaten worden. De beperking 'per bedrijfsperceel' wordt hier dus geschrapt.	– *kantoren en personeelsruimten;* – *één bedrijfswoning.* SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.58 *Per bedrijf~~sperceel~~ bedraagt de gezamenlijke oppervlakte die in gebruik genomen wordt door deze representatieve functies (exclusief de bedrijfswoning) maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden.*
		-op de voorlopige plannen werd groenscherm 'rechtdoor' getekend en volgt dit niet de grensscheidingslijn van onze eigendommen; het stuk werd vermoedelijk verkeerd oranje ingekleurd;	De groenbuffer, getekend op het grafisch plan, doorkruist het perceel 795F3 en dus de eigendom van de bezwaarindiener. Het overgrote deel van het perceel 795F3 ligt in milieubelastende industrie en een zuidelijke uitloper van het perceel in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het PRUP zet het merendeel van het perceel om in zone voor grootschalige detailhandel en de zuidelijke uitloper wordt omgezet naar wonen. Het aanduiden van art. 2 landelijk woongebied volgt uit een grenscorrectie met het gewestplan. Voorgesteld wordt om rekening te houden met de perceelsconfiguratie en het grafisch plan hierop aan te passen. Het volledige perceel 795F3 wordt opgenomen binnen art. 1. Ook de groenbuffer zal dan de nieuwe grens volgen van art. 1. Art. 2 landelijk wonen verkleint.	Aanpassen GP Art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel uitbreiden op basis van perceelsconfiguratie 795 F3. De groenbuffer volgt dan de nieuwe grens van art. 1 . Hierdoor verkleint art. 2 landelijk wonen.
		-getracht om inspraak te krijgen, maar is niet gelukt; wens om op constructieve manier mee te werken aan invulling van	Zie thema 4 Voor dit gebied heeft de gemeente in het verleden een gemeentelijk RUP opgestart. Dit gemeentelijk RUP heeft de	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		onze eigendommen en om dezelfde mogelijkheden te krijgen als eigenaars van gelijkaardige percelen (vb. hoekperceel Liersesteenweg-Mechelsesteenweg); -reeds jaren verwikkeld in kluwen van RUP's zonder zicht op uitvoeringsbeslissingen en in die periode belast met heffing op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;	volledige procedure tot goedkeuring niet doorlopen omwille van het niet verkrijgen van een kwalitatieve consensus en het ontbreken van een afstemming op de visie rond detailhandel langs de N10. Het RUP werd stopgezet na plenaire vergadering omwille van de negatieve adviezen en het niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Tijdens het openbaar onderzoek van het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 werd een inspraakperiode voor de burgers voorzien. Ook tijdens de opmaak van het plan-MER werd een publieke consultatie voorzien. De percelen maken deel uit van een cluster bestemd voor een specifieke vorm van grootschalige kleinhandel (zie thema 2) en kadert binnen een bovengemeentelijke (provinciale, Vlaamse en Europese) visie rond detailhandel (zie thema 3).	
7B				
		Idem 6B	Zie voorstel behandeling 6B	Zie 6B
8B				
		Idem 3B	Zie voorstel behandeling 3B	Zie 3B
9B				
		Idem 7A, aangevuld als volgt : -diverse studies (awv, gemeente en provincie) tonen aan dat rotonde belangrijke schakel is in verkeersorganisatie KSG Heist-op-den-Berg; N10 is geselecteerd als secundaire weg type I, N15 als secundaire weg type III; rotonde is kruispunt van deze 2 wegen; streefbeeldstudie om N10 tussen Lier en Heist-op-den-Berg samen met R16 en N14 Lier-Massenhoven te ontwikkelen als drager van KSG; -gemeenten Heist-op-den-Berg, Berlaar	Zie thema 1	Aanpassen: zie thema 1

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		en Putte studie opgestart voor aanleg vrijliggende fietspaden langs N10 op hun grondgebied; studie loopt, startnota rotonde is goedgekeurd; samenwerkingsakkoord gesloten om project te realiseren;		
		PRUP houdt geen rekening met vergroting openbaar domein in deze zone; voor aanpassing van rotonde moeten bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van schoenenwinkel Brantano worden ingenomen voor aanleg opstelstroken naar rotonde en aanleg sleuf naar fietstunnel; best compenseren door aanleg parkeerplaatsen in directe omgeving van handelspand (perceel met woning naast de schoenenwinkel): zie voorstel grondverwerving en compensatie in bijlage; dit is niet geïntegreerd in het RUP; zonder compensatie zal AWV schadevergoeding moeten betalen voor economisch verlies voor handelszaak; door uitvoering van PRUP zullen vergoedingen/compensaties veel hoger komen te liggen gezien grondverwerving duurder wordt indien woningen door kleinhandelsgebouwen worden vervangen;	Zie thema 1,3 De heraanleg van de N10, volgens de plannen van AWV, kan nog steeds doorgaan, ook na de inwerkingtreding van het PRUP. Het PRUP neemt bepalingen op die AWV de mogelijkheid geven een recht van voorkoop uit te oefenen op het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt. AWV kan, indien nodig, percelen kopen die belangrijk zijn voor de realisatie van zijn project. Aangezien de plannen van AWV momenteel nog niet definitief zijn, en dus niet met zekerheid kan gezegd worden welke percelen nodig zijn voor de realisatie van hun project, werd het recht van voorkoop op het gehele deelplan gelegd. Ook werd, op vraag van AWV, de mogelijkheid voorzien tot het inrichten van doorsteken in de groenbuffer in functie van interne circulatie van bedrijven. Bijkomend wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Tot zolang blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.	Aanpassing: zie thema 1
		-eigenaars hebben substantiële planbaten (WUG wordt kleinhandelszone) en overheid staat voor ernstige planschade vermits grondverwervingen duurder worden; baten en lasten zijn niet in evenwicht;	Zie thema 3 De huidige categorie van gebiedsaanduiding betreft inderdaad wonen (gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en woongebied). Na inwerkingtreding van het PRUP wijzigt de categorie van gebiedsaanduiding naar bedrijvigheid. Er is inderdaad planschade mogelijk, echter naast de bestemming detailhandel en bedrijvigheid blijkt de bestemming wonen ook	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			mogelijk volgens de stedenbouwkundige voorschriften indien er geen invulling gebeurt in functie van bovenvermelde bestemmingen.	
		-geen mogelijkheid om te onteigenen op grond van RUP; geen rekening gehouden met doelstellingen van verschillende overheden voor dit gebied; voorziene voorkooprecht AWV zal van geen nut zijn gezien gronden pas van eigenaar wisselden en dus niet op markt zullen terechtkomen;	Zie thema 1 Het voorzien van een voorkooprecht geeft aan AWV de mogelijkheid om als eerste een bod tot aankoop te doen indien een perceel te koop wordt aangeboden. Na de plenaire vergadering werd met AWV overlegd hoe beide processen op elkaar kunnen worden afgestemd. Het voorzien van een voorkooprecht en het voorzien van de mogelijkheid de groenbuffer te kunnen doorsteken voor interne ontsluiting, werd als mogelijke oplossing voorgesteld. Dit werd dan ook in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften ingeschreven. Bijkomend wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Tot zolang blijven de gewestplanbestemming van toepassing. Art. 2.4.4 § 2 VCRO bepaalt : Het onteigeningsplan dat gelijktijdig met het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan tot en met de definitieve vaststelling door, naargelang het geval, de provincieraad dan wel de gemeenteraad. Het onteigeningsplan wordt aan de Vlaamse Regering voorgelegd nadat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd. De Vlaamse Regering beslist over de goedkeuring van het onteigeningsplan en het verlenen van de onteigeningsmachtiging. Het onteigeningsplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, dient uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld te worden en is onderworpen aan de procedureregels voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Aan het PRUP Kleinhandelsconcentratie werd nog geen onteigeningsplan gekoppeld. Indien de noodzaak hiertoe zou ontstaan (binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP), kan/dient de procedure die vermeld is in de laatste paragraaf gevolgd te worden. Dat het recht van voorkoop van geen nut zou zijn omdat de gronden pas van eigenaar wisselden en dus niet op de markt zouden terechtkomen is geen feit, maar een veronderstelling van de bezwaarindiener. Het vormt geen basis om van het voorkooprecht af te zien.	
		-ontsluiting KMO-zone komt in het gedrang; erftoegangen dienen herbekeken te worden; dit is in RUP niet bestudeerd;	Zie ook thema 1. Het PRUP maakt enkel een zone voor grootschalige detailhandel mogelijk. De heraanleg van de N10 en de ontsluiting van de KMO-zone maakt deel uit van de streefbeeldstudie en wordt door AWV onderzocht en uitgevoerd. Het PRUP stelt duidelijk dat het de heraanleg van de N10 niet hypothekeert en stelt dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en de kruising N10-N15. Zo wordt volgende bepaling verordenend opgenomen (SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p. 56 – 57): – Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en de kruising N10-N15. De (her)inrichting van het kruispunt wordt niet gehypothekeerd. In het plan-MER werd de mobiliteit onderzocht en werd de streefbeeldstudie meegenomen. Betreffende de ontsluiting van de verschillende grootschalige detailhandelszaken neemt het PRUP (SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p 55) op dat in functie van de verkeersveiligheid en een vlotte doorstroming op de N10 het aantal ontsluitingspunten dient beperkt te worden. – Per pand is slechts één gebundelde in- en uitrit toegestaan met een breedte van maximum 7,5 m. Het is verplicht deze te voorzien aan de zijdelingse perceelgrens met een aanpalend pand waardoor een koppeling van gebundelde in- en uitritten	Aanpassing; zie thema 1

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			mogelijk wordt gemaakt. Hiervan kan enkel omwille van technische redenen afgeweken worden. De bovenstaande stedenbouwkundige voorschriften worden vervolgens aangepast (zie thema 1): - Er wordt een uitzondering gemaakt voor een perceel gelegen op de hoek van de N10 en de Mechelsesteenweg. - Het woord 'pand' wordt eveneens vervangen door 'bedrijf' - Er wordt verduidelijkt dat het om één gebundelde in- en uitrit gaat naar de N10 In de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat het manoeuvreren op eigen terrein en/of aanpalend terrein mogelijk is. Elk pand/bedrijf moet de in- en uitrit bundelen en vervolgens koppelen met de gebundelde in- en uitrit van het aanpalend pand. De exacte locatie wordt in het PRUP niet vastgelegd. Er zijn voldoende mogelijkheden tot ontsluiting van de zone.	
		-AWV vraagt om dit deel van RUP te schrappen; is steeds bereid tot andere toelichting van standpunt;	De bezwaarindiener vraagt om deelplan Fabiolakruispunt van het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 te schrappen. Hiervan wordt akte genomen. Er wordt verwezen naar thema 1 waarin wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Tot zolang blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.	Aanpassing: zie thema 1
10B				
		- bezwaarindieners zijn enerzijds eigenaar, anderzijds uitbater van pand/percelen afd.2, sectie I, nrs. 213 a2, 213 b2 en 213 c2 (= deels woongebied, deels WUG); gebouw vergund 12.02.1992 + milieumelding 10.08.2010; -in PRUP ondergebracht in zone voor grootschalige detailhandel + achterliggend groenbuffer;	Hiervan wordt akte genomen. Bestaande vergunde/vergund geachte constructies kunnen behouden blijven, maar worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden (zie thema 2).	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Voorschriften zijn strijdig met Europese dienstenrichtlijn 2006/123/EG van 12.12.2006 - detailhandelsactiviteiten zijn onderworpen aan deze richtlijn; PRUP-voorschriften moeten hieraan getoetst worden;	Zie thema 1, 3, 6	Geen aanpassing
		Volgens bezwaarindiener moet uit het arrest ook afgeleid worden dat een analyse gevoegd wordt van de geschiktheid en de evenredigheid van de genomen maatregelen, en zou dit in casu ontbreken.	Thema 1 en 3, 6 Zie MVT, § 7 Visie en ontwerp, p.27 en verder. De keuze voor een onderbouwd locatiebeleid en de impact van deze keuze voor deze specifieke vormen van grootschalige detailhandel is grondig onderbouwd vanuit het aspect mobiliteit. De invulling van de clusters is immers gericht op die grootschalige detailhandel die geen dagelijkse (frequente) verkeersgeneratie genereert. Binnen het PRUP worden heel wat randvoorwaarden opgelegd die resulteren in kwalitatieve invulling met respect voor de draagkracht. Zie MVT, p 27 en verder. Deze maatregelen worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Zo worden verordenende bepalingen (SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p. 52 en verder) opgenomen inzake: – Mobiliteit – Ontsluiting – Parkeren – Plaatsing en afmetingen van de gebouwen Tegelijkertijd dient een groenbuffer gerealiseerd te worden die de grootschalige detailhandelscluster afschermt naar de omgeving (SBV, art 1.1. Groenbuffer, p. 61)	Aanpassen: zie thema 1 en 3
		-voorschriften zijn niet duidelijk en ondubbelzinnig; wat wordt bedoeld met 'aard van de verkochte goederen op vlak van afmetingen en volume' ?, het is niet duidelijk wat al dan niet in het centrum thuishoort; niet-limitatieve opsomming in toelichtende (niet	Zie thema 3 en 6 De voorschriften zijn duidelijk en ondubbelzinnig (zie thema 6). In thema 3 wordt verder verduidelijkt wat wordt bedoeld met 'aard van de verkochte goederen op vlak van afmetingen en volume'. In thema 3 wordt voorgesteld de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften verder aan te vullen.	Aanpassen: zie thema 3

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		bindende) kolom van voorschriften zorgt niet voor verduidelijking; niet duidelijk welke handelsactiviteiten voortaan nog toelaatbaar geacht zullen worden;		
		- type winkel van bezwaarindiener zou wellicht vgs voorschriften in centrum moeten, maar dit type winkel functioneert daar niet;	Zie thema 2,3 Een bestaande vergunde /vergund geachte handelszaak kan behouden blijven ongeacht de ligging binnen de cluster (zie thema 2). Bij een aanvraag tot vergunning die afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP zal telkens een beoordeling dienen te gebeuren cfr.art 4.4.1 van de VCRO. Gelet op de methodiek tot afbakening van de clusters (thema 2) en doelstelling van het PRUP om clusters af te bakenen voor een specifieke vorm van grootschalige detailhandel (zie ook thema 3) worden de percelen binnen de cluster opgenomen.	Niet aanpassen
		-voorschriften zijn niet transparant en objectief; bezwaarindieners afhankelijk van willekeur en subjectieve beoordeling door overheid;	Zie thema 3 en 6 De voorschriften zijn duidelijk en ondubbelzinnig (zie thema 6). In thema 3 wordt verder verduidelijkt wat wordt bedoeld met 'aard van de verkochte goederen op vlak van afmetingen en volume'. In thema 3 wordt voorgesteld de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften verder aan te vullen. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. De voorschriften zijn een vertaling van de visie op detailhandel langs de N10. Deze visie wordt op een duidelijke manier vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Zoals steeds is de opmaak van een RUP het zoeken naar een evenwicht tussen het stringent vastleggen van voorwaarden en het bieden van voldoende flexibiliteit. Voorliggende PRUP biedt voldoende rechtszekerheid voor de aanvrager enerzijds, en biedt anderzijds ook voldoende garanties voor een kwalitatieve ruimtelijke invulling van het gebied. Elke aanvraag tot vergunning zal naast een legaliteitstoets (toetsing aan de wetgeving en	Aanpassing; zie thema 3

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			stedenbouwkundige voorschriften) ook een opportuniteitstoets moeten ondergaan waarbij het gevraagde afgetoetst wordt op het verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.	
		-assortimentsbeperkingen zijn niet ingegeven door 'dwingende redenen van algemeen belang'; bescherming milieu en stedelijk milieu is geen doelstelling van algemeen belang; HvJ 24.03.2001 : bescherming goede RO kan beperking van vestiging van winkels enkel rechtvaardigen wanneer overheid een analyse voegt van geschiktheid en evenredigheid van de door haar genomen maatregelen; dit ontbreekt in casu; bovendien volstaat doelstelling van algemeen belang niet om vestigingsmogelijkheden in te perken; bovendien moet aangetoond worden dat doelstelling een 'dwingend' karakter heeft;	Zie thema 6 Het PRUP, dat slechts voorziet in een territoriale beperking van grootschalige handelsvestigingen, is niet in strijd met de vermelde dienstenrichtlijn (zie thema 6). Het PRUP is niet in strijd met de dienstenrichtlijn. Voorliggend PRUP wordt niet opgemaakt omwille van economische redenen, maar is een gevolg het integraal handelvestigingsbeleid en kan beschouwd worden als dwingende redenen van algemeen belang. Zie thema 3. Het PRUP garandeert duurzame vestigingsmogelijkheden voor detailhandel en garandeert daarbij een toegankelijk aanbod voor consumenten. Tegelijkertijd gaat de visie uitgewerkt in de PRUP de leefbaarheid van het stedelijk milieu en het kernwinkelgebied versterken. Uiteraard gaat dit gepaard de bewerkstelliging van een duurzame mobiliteit (zie thema 1).	Geen aanpassing
		-verzoek voorschrift uit te zuiveren van beperkingen inzake aard en toegelaten detailhandelsactiviteiten;	Zie bovenvermelde weerlegging van de bezwaarpunten horende bij 10B	Aanpassing: zie thema 3
		<u>Minstens dienen assortimentsbeperkingen om beleidsredenen geschrapt te worden</u> -art. 1.4.4 VCRO vereist afweging van maatschappelijke belangen; onredelijke of onzorgvuldige beleidsopties kunnen worden gesanctioneerd (RvS, 24.09.2012, nr. 220.701); overheid heeft appreciatiebevoegdheid, maar niet onbeperkt (Rvs, 30.06.2011, nr. 214.329 : behoeften bestaande bedrijfsactiviteiten niet evenwichtig	Concreet betekent art. 1.1.4 VCRO dat de overheid zal moeten overgaan tot een gemotiveerde belangenafweging, waarbij de verschillende RELEVANTE elementen die opgesomd zijn in vermeld artikel tegen elkaar moeten afgewogen worden, zodanig dat de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang worden gebracht." (B. Roelandts en P.-J., Defoort, "Ruimtelijke ordening anno 2009 : nieuwe regels, nieuwe vragen", T.R.O.S., 2009, nr. 54, p. 114) "Uit art. 1.4.4 VCRO volgt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan niet mag worden opgemaakt ter behartiging van bepaalde individuele belangen, maar enkel mag worden aangenomen met het oog op	Aanpassen: zie thema 3

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		afgewogen tov woonbehoeften omwonenden = impact op ruimtelijke draagkracht omliggend woongebied onvoldoende beoordeeld); ook bij PRUP het geval : doel is locatiebeleid voor detailhandel, maar niet onderzocht welke invloed dit heeft op betrokken spelers; voorschriften die bepalen welke detailhandelszaken uitgesloten zijn, zijn onduidelijk;	de goede ruimtelijke ordening. (RvS, nr. 166.511 van 10 januari 2007; RvS, nr. 173.937 van 9 augustus 2007) In tegenstelling tot wat de bezwaarindiener beweert, werd aangetoond om welke redenen van goede ruimtelijke ordening het RUP werd opgemaakt (zie ook thema 1 en 3) : De keuze voor een onderbouwd locatiebeleid en de impact van deze keuze voor deze specifieke vormen van grootschalige detailhandel is grondig onderbouwd vanuit het aspect mobiliteit. De invulling van de clusters is immers gericht op die grootschalige detailhandel die geen dagelijkse (frequente) verkeersgeneratie genereert. Binnen het PRUP worden heel wat randvoorwaarden opgelegd die resulteren in kwalitatieve invulling met respect voor de draagkracht. Zie MVT, p 27 en verder. Bovendien werd wel rekening gehouden met de woonbehoeften van de omwonenden, met name de impact van het PRUP op het omliggende woongebied Zo worden verordenende bepalingen (SBV, Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p. 52 en verder) opgenomen inzake: – Mobiliteit – Ontsluiting – Parkeren – Plaatsing en afmetingen van de gebouwen Tegelijkertijd dient een groenbuffer gerealiseerd te worden die de grootschalige detailhandelscluster afschermt naar de omgeving (SBV, art 1.1. Groenbuffer, p. 61 Artikel 1.1.4. VCRO geeft de doelstellingen van de ruimtelijke ordening aan en fungeert als een algemeen referentiekader waaraan stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke ordeningsplannen kunnen worden getoetst. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten moeten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.	

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Gelijktijdig afwegen wil evenwel niet zeggen gelijkwaardig afwegen! Alle activiteiten moeten niet in gelijke mate aan bod komen, net zomin als een bepaalde activiteit voorrang zou hebben op de andere. Concreet voor een stedelijk gebied betekent dit dat invulling moet gegeven worden aan een opgelegde taakstelling inzake wonen en werken. Dit vertaalt zich ondermeer in herbestemmingen naar zones voor bedrijvigheid. De doelstellingen van de ruimtelijke ordening geven aan dat zij alleen de behartiging van het algemeen belang voor ogen hebben. De ruimtelijke ordening is er op gericht de ordening van een bepaald gebied in een ruimer verband te bekijken, waarbij alle belangen die in dat gebied vertegenwoordigd zijn aan bod komen. Gelet op de visie inzake detailhandel (zie thema 3) worden in voorliggend PRUP clusters afgebakend. Zie ook de behandeling van bovenstaande bezwaarpunten van dit bezwaarschrift 10 B waarin de voorschriften verduidelijkt en verder aangevuld worden. Het doel van het PRUP is niet alleen het locatiebeleid maar wel de leefbaarheid van zowel de kern als de N10 (inclusief de verkeersdoorstroming)	
		<u>Stedenbouwkundige voorschriften bevatten geen overgangsregeling voor bestaande en vergunde activiteiten</u> - bedoeling om overgangsregeling in te stellen (toelichtingsnota p. 3, 10, 28-29); -afwijkingsbepalingen art. 0 zijn lege doos (= art. 4.4.1 VCRO); detailhandel die buiten de scope van de voorschriften van het RUP vallen kunnen niet afwijken; -in voorschriften dient werkbaar overgangsregime voor bestaande en vergunde gebouwen opgenomen te worden zodat activiteiten kunnen worden verdergezet;	Zie thema 2 Het PRUP laat toe dat bestaande vergunde / vergund geachte bedrijven kunnen blijven bestaan. De activiteiten kunnen dus worden verder gezet. Overgangsmaatregelen zijn niet nodig. Indien een uitbreiding voorzien wordt in strijd met "bestemming" van het RUP is dit niet mogelijk cfr. art. 4.4.1 VCRO. Dit artikel betreft wel kleine 'afwijkingen' en dit begrip wordt ingevuld door de rechtspraak : "Het begrip 'beperkte afwijkingen' wordt in art. 4.4.1 VCRO niet nader omschreven. De afwijkingen mogen geen grote invloed hebben op het aanpalend perceel en mogen er niet toe leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften omzeild of uitgehold worden.	Geen aanpassing
		<u>Stedenbouwkundige voorschriften leggen onwettig bijkomende eisen op aan aanvragers van vergunning</u>	In het PRUP worden noch een inrichtingsstudie noch een MOBER verordenend opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.	Aanpassen SBV-t, Mobiliteit, p.55 <u>*De dossiersamenstelling*</u>

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		- RUP eist dat informatieve inrichtingsstudie gevoegd zou worden bij elke bouw- en/of verkavelingsaanvraag + inschatting van mobiliteitseffecten door toevoeging van mobiliteitsstudie of MOBER bij elke aanvraag; -RvS staat toevoegen inrichtingsstudie toe onder 3 voorwaarden, waaraan in casu niet voldaan is; -enkel Vlaamse regering kan dossiersamenstelling vergunningsaanvraag bepalen (art. 4.7.14 1 vcro) -minstens verduidelijken dat aanvrager geenszins verplicht is deze studie bij de aanvraag toe te voegen en dat deze niet de ontvankelijkheid van de aanvraag met zich kan meebrengen;	Enkel in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verwezen naar de opmaak van een MOBER. Op p 55 wordt in de toelichtende kolom gesteld dat dat voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen is. Ook wordt gesteld in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften p. 54 dat het aanvraagdossier afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen moet bevatten om een beoordeling te maken. De dossiersamenstelling wordt niet gewijzigd. Een dossier kan niet onvolledig worden verklaard omwille van de afwezigheid van een mobiliteitsstudie of een MOBER **Inrichtingsstudie** De Raad van State heeft in het verleden geoordeeld: – "De opgelegde inrichtingsstudie is geconcipieerd als een instrument tot in- of voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften op het gebied. Dergelijk informatief document is een modaliteit in de zin van art. 39 § 1, derde lid DRO. – De plannende overheid kan opleggen om het aanvraagdossier aan te vullen met een informatieve inrichtingsstudie en om het geheel voor te leggen aan de adviesverlenende instanties, als een door art. 39 DRO toegelaten modaliteit. Een schending van art. 107 en 111 DRO wordt niet aangenomen." En nog: – "De artikelen 16 en 22 van het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, hebben betrekking op de stukken die "minstens" bij de bedoelde aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moeten worden gevoegd. Deze bepalingen staan er niet aan in de weg dat het informatief gedeelte van een ruimtelijk uitvoeringsplan	*zoals bepaald door de Vlaamse Regering wordt niet gewijzigd.*

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			voorziet dat bij bepaalde aanvragen een bijkomend stuk wordt gevoegd." – Aan een dergelijk informatief document kan geen verordenende kracht worden toegekend en is dus louter toelichtend en informatief. Indien deze studie later bij een vergunningsaanvraag niet zou worden toegevoegd, kan het college van burgemeester en schepenen de aanvraag om die reden ook niet onontvankelijk verklaren. (R.v.S., 18 januari 2011, nr. 210.478) **MOBER** Voor een MOBER geldt precies hetzelfde, ook het Besl.Vl. Reg. d.d. 28.05.2004 bepaalt in art. 7,7° en 16, 13° in welke gevallen dit op straffe van onontvankelijkheid aan een aanvraag voor een vergunning kan verbonden worden. Art. 22 bepaalt evenwel uitdrukkelijk dat de vergunningverlenende overheid bij het indienen van het dossier of erna, (gemotiveerd) kan vragen om nog bijkomende stukken in te dienen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn in het licht van deze rechtspraak uitgewerkt. In de bindende bepalingen wordt aangegeven met welke elementen rekening zal gehouden worden bij de beoordeling van een aanvraag voor de betrokken zone. In de niet- bindende toelichting wordt gesteld dat het aanvraag dossier "de nodige elementen moet bevatten om de beoordeling mogelijk te maken" en dat het '"ingeval van activiteiten met een hoge verkeersdynamiek het aangewezen is om deze beoordeling in een mobiliteitsstudie/MOBER te doen."	
		Gebrek aan afstemming van planopmaak op herinrichting van N10 door AWV - er loopt afzonderlijk planproces bij AWV; beide zijn niet op mekaar afgestemd;	Zie thema 1	Aanpassen: zie thema 1
		heraanleg N10 zou gepaard gaan met onteigening van parking voor gebouw	Zie thema 1,3 Het PRUP voorziet in een herbestemming van het deelplan	Aanpassing: zie thema 1

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Brantano; door herbestemming PRUP zal parking omgevormd worden tot grootschalige detailhandel; evenwel hebben detailhandelsactiviteiten nood aan parkeerruimte;	Fabiolakruispunt inclusief de bestaande parking aan Brantano naar zone voor grootschalige detailhandel. Volgens de voorlopige plannen van de heraanleg N10, zal de huidige parking (vooraan N10) van Brantano moeten onteigend worden om plaats te bieden voor de herinrichting van de rotonde/ovonde. Samen met AWV heeft de provincie gezocht naar een oplossing voor het verdwijnen van de parkeerplaatsen voor het gebouw Brantano. Hiervoor heeft de provincie in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP het recht van voorkoop voor het gehele deelplan ingeschreven voor AWV. Wanneer een perceel in deelplan N10-Fabiolakruispunt te koop wordt aangeboden, krijgt AWV het recht om dit als eerste aan te kopen (dat als compensatie kan dienen voor het deel van het perceel dat diende onteigend te worden). Er wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Het tekort aan parkeerplaatsen is geen gevolg van de inwerkingtreding van het PRUP, maar is mogelijks een gevolg van een eventuele onteigening in functie van de heraanleg van de N10. Het PRUP gaat uit van een efficiënt ruimtegebruik waarbij de stedenbouwkundige voorschriften opnemen dat het parkeren dient te gebeuren op gebundelde parkeerplaatsen of ongelijkvloerse (ondergronds of op verdieping) parkeervoorzieningen (Art. 1 zone voor grootschalige detailhandel p 59). Het PRUP hypothekeert de ontwikkeling van de parkeerplaatsen niet.	
		-verzoek plannen beter af te stemmen; indien verbreding van N10, dan moet oplossing gezocht worden voor parkeerprobleem; voorstel AWV (doorgang vanaf Mechelsesteenweg naar nieuw aan te leggen parking achter gebouw) zou in bufferstrook komen liggen;	Zie Thema 1 – behandeling bezwaar 10B De plannen van AWV zijn nog niet definitief. In overleg met AWV werd de mogelijkheid in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien (art. 1.1 groenbuffer) dat de groenbuffer kan doorbroken worden in functie van de aanleg en inrichting van een interne ontsluitingsweg. Er wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het	Zie aanpassing thema 1

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Het PRUP laat een optimale afstemming op de plannen van AWV toe. Ook wordt (enkel voor het perceel op de hoek van de N10 en de Mechelsesteenweg) max. 1 gebundelde in- en uitrit toegestaan naar de N15 indien dit noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel (zie thema 1) Bijgevolg werd aan de vraag van AWV tegemoet gekomen. Het PRUP gaat uit van een efficiënt ruimtegebruik waarbij de stedenbouwkundige voorschriften opnemen dat het parkeren dient te gebeuren op gebundelde parkeerplaatsen of ongelijkvloerse (ondergronds of op verdieping) parkeervoorzieningen (Art. 1 zone voor grootschalige detailhandel p 59). Het PRUP hypothekeert de ontwikkeling van de parkeerplaatsen niet.	
		-voorschriften laten slechts één gebundelde in- en uitrit toe; rekeninghoudend met specifieke hoekligging, geplande heraanleg N10 en het kruispunt, wordt pand bezwaarindieners onbereikbaar; vraag mogelijkheid scheppen om in- en uitrit aan te leggen ter hoogte van Mechelsesteenweg en Liersesteenweg;	Zie thema 1 + behandeling 10B In overleg met AWV wordt de mogelijkheid in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien (art. 1.1 groenbuffer) dat de groenbuffer kan doorbroken worden in functie van de aanleg en inrichting van een interne ontsluitingsweg. In functie van de beperkingen inzake het aantal in- en uitritten wordt voorgesteld een uitzondering toe te staan voor het perceel gelegen op de hoek van de N15 en de N10 aangezien door de herinrichting van de N10 mogelijks een probleem kan ontstaan betreffende ontsluiting. De stedenbouwkundige voorschriften zullen een bijkomende in- en uitrit toestaan op de N15.	Aanpassen: zie thema 1 _
		<u>Geen voorkooprecht, minstens niet op totaliteit van gronde bezwaarindieners</u> - voorkooprecht wordt gemotiveerd vanuit heraanleg N10, maar toch wordt voorkooprecht op volledige terrein voorzien;	Zie thema 1 + behandeling 10B Na plenaire vergadering werd met AWV overlegd hoe het PRUP proces kan afgestemd worden met het proces van AWV. AWV heeft momenteel geen definitieve schetsen of plannen. Het PRUP legt geen hypotheek op de plannen van AWV (zie thema 1 mobiliteit). Het PRUP legt een voorkooprecht op het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt zodat AWV, indien nodig, als eerste gronden kan aankopen in functie van de realisatie van de herinrichting van de N10 . De reden dat het voorkooprecht voor het gehele deelplan N10-	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Fabiolakruispunt wordt opgelegd, is omdat momenteel niet duidelijk is welke gronden nodig zullen/kunnen zijn voor eventuele aankoop door AWV. De plannen betreffende de herinrichting van de N10 zijn nog niet definitief.	
		-naar analogie met onteigeningsnoodzaak, moet ook noodzaak voor voorkooprecht gemotiveerd worden en in verhouding staan tot het nagestreefde doel;	In de MVT p 41 wordt een motivatie betreffende het recht van voorkoop opgenomen. Deze motivatie zal nog worden aangevuld: Het PRUP legt een voorkooprecht op het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt zodat AWV, indien nodig, als eerste gronden kan aankopen in functie van de realisatie van de herinrichting van de N10 . De reden dat het voorkooprecht voor het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt wordt opgelegd, is omdat momenteel niet duidelijk is welke gronden nodig zullen/kunnen zijn voor eventuele aankoop door AWV. De plannen betreffende de herinrichting van de N10 zijn nog niet definitief.	MVT p 41 7.4 Recht van voorkoop *Het PRUP legt een voorkooprecht op het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt zodat AWV, indien nodig, als eerste gronden kan aankopen in functie van de realisatie van de herinrichting van de N10 .* *De reden dat het voorkooprecht voor het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt wordt opgelegd, is omdat momenteel niet duidelijk is welke gronden nodig zullen/kunnen zijn voor eventuele aankoop door AWV. De plannen betreffende de herinrichting van de N10 zijn nog niet definitief.*
		-vraag op de hoogte te worden gehouden van advies procoro en besluitvorming provincieraad;	Zie Thema 4	Geen aanpassing
		-voorbehoud om plan aan te vechten bij RvS;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
11B				
		Idem 10B	Zie voorstel behandeling 10 B	Zie 10B
12B				

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-eigenaar perceel nr. 797 s3; -herberg 'De Kruisbaan' werd onteigend voor aanleg huidige rond punt; bestond reeds voor WO1 (zie foto's bijgevoegd); PRUP zou moeten voorzien dat op dit perceel terug commerciële functie zou kunnen worden uitgebaat; -voordeel is dat oprit van perceel als parking kan aangelegd worden via Lostraat wat minder gevaarlijk is dan op en afrijden via oprit Liersesteenweg;	Zie thema 2 Bij het afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebeurde in eerste instantie een grondige analyse van de vergunningstoestand. Hierna gebeurde een afbakening op basis van clustering van bestaande handelspanden. Er werd rekening gehouden met collectieve ontsluitbaarheid, maar ook met eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden en de aard en omvang van de verkochte goederen. Het perceel 797s3 maakt geen deel uit van de cluster N10-Lostraat.	Niet aanpassen
13B				
		-vergunning voor uitbaten garage; geen vergunning voor parkeerplaatsen owv landelijk karakter N10; -nu komt er 50m verder een zone voor grootschalige detailhandel;	Zie thema 2 Bezwaarindiener geeft aan dat hij in het verleden geen vergunning heeft gekregen voor het uitbaten van een garage en voor het plaatsen van parkeerplaatsen op een kleine afstand van waar nu een kleinhandelscluster wordt voorzien. Bij het afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebeurde in eerste instantie een grondige analyse van de vergunningstoestand. Hierna gebeurde een afbakening op basis van clustering van bestaande handelspanden. Er werd rekening gehouden met collectieve ontsluitbaarheid, maar ook met eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden en de aard en omvang van de verkochte goederen. Het perceel ligt op een afstand van ruim 150m van de cluster en maakt er dus geen deel van uit. Het perceel sluit ruimtelijk en ook qua invulling niet aan bij de cluster.	Niet aanpassen

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-onbegrijpelijk dat er zoveel verschil gemaakt wordt tussen Fabiolakruispunt en Lostraat (zie ruimtebalans tabel 2);	Zie ook thema 2. De bezwaarindiener geeft aan dat indien het gaat om de regularisatie van de bestaande situatie het onbegrijpelijk is dat er na de ruimtebalans in de PRUP's zoveel verschil wordt gemaakt tussen de site Fabiolakruispunt en de site Lostraat. Het verschil in grootte tussen beide clusters is een gevolg van de bestaande en vergunde toestand. (zie hiervoor thema 2). Het deelplan Lostraat is groter omdat: 1) de bestaande percelen meestal groter zijn. 2) Het bestaat eigenlijk uit 3 kleine deelclusters die samengenomen zijn (MVT, p 29). In de clusters worden ook bestaande woningen opgenomen indien deze liggen tussen bestaande vergunde handelszaken. Deze woningen kunnen behouden blijven maar kunnen op termijn ook	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			ingevuld worden met grootschalige detailhandel. Het is daar wenselijk om grootschalige detailhandel te voorzien (zie thema 3). De reden waarom bij deelplan N10-Lostraat 1 perceel wordt herbestemd naar woongebied met landelijk karakter heeft te maken met de ligging/bereikbaarheid van dit perceel. Het is een grenscorrectie waarbij 1 perceel met woning wordt herbestemd naar wonen. Deze woning ontsluit richting Heist-Goorstraat. De bestaande woningen die wel worden opgenomen binnen de clusters hebben directe aansluiting met de N10.	
		Fabiolakruispunt 100% bedrijvigheid en dat met directe nabijheid van rondpunt met N15; waarom wordt nu hiervoor wel woongebied omgevormd ?	Zie thema 1, 2 en 3 De cluster N10 - Fabiolakruispunt wordt vandaag al grotendeels ingevuld door bedrijven gelegen in de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied (zie ook bestaande toestand MVT, p 19 e.v. en p 27 e.v.). Ook de cluster N10 - Lostraat bevat vandaag al een grote invulling met detailhandel. (zie ook bestaande toestand MVT, p 19 e.v. en p 27 e.v.). Het doel van het PRUP is niet alleen het locatiebeleid maar vooral ook het leefbaar houden van de kern als de N10 (inclusief de verkeersdoorstroming). Zo worden clusters afgebakend waar enkel grootschalige detailhandel is toegelaten met enkele randvoorwaarden Er wordt een beperking van de verkeersimpact in functie van de doorstroming op de N10 nagestreefd door het niet toelaten van detailhandelszaken aan de N10 die goederen verkopen die dagelijks vervoersbewegingen genereren. (zie thema 3 + MVT p 27 e.v.). In beide deelplannen/clusters wordt woon(uitbreidings)gebied omgezet naar zone voor grootschalige detailhandel. Het is eigenlijk een herbestemming ifv de bestaande situatie. In beide deelplannen wordt wonen nog steeds toegelaten als functie.. (zie ook bestaande toestand (MVT p 19 e.v. p 27 e.v.), locatiebeleid – zie thema 3). Zie ook behandeling bovenstaand bezwaarpunt van bezwaar 13B.	Geen aanpassing
14B				

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Idem 9B	Zie voorstel behandeling 9B	Zie 9B
15B				
		Idem 4B	Zie voorstel behandeling 4B	Zie 4B
16B				
		Idem 9B	Zie voorstel behandeling 9B	Zie 9B
17B				
		-gebouwen die enkel voor bewoning dienen zouden niet meer toegelaten mogen worden (anders woonzone maken);	De bezwaarindiener vraagt om gebouwen met enkel de woonfunctie niet meer toe te laten in de kleinhandelsconcentratie. Zie thema 2: Bij het afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebeurde in eerste instantie een grondige analyse van de vergunningstoestand. Hierna gebeurde een afbakening op basis van clustering van bestaande handelspanden. Er werd rekening gehouden met collectieve ontsluitbaarheid, maar ook met eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden. Ook tussenliggende percelen (al dan niet bebouwd) werden mee opgenomen. Zo worden in het deelplangebied N10- Fabiolakruispunt ook 2 woningen opgenomen binnen de cluster. De stedenbouwkundige voorschriften art. 1 zone voor grootschalige detailhandel (p 53) laten eveneens de bestemming wonen toe. Zo kunnen de bestaande woningen behouden blijven. Naast grootschalige detailhandel is ook wonen mogelijk. Het omvormen van deze woningen naar grootschalige detailhandel wordt overgelaten aan de vrije markt. De provincie neemt hier geen initiatief en heeft ook geen onteigeningsplan opgemaakt.	Geen aanpassing
18B				
		Idem 4B	Zie voorstel behandeling 4 B	Zie 4B
19B				
		Idem 2B	Zie voorstel behandeling 2 B	Zie 2B

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
20B				
		-gebouwen met enkel bewoning kunnen niet toegelaten worden om de ontwikkeling van de vooropgestelde functies niet te hypothekeren;	Zie voor stel behandeling 17B	Zie 17 B
21B				
		-duidelijke vraag om plangebied uit te breiden naar site Interstock (perceel 268p) en buffering te voorzien op perceel 268a3 zodat effectieve uitbreidingsmogelijkheden/verbouwings-mogelijkheden zijn voor bedrijven die zich nu in PRUP bevinden, rekening houdend met voorziene groenbuffer die nu onrealistisch ingetekend werd; huidige intekening van PRUP hypothekeert enige vorm van herbouw, uitbreiding, verbouwing van de handelszaken;	Zie voorstel behandeling 1B	Zie 1B
		vraag volgende zaken te onderzoeken : *kunnen er geen 'bakens' (herkenningspunten, gebouwen met sterke architecturale accenten,..) gebouwd worden op deze cruciale invalspunten voor Heist ? (geldt zowel voor rotonde Lostraat, als voor rotonde/ovonde Fabiola);	De aangeduide clusters zullen op termijn (wanneer de volledige visie m.b.t. detailhandel langs de N10 ruimtelijk vertaald wordt) fungeren als bakens. De stedenbouwkundige voorschriften (art. 1 zone voor grootschalige detailhandel p 56- 57) leggen een minimale bouwhoogte van de gebouwen op van 7m en een maximale bouwhoogte van 12 m. De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15m. Over maximum 1/3de van de perceelsbreedte kan in afwijking hierop een representatieve uitbouw voorzien worden tot 12m van de rooilijn. Zo kunnen ruimtelijke accenten gelegd worden in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand brengen. De nieuwe ontwikkelingen of ingrepen moeten eveneens de samenhang van de cluster consolideren en/of versterken (SBV: art. 1 zone voor grootschalige detailhandel) De maximale hoogte laat toe om met de geschikte vormgeving en	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			architectuur een bakenfunctie te creëren. De aanwezigheid van de clusters rond belangrijke kruispunten met de N10 zal het gevoel van 'baken' nog versterken.	
		vraag volgende zaken te onderzoeken : *kunnen er buiten de handelsfunctie van grootschalige detailhandel op het gelijkvloers geen andere functies op verdiepingsniveau (diensten, kantoorachtigen of woningen ?)	De voorschriften laten beperkt de inrichting van complementaire (representatieve) functies toe (SBV, p. 58). Onder complementaire of gerelateerde functies worden o.a. bedrijfskantoren en personeelsruimten verstaan. Deze functies moeten ingericht worden aan de straatzijde en worden beperkt in oppervlakte. Minstens de helft van deze oppervlakte moet op een ongelijkvloerse verdieping ingericht worden. Dit vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik en het stimuleren van meerlagig bouwen. Er wordt voorgesteld per bedrijf een bedrijfswoning toe te laten (i.p.v. per bedrijfsperceel). De bedrijfswoning moet zich volledig op verdieping bevinden. De inrichting van diensten en autonome kantoren (niet gerelateerd aan de bedrijvigheid) is niet toegelaten. Wonen is toegelaten indien een invulling in functie van grootschalige detailhandel of bedrijvigheid niet gebeurt. (zie eveneens behandeling 6B) Het voorzien van diensten en kantoorachtigen moet gebeuren in de kern met een ruim aanbod aan openbaar vervoer o.a. stationsomgevingen (goede multimodale bereikbaarheid). De kleinhandelsconcentratiezones liggen echter op ruime afstand van het station met een beperkt aanbod aan voorzieningen van openbaar vervoer en vooral bereikbaar via autoverkeer. Het voorzien van kantoorachtigen of diensten op deze plaatsen verhoogt echter de druk op mobiliteit en op de nu al verzadigde N10. Dit moet ten allen tijden vermeden worden. Diensten en kantoorachtigen zijn locaties die veelvuldig worden bezocht. Kleinhandelsconcentraties daarentegen worden maar sporadisch bezocht aangezien ze goederen aanbieden die niet-dagelijks zijn.	Aanpassen SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.54 *Per bedrijf~~sperceel~~ zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functies:* – *kantoren en personeelsruimten;* – *één bedrijfswoning.* SBV Art 1 Zone voor grootschalige detailhandel, p.58 – *Per bedrijf~~sperceel~~ bedraagt de gezamenlijke oppervlakte die in gebruik genomen wordt door deze representatieve functies (exclusief de bedrijfswoning) maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden.*
22B				

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" - PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-verdere inrichting N10 en kruispunt N10/N15 mogen niet gehypothekeerd worden door PRUP's, maar lijkt erop dat voorschriften dit waarborgen;	Zie thema 1	Aanpassing: zie thema 1
		-advies gecoro wordt gevolgd (21B) mbt verlegging van grens PRUP naar aanpalende perceel van Interstock, alsook verschuiven van bufferzone;	Zie voorstel behandeling 1B	Zie 1B
		-advies ivm bakens (21B) wordt NIET gevolgd;	Hiervan wordt akte genomen. Zie voorstel behandeling 21B	Zie 21 B.
		-advies ivm andere functies op verdiepingsniveau (21B) wordt NIET gevolgd;	Hiervan wordt akte genomen. Zie voorstel behandeling 21B	Zie 21 B
		mogelijkheid om naar functie wonen om te vormen mag in PRUP behouden blijven;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.

2. ADVIEZEN PRUP KLEINHANDELSCONCENTRATIE N10

Nr.	PRUP “Kleinhandelsconcentratie N10” PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1A	Elia Vaartkaai 2 2170 Merksem D. Vanderhaeghen Contact Center Manager 11.10.2016 Ontv.12.10.2016			
		-vraag rekening te houden met aanwezigheid hoogspanningslijnen en hoogspanningsstation in het plangebied, en om deze op te nemen in het RUP; - voorstel opname v. tekst in voorschriften : “Hoogspanningsleidingen : de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10 en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de art. 164, 192 en 266 van AREI (algemeen reglement op de elektrische installaties).		
		Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid."	De VCRO bepaalt dat (enkel) de Vlaamse regering bevoegd is om te bepalen welke instanties om advies moeten worden gevraagd (in casu Besl.Vl.Reg. 5.06.2009). Enkel in het toelichtend deel van de voorschriften kan opgenomen worden dat deze adviesvraag aangewezen is. Aangezien noch het hoogspanningsstation noch de hoogspanningsleidingen gelegen zijn binnen het PRUP Kleinhandelsconcentratie N10, is het niet nodig hiervan iets op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.	Geen aanpassing
		voorstel opname v. tekst in voorschriften mbt het 150 kV hoogspanningsstation: "gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen" met als voorschrift "het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten" -In bijlage : veiligheidsmaatregelen hoogspanningslijnen + overzichtsplan planMER hoogspanningslijnen		
2A	Agentschap Onroerend Erfgoed Lange Kievitstraat 111-113 bus 53 2018 Antwerpen M.De Borgher Provinciaal Directeur 19.10.2016 Ontv.21.10.2016			
		Gunstig advies	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassingen
3A	Vlaamse Milieumaatschappij K.Albert II-laan 20 bus 16 1000 Brussel K. Van den Belt Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal			

Nr.	PRUP “Kleinhandelsconcentratie N10” PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	Waterbeheer 14.10.2016 Ontv.19.10.2016			
		-aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten van 5.07.2013; Gunstig op voorwaarde dat : -op niet-infiltratiegevoelige gebieden - dmv een infiltratieproef - kan aangetoond worden dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is; in dat geval kan een buffering met vertraagde afvoer gekozen worden ipv infiltratievoorziening; - bijkomende aandachtspunten : - voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II) -de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II -de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem -de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van VlaremII en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van	In de algemene voorschriften van PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 p. 51 werden o.a. volgende bepalingen opgenomen: - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. - (SBV P 49) De sectorale wetgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving.Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten	SBV: p 49 Art.0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.* SBV-t: p 49 Art. 0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.*

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		rioleringssystemen; -de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 VlaremII; -er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;	kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving. Akkoord dat bij niet-infiltratiegevoelige gebieden (eventueel aangetoond aan de hand van een infiltratieproef) voor buffering met vertraagde afvoer kan gekozen worden. Dit kan dan nog toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.	
		-gevraagd wordt om een afschrift van de beslissing te bezorgen aan VMM binnen 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing;	Zie thema 4 In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. Aan de vraag van VMM zal dan ook gevolg worden gegeven.	Geen aanpassing
4A1 4A2	College van Burgemeester en Schepenen van Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 2220 Heist-op-den-Berg V. De Belser Afdeling bouw en milieu ontv.15.11.2016 29.11.2016 Ontv.30.11.2016	Geen fundamentele bemerkingen op het plan-MER, op voorwaarde dat de in de procedure plan-MER gemaakt opmerkingen (zie bijlage) zoals afgesproken op de vergadering van 23.07.2015 verwerkt werden. - gelet op het collegebesluit van 8.11.2016; - de vroegere opmerkingen zijn reeds verwerkt en besproken;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Kleinhandelsconcentratie N10” PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-het college heeft dan ook geen bemerkingen meer op het plan-MER dat in openbaar onderzoek ligt;		
5A	De Lijn Roger Corbreun Per mail ontv.17.11.2016			
		Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
6A	Agentschap Wegen en Verkeer Lange Kievitstraat 111-113, bus 41 2018 Antwerpen Eva Ven den Bossche Afdelingshoofd Uitgebracht :24.11.2016 Ontvangen :28.11.2016			
		Negatief advies : -plan houdt te weinig rekening met geplande aanpassing van rotonde N10 X N15 en de daarmee gepaard gaande vergroting van het openbaar domein; -gevraagd wordt voorlopige vaststelling van plan in te trekken; -verbetering doorstroming is belangrijkere doelstelling dan verbetering kleinhandel;	De intrekking van een bestuurshandeling kan enkel o.w.v. een duidelijke onregelmatigheid die zou gebeurd zijn bij het nemen/vaststellen ervan door de betrokken overheid. (VEKEMAN, R., Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Kluwer, 2004, 293; R.v.St., Tommelen, nr. 23281, 24 mei 1983 met noot BERCKX, P., T.B.P., 1983, 405-413 en noot LAMBRECHTS, W., R.W., 1983-1984, 1220-1222; R.v.St., Malta Monika, nr. 23286, 24 mei 1983; R.v.St., Gosseye, nr. 23831, 20 december 1983). Dit is in casu niet het geval. Het PRUP houdt echter rekening met de geplande werken van AWV In de voorschriften worden verordende bepalingen opgenomen die ervoor zorgen dat er geen	Aanpassing: zie thema 1

Nr.	PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			hypotheek wordt gelegd op het toekomstig project van AWV. - Art. 1 zone voor grootschalige bedrijvigheid (p 56-57): Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en de kruising N10-N15. De (her)inrichting van het kruispunt wordt niet gehypothekeerd. - Voor het gehele deelplan Fabiolakruispunt wordt een voorkooprecht toegekend aan het Agentschap Wegen en Verkeer p 61. Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15jaar. Bijkomend wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Tot zolang blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing. Ook voor de provincie is de doorstroming van het verkeer een belangrijke doelstelling. Ook in het planMER werd de (her)inrichting N10 en module 13 (aanleg fietspaden)(project van AWV) meegenomen. Er kan gesteld worden dat het PRUP voldoende rekening houdt met en geen hypotheek legt op de toekomstige werken van AWV.	
		-AWV wil graag meewerken aan nieuw plan;	Er wordt akte genomen van het feit dat AWV, indien noodzakelijk, wenst mee te werken aan een nieuw plan. Zie thema 1 Er werd beslist om door te gaan met het PRUP	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Kleinhandelsconcentratie N10” PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Fabiolakruispunt aangezien dit deelplan wordt opgemaakt in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg en hiervoor meerdere PRUP’s worden opgemaakt. Deze PRUP’s kunnen niet langer wachten. Er is geen duidelijke timing wanneer een definitief plan van AWV wordt verwacht. Wel wordt voorgesteld de voorschriften van art 1 Zone voor grootschalige detailhandel pas in werking te laten treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de realisatie van een capaciteitsverhoging langs de N10 (zie thema 1). Tot zolang blijven de gewestplanbestemming van toepassing. Het PRUP laat een optimale afstemming op de plannen van AWV toe.	
7A	Deputatie provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3010 Leuven L. De Witte Provinciegouverneur M. Collier Provinciegriffier 15.12.2016 Per post ontv.21.12.2016			
		Gunstig omdat het PRUP niet in tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.
8A	Gemeenteraad Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 B.De Cat			

Nr.	PRUP “Kleinhandelsconcentratie N10” PRUP-2011-0027 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	Voorzitter H.Welters Secretaris Uitgebracht:10.01.2017 Aangetekend:16.01.2017			
		Geen advies. Enkel adviezen worden overgemaakt: -gecoro -landbouwadviesraad -raad voor lokale economie -milieuraad -commissie R.O.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing.

7. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Langveld" te Heist-op-den-Berg (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 20 maart 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Langveld" te Heist-op-den-Berg.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens wordt, overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen

Dienst Ruimtelijke Planning
bijlagen

uw kenmerk	ons kenmerk	
PRUP-2011-0019	2.13/10000/170.2	
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Dirk Schoofs dirk.schoofs@rwo.vlaanderen.be	03 224 65 79	13 JAN. 2017

Betreft: Provincie Antwerpen, provinciaal RUP " afbakening kleinstedelijk gebied Heist-Op-Den-Berg " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Ruimte Vlaanderen.

Er wordt vastgesteld dat voor het deelplan Langveld geen compensatie volgens de geldende omzendbrief inzake HAG werd voorzien. Tijdens de plenaire vergadering werd nochtans het WUG Diepenbroek naar voor geschoven als mogelijk compensatiegebied. Hoewel een opname van Diepenbroek als signaalgebied van reeks 3 niet haalbaar bleek, betekent dit niet dat een herbestemming van (een deel van) Diepenbroek naar professioneel landbouwgebruik niet verder kan worden onderzocht. Er wordt bijgevolg nogmaals aangedrongen op een adequate compensatie voor het verlies aan herbevestigd agrarisch gebied in het PRUP Langveld, bij voorkeur tijdens dit planproces.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Kirsten De Reu
Adjunct van de directeur

:

<u>Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :</u>
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting

- SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 48)
  Ontsluiting
  - *De ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via de interne wegenis van het bedrijventerrein die rechtstreeks aansluit op Industriepark B.*

- *De afmetingen van de interne ontsluitingsweg moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren.*
- *De aansluiting op Industriepark B dient op een verkeerstechnische verantwoorde en verkeersveilige manier te gebeuren.*

- SBV-t, Art 0 Algemene bepalingen, p. 43
  Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloeistofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende producten vermijden,…. Deze opsomming is niet limitatief.
  Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakte-infiltratie, …. Deze opsomming is niet-limitatief.

- SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid
  Verlichting
  De verlichting is neerwaarts gericht. Ook de lichtsterkte en lichtkleur wordt zo gekozen dat de spreiding van licht maximaal beperkt wordt.

- SBV-t, Art 1 Zone voor bedrijvigheid
  Om eventuele lichthinder naar de omgeving maximaal te beperken wordt buitenverlichting verplicht neerwaarts gericht.

- SBV –t, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 47
  Bedrijven mogen geen activiteiten uitoefenen die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving. Eventuele hinder naar de omgeving moeten door gepaste maatregelen op het perceel kunnen worden vermeden. Bij het toewijzingsbeleid wordt best rekening gehouden met een eventuele hinder en wordt afhankelijk hiervan best gekozen voor een inplanting zo ver mogelijk van de omliggende woningen.

- SBV- t Art 1.1. Groenbuffer
  Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit autochtone (of indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte beplantingen. Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De buffer is aangeduid op het grafisch plan en heeft een breedte van 20m (zie ook grafisch plan).

- SBV - art 1.1 groenbuffer, p.56
  Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.
  De groenbuffer wordt ingericht en beheerd als een samenhangend geheel.
  De buffer wordt in zijn geheel aangeplant het eerste plantseizoen na het ontvangen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het gebied.

- SBV: p 43 Art.0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.

- SBV-t: p.43 Art. 0 Algemene Bepalingen
  -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
  Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.

- SBV-t Art. 1 zone voor bedrijvigheid – globale inrichtingsvisie p 48
  Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet voldoende aandacht gaan naar kwaliteitsvolle fietspaden en veilige fietsoversteken.

- SBV-t Art. 1 zone voor bedrijvigheid – ontsluiting p 48
  Bij de ontsluiting van het bedrijfsperceel dient aandacht te gaan naar de zwakke weggebruiker o.a. zichtbaarheid en veilige fietsoversteken

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :

- De PROCORO adviseert de volgorde te wijzigen van de begunstigden van het voorkooprecht in het PRUP Langveld, als volgt: 1. IOK , 2. provincie, 3. gemeente Heist-op-den-Berg.
- De PROCORO adviseert bij de gemeente Heist-op-den-Berg een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen en deze op te nemen.
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen.
- De PROCORO adviseert na te kijken of er naar aanleiding van de voorgestelde aanpassingen aan het dossier bijkomende aanpassingen moeten gebeuren in de rest van het dossier (memorie van toelichting: visie, vertaling van het planMER in PRUP, in de stedenbouwkundige voorschriften, in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, en dergelijke);
- De PROCORO adviseert om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen in kader van 'openbaarheid van bestuur'.
- Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

Bijlage bij advies:

BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN PRUP LANGVELD (2011-0025)

Verklaring afkortingen en tekens:

(P)RUP : (Provinciaal) Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT : Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het PRUP
SBV : Stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kolom van het PRUP
SBV-t : Stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende kolom van het PRUP
GP : Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
Plan-MER: plan-milieu effectrapport

Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief onderlijnd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst

Terminologie

Langveld Oost: in het plan-MER wordt telkens gesproken over deelgebied Langveld Oost. Dit deelgebied is hetzelfde als het plangebied van PRUP Langveld.

Leeswijzer

Uit de bezwaren blijkt dat een aantal bezwaarpunten vaak terugkomen in de verschillende bezwaarschriften. In hoofdstuk A. vindt U een behandeling van deze bezwaarpunten volgens thema. In het volgende hoofdstuk (B.) wordt elk bezwaar afzonderlijk besproken. Voor deze bezwaarbehandeling wordt verwezen naar onderstaande thema's en waar nodig worden deze thema's aangevuld of gebeurt een specifieke bezwaarbehandeling.
Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.

Het PRUP Langveld kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In dit afbakeningsproces worden in totaal 6 PRUP's opgemaakt namelijk:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten
- PRUP Het Spek
- PRUP Kerselaarlaan
- PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
- PRUP Langveld

die samen in procedure (zijn ge)gaan en dus ook gedurende dezelfde periode in openbaar onderzoek hebben gelegen. Bezwaarindieners verwijzen vaak in hun bezwaar naar meerdere PRUP's. Omwille van de samenhang (en hun context binnen het afbakeningsproces o.a. taakstellingen) van deze PRUP's wordt in de beantwoording soms ook verwezen naar deze andere PRUP's.

A. Thematische behandeling vaak voorkomende bezwaren

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. THEMA 1: Water

a) Plan-MER

De discipline water werd voor de verschillende deelgebieden onderzocht in het plan-MER. Hieronder wordt beknopt de conclusies voor het deelgebied Langveld weergegeven. Voor het uitgebreide onderzoek verwijzen we door naar het plan-MER.

Enkele bezwaarindieners stellen dat geen rekening werd gehouden met de huidige wateroverlast bij de omringende woningen.

Het plan-MER (p 187 e.v.) geeft aan dat het studiegebied van de discipline water zich uitstrekt tot de volledige zone binnen dewelke de kwaliteit en kwantiteit van het omgevende oppervlaktewater en grondwater kan worden beïnvloed. Veiligheidshalve wordt de grens van de invloedssfeer genomen op 200 m van de grens van de verschillende deelgebieden. Op macroschaal zal het studiegebied zich eventueel verder uitstrekken over door het plan beïnvloede waterlopen indien er belangrijke wijzigingen in de waterafvoer zouden optreden.
Deelgebied Langveld kan geclassificeerd worden als infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. De Bergebeek vormt de natuurlijke noordgrens van PRUP Langveld en wordt gekenmerkt door een matige structuurkwaliteiten. Langveld is deels gelegen in centraal gebied en collectief te optimaliseren buitengebied.

Op p 186 van het plan-MER wordt de methodiek weergegeven waarop de bestaande toestand werd beschreven. Voor het beschrijven van de referentiesituatie in het plan-MER baseert de deskundige zich op basisinformatie die ter beschikking is of kan worden gesteld (desktop informatie; er worden geen veldanalyses, detailinventarisaties en veldwerkzaamheden (op het vlak van grond/oppervlakte waterstanden, - stroming, -kwaliteit e;d.) uitgevoerd). Voor het onderzoek naar de grond- en oppervlaktewaterkwantiteit en –huishouding in het studiegebied wordt in het plan-MER gebruik gemaakt van o.a.:

- Geologie in relatie tot grondwaterhuishouding, meer bepaald grondwaterstanden en mogelijk aanwezige watervoerende of afsluitende lagen: o.a. geologisch kaartmateriaal en sonderingen op Databank Ondergrond Vlaanderen (dov/bodemverkenner);
- GIS-kaarten i.v.m. grondwaterkwetsbaarheid en grondwaterstromingsgevoeligheid.
- Signaalgebiedsfiches en –ontwikkelingsperspectieven;
- Watertoetskaarten – met name watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden;
- Deelbekkenbeheerplan;
- informatie over grondwaterstanden (o.b.v drainagestand bodemkaart, beschikbaar bodemonderzoek, sonderingsverslagen)
- Infiltratiemogelijkheden: De infiltratiemogelijkheden van het hemelwater naar het grondwater toe worden beschreven, op basis enerzijds het optekenen van verharde zones waar infiltratie in principe wordt tegengehouden en anderzijds het in kaart brengen van de onverharde zones waar infiltratie wel mogelijk is: topografische kaart en orthofotoplan;
- Waterzuiveringsbeleid en infrastructuur: zoneringsplan, informatie bij VMM en bij Aquafin.

p. 186 van het plan-MER geeft weer hoe de effectvoorspelling en – beoordeling zal gebeuren.
Aangezien het om een milieubeoordeling op planniveau gaat, zullen weinig of geen concrete cijfers beschikbaar zijn en gebeurt de effectbeoordeling op kwalitatieve wijze d.m.v. expert judgement, zoals aangegeven in het richtlijnenboek water.De gewestelijke verordening inzake hemelwater is van toepassing. Elke vergunningsaanvraag dient hieraan te voldoen. Daarnaast zal elke aanvraag afgetoets worden aan de goede ruimtelijke ordening en beschikt de vergunningverlener over de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden.
Grondwaterkwantiteit (plan-MER, p. 199, e.v.)
Voor Langveld wordt een belangrijke toename van verharding verwacht. De oppervlakte verharding zal sterk afhankelijk zijn van de geplande activiteiten en de aard van het ontwerp. Wat betreft grondwaterkwantiteit gaat het plan-MER ervan uit dat bij nieuwbouw wordt voldaan aan de geldende regelgeving (gewestelijke stedenbouwkundige verordening). De effecten van bebouwing en verharding zouden dan niet significant tot beperkt negatief mogen zijn.

Uit de informatie van bodem- en waterkenmerken blijkt dat de condities van het terrein/ de grondwaterstand/ de ondergrond voornamelijk gunstig zijn voor infiltratie (rechtstreeks of door middel van speciaal daarvoor voorziene constructies) in het deelgebied Langveld oost. *Grondwaterkwaliteit (plan-MER, p. 201 en 182)*
Er worden met het PRUP (deelgebied Langveld Oost en eventueel ook bepaalde opslag-activiteiten in de kleinhandelszones) activiteiten gepland die bodem- en grondwaterverontreiniging kunnen veroorzaken. Afhankelijk van welke bedrijven zich in het deelgebied zullen vestigen, kan er een groter of kleiner risico op bodem- en/of grondwaterverontreiniging ontstaan. Momenteel is echter nog niet duidelijk welke (types) bedrijven zich hier zullen vestigen. De meest risicovolle potentieel verontreinigende activiteiten zijn evenwel opgenomen in de VLAREBO-wetgeving en dienen o.m. te voldoen aan de exploitatievoorschriften, milieuvergunningsvoorwaarden en onderzoeksplicht.

Oppervlaktewater en afvalwater (plan-MER, p.201, e.v.)
Bij de nieuwe gebouwen en verhardingen in de deelplannen zullen de vergunningsaanvragen dienen aan te tonen dat er is voldaan aan de verordening inzake hemelwater én aan de specifieke voorwaarden van de waterloopbeheerder (i.f.v. capaciteiten waterlopen). Het hergebruik, de opvang, infiltratie en buffering van hemelwater binnen het deelgebied moet er voor zorgen dat geen capaciteitsproblemen worden gecreëerd in de omgeving.
De nodige ruimte voor het uitwerken van maatregelen dient op het terrein gecreëerd te worden.
Sterk negatieve effecten (-3) zijn mogelijk t.g.v. de bijkomende verharding in deelgebied Langveld Oost. Langveld Oost watert rechtstreeks af op de Bergebeek. Langs de Bergebeek bevinden zich effectief overstromingsgevoelige gebieden stroomafwaarts de deelgebieden. Er bevinden zich langs de waterloop ook recent overstroomde gebieden en risicozones voor overstromingen. Voor het oplossen van de wateroverlast langs de Bergebeek werd dan ook een actie opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan, m.n. de analyse van hydromorfologische ontwikkelingsmogelijkheden en uitvoeren van meest gepaste structuurherstelmaatregelen voor de Bergebeek. De actie heeft tot doel om door structuurherstelmaatregelen de wateroverlast te beperken. Het is dan ook van belang dat het deelplan Langveld Oost mogelijke maatregelen niet hypothekeert. Het voorzien van voldoende ruimte langs de waterloop teneinde te kunnen overgaan tot structuurherstelmaatregelen zoals verflauwing van de taluds of de inrichting van de oever volgens de regels van de natuurtechnische milieubouw is dan ook noodzakelijk. Dit dient verder te worden afgestemd met de waterloopbeheerder. Vanzelfsprekend is ook hier de verordening inzake hemelwater relevant en dient de waterloopbeheerder gecontacteerd te worden om het maximale lozingsdebiet van de hemelwatervoorzieningen vast te leggen.
Voor het lozen van bedrijfsafvalwater worden specifieke afspraken gemaakt i.k.v. de milieuvergunning, waardoor geen significant negatieve effecten op de omgeving verwacht worden (zonder meer lozen op oppervlaktewater in de omgeving wordt immers niet toegestaan).

b) PRUP

Zoals hierboven aangegeven wordt in het plan-MER onderzocht wat het effect van voorliggend PRUP is op water. De bestemming van het PRUP (bedrijvigheid) laat een bijkomende inname van open ruimte toe door het aanleggen van verhardingen en gebouwen ten opzichte van de bestaande toestand. Echter, de bestaande sectorale regelgeving en de maatregelen die genomen worden in het PRUP, zorgen ervoor dat de gevolgen van voorliggend PRUP maximaal worden opgevangen op het eigen terrein (zie onderstaande). Het PRUP zal de bestaande knelpunten niet significant verzwaren. Bij uitvoering van het PRUP zal een continue afstemming gebeuren met de waterloopbeheerder (provincie) en de rioolbeheerder (i.f.v. een optimale aansluiting op en in inpassing in het bestaande weefsel).
Daarnaast blijft ook de sectorale wetgeving van toepassing. De sectorale regelgeving beschikt over voldoende middelen om voorwaarden op te leggen aan o.a. activiteiten om de aantasting aan de waterkwaliteit te milderen.

Waterbergend volume Bergebeek

Langs de Bergebeek bevinden zich verschillende effectief overstromingsgevoelige gebieden. Er bevinden zich langs de waterloop ook recent overstroomde gebieden en risicozones voor overstromingen. Voor het oplossen van de wateroverlast langs de Bergebeek werd dan ook een actie opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan, m.n. de analyse van hydromorfologische ontwikkelingsmogelijkheden en uitvoeren van meest gepaste structuurherstelmaatregelen voor de Bergebeek. De actie heeft tot doel om door structuurherstelmaatregelen de wateroverlast te beperken. Het PRUP hypothekeert mogelijke maatregelen hieromtrent niet (zie hieronder). In het PRUP worden heel wat maatregelen opgenomen om de bestaande wateroverlast niet te vergroten door de aanwezigheid van een bijkomende oppervlakte aan bedrijvigheid.
Water is bij de keuze van de locatie, de opmaak van het ontwerp PRUP en de afbakening van het plangebied een sturende factor geweest. Hierbij werd niet enkel uitgegaan van het bestaande kaartmateriaal (watertoetskaart met de mogelijke en effectief overstromingsgevoelige gebieden), maar werd dit kaartmateriaal verder aangevuld op basis van een modellering van de Bergebeek. Er werd hieromtrent veelvuldig met de provinciale dienst waterbeleid en ook de gemeente Heist-op-den-Berg gecommuniceerd. De provincie is immers waterloopbeheerder van de Bergebeek.
In de memorie van toelichting van het PRUP Langveld (p. 16-17 en 29-32) wordt besproken op welke wijze het aspect water werd onderzocht en vertaald naar het PRUP.
Ondanks het ontbreken van een aanduiding op de watertoetskaart, geeft een modellering van de Bergebeek aan dat de lager gelegen zone ten zuiden van de Bergebeek toch zal overstromen bij een minder zware storm dan T100.

- Om deze reden wordt in het PRUP vastgelegd dat het bergingsvolume (1300m³) dat bij T100 ingenomen wordt door de Bergebeek volledig moet behouden blijven.
- Dit waterbergend volume kan gerealiseerd worden door de aanleg van een buffergracht. Het bergingsvolume van 1300m³ kan opgevangen worden binnen deze buffergracht. In het PRUP wordt hiervoor een aparte zone voorzien van 15m uit de kruin van de waterloop (art; 1.2 waterloop + aanliggende groenstrook)
- Deze inrichting in functie van het behoud van het waterbergend volume wordt losgekoppeld van voorzieningen in functie van de infiltratie en buffering van hemelwater in functie van de bebouwing en verharding van de zone voor bedrijvigheid. In het PRUP wordt voor infiltratie en buffering van hemelwater de zone art. 1.2 groenbuffer voorzien. De infiltratie en buffering van hemelwater kan samen met de groenbuffer gebeuren (zie bespreking hemelwater).

Hemelwater

De gewestelijke verordening hemelwater blijft van toepassing. De doelstelling zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.
Binnen de groenbuffer kan de gemeenschappelijke regenwaterbuffering worden georganiseerd indien het bufferend karakter van de groenbuffer behouden blijft. Dit kan door de aanleg van overstroombare wadi's. De wadi beschikt over een zeer flauwe helling waardoor de realisatie van een groene buffer mogelijk blijft.
Op basis van een eerste analyse in de memorie van toelichting (p.29-31) blijkt dat de realisatie van regenwaterbuffering in de groenbuffer haalbaar is.
Het PRUP Langveld garandeert dat het waterbergend volume van de Bergebeek behouden blijft. De gewestelijke verordening hemelwater is van toepassing. In de MVT wordt aangetoond dat de realisatie van regenwaterbuffering mogelijk is op het eigen terrein en dat deze niet zal afgewenteld worden naar de omliggende woningen. Het voorliggende PRUP zal geen bijkomende wateroverlast veroorzaken.
De bestaande sectorale regelgeving biedt voldoende garanties met betrekking tot de waterkwaliteit.

- In het PRUP wordt een zone van 15m (uit de kruin van de waterloop) gereserveerd voor deze waterloop. Het voorontwerp PRUP werd eveneens voor advies voorgelegd aan de waterloopbeheerder (provincie). Bij concrete uitvoering van het PRUP zal ook telkens, vanuit de reeds bestaande regelgeving, het advies van de waterloopbeheerder opgevraagd moeten worden (adviesverlening inzake vergunningsdossiers).
- De regenwaterbuffering zal gerealiseerd worden op het eigen terrein en zal niet afgewenteld worden naar de (tuinen van de) omliggende woningen. Een bedrijf kan ervoor kiezen een groendak te voorzien. Echter dit wordt niet verplicht opgelegd in het PRUP. De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft van toepassing.

2. THEMA 2: Mobiliteit

a) Plan-MER - verkeersafwikkeling (p. 67 e.v.)

Het studiegebied omvat alle (delen van) wegen waar significante wijzigingen in verkeersstromen te verwachten zijn t.g.v. het plan. Het omvat zowel de bovenlokale wegen van Heist-op-den-Berg, zijnde de N10 en de N15, als de relevante lokale ontsluitingswegen in relatie tot de verschillende deelgebieden

Gemotoriseerd verkeer

De verkeersgeneratie van de verschillende functies wordt geraamd op basis van kencijfers (zie plan-MER, p.70). Vervolgens wordt een inschatting van het ruimtelijk distributiepatroon van dit verkeer gemaakt. Het cruciale piekmoment is normaliter de avondspits, omdat dan het meest interferentie plaatsvindt tussen woon-werk-verkeer en verkeer gericht op stedelijke voorzieningen (kleinhandel, horeca, recreatie,…).

Hoewel de belasting van wegvakken uiteraard ook belangrijk is, is voor de beoordeling van de verkeersimpact vooral de afwikkeling op kruispuntniveau bepalend. Hierbij wordt uitgegaan van de module 13 en structureel onderhoud van de gewestweg waarbij met betrekking tot de inrichting van de N10 ter hoogte van het kleinstedelijk gebied volgende uitgangspunten worden vastgelegd:

Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de bedrijvigheid (gemengd bedrijventerrein) wordt naar analogie met andere plan-MER's voor provinciale afbakenings-RUP's gebruik gemaakt van volgende aannames:

- Aantal autoverplaatsingen per dag per netto hectare bedrijventerrein: 40 autoverplaatsingen
- Aantal vrachtwagenverplaatsingen per dag per netto hectare bedrijvenzone: 34 vrachtwagenverplaatsingen
- Aandeel tijdens de spits (werkdagen):
  - 10% van de verplaatsingen vinden plaats in de ochtendspits. Hiervan is ongeveer 14% vertrekkend en 86% aankomend.
  - 10% van de verplaatsingen vinden plaats in de avondspits. Hiervan is ongeveer 70% vertrekkend en 30% aankomend.
- Parkeren: CROW publicatie 317 bedrijf arbeidsintenstief/bezoekersextensief (weinig stedelijk gebied – rest bebouwde kom)
  - Min. 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo
  - Max. 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

Impact op de verkeersafwikkeling (plan-MER, p 97 e.v.)

De uitbreiding van het bedrijventerrein Langveld wordt verwacht te ontsluiten op de Schoorstraat op het segment tussen de N10 en de Kasteelstraat. Er wordt namelijk verwacht dat (slechts) 30% van het bijkomend verkeer richting Aarschot zal rijden. Het overige verkeer zal in de andere richtingen ontsluiten, waardoor de Schoorstraat de kortste route is. In de ochtendspits zal de ontwikkeling van bedrijvigheid ter hoogte van Langveld-Oost ca. 19 bijkomende voertuigbewegingen genereren op dit segment, wat neerkomt op een stijging van 1%-punt verzadiging. In de avondspits zal de ontwikkeling van bedrijvigheid ter hoogte van Langveld-Oost ca. 18 bijkomende voertuigbewegingen op de Schoorstraat genereren, wat neerkomt op een stijging van 0,9%-punt verzadiging

Uit het plan-MER blijkt dat geen van de deelgebieden op individuele basis een significante impact heeft op de verzadigingsgraad van de meest relevante ontsluitingswegen. Het is van belang te kijken naar gezamenlijke impact.

Enkel op de N10 over zijn gehele onderzochte lengte en de N15 ter hoogte van de kruising met de N10 zal door de gezamenlijke impact een significante invloed uitgeoefend worden op de afwikkeling van de onderzochte wegvakken binnen het studiegebied. Op N10 ten zuiden van het kruispunt N10 x N15 is er in de avondspits een significante impact merkbaar. Ook op de N15 ter hoogte van het kruispunt N10 x N15 (is er in de avondspits een significante impact merkbaar. Aangezien hier de toekomstige verzadigingsgraad onder de 80% blijft, wordt de impact op deze wegen als licht negatief beoordeeld (-1).

In de ochtendspits wordt er op geen van de onderzochte kruispunten een significant negatieve impact verwacht. Hierbij blijven de onderzochte kruispunten ook onder de drempelwaarde van 80% verzadiging, waardoor er een vlotte afwikkeling gegarandeerd kan worden.

In de avondspits wordt er op de kruispunten N10 x N15 (kruispunt A) en N10 x Schoorstraat (kruispunt C) een significant negatieve impact verwacht. Op deze kruispunten ligt de verwachte toekomstige verzadigingsgraad van deze kruispunten boven de drempelwaarde van 80% verzadiging, wat neerkomt op een vertraagde verkeersafwikkeling. Om die reden wordt de impact op de afwikkeling tijdens de avondspits als matig negatief (-2) beoordeeld.

Mogelijkheden om niet boven de 80% verzadiging te stijgen zijn:

- Ofwel een forse terugschroeving van het ruimtelijk programma. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen.
- Ofwel de capaciteit van de kruispunten op de N10 verruimen, bvb. door deze in te richten als tweestrooksrotondes (of tweestrooksovondes) i.p.v. de nu voorziene enkelstrooksrotondes. De verzadiging zakt dan tot ca. 63%, uitgaande van een theoretische capaciteit van 3600 pae/u. In de praktijk zal de realisatie van een volwaardige tweestrooksrotonde met dubbele op- en afritten ruimtelijk moeilijk (of zelfs niet) inpasbaar zijn, zonder onteigening van gebouwen. De werkelijke capaciteit van een tweestrooksrotonde met enkele toe- en afritten zal naar verwachting lager liggen dan 3600 pae/u.

Bovenstaande wordt als aanbeveling vanuit de discipline mobiliteit opgenomen in het plan-MER.

Te voet/fietsers

P 84 van het plan-MER geeft de bestaande toestand weer van de voetwegen en fietspaden.

– De N10 is geselecteerd als functionele fietsroute met fietsvoorzieningen die niet conform het Vademecum Fietsvoorzieningen zijn. Dit zijn namelijk aanliggende enkelrichtingsfietspaden langs beide zijden van de rijbaan. Langs de N10 zijn er geen voorzieningen voor voetgangers.
– De Schoorstraat is voorzien van aanliggende enkelrichtingsfietspaden. Er zijn geen voetgangers-voorzieningen aanwezig. De overige wegen binnen het plangebied zijn niet voorzien van fiets- en voetgangersvoorzieningen.
– De Lostraat is geselecteerd als functionele fietsroutes met fietsvoorzieningen niet conform het Vademecum Fietsvoorzieningen.. De Lostraat heeft een aanliggend enkelrichtings-fietspad langs de oostzijde van de rijbaan.

P. 102 van het plan-MER geeft de impact weer van de plangebieden op verkeersleefbaarheid- en veiligheid voor fietsers en voetgangers.
– De wegen binnen het studiegebied, waarop er een redelijke toename van verkeer te verwachten wordt door de realisatie van de verschillende deelgebieden, zijn wegen waarbij de verkeersfunctie primeert (N10, N15). Oversteekbaarheid van deze wegen vormt in de huidige situatie reeds een aandachtspunt waar zowel vanuit het Streefbeeld N10 als het gemeentelijk mobiliteitsplan acties voor uitgezet zijn. In de toekomstige toestand wijzigen de verzadigingsgraden op deze wegen nagenoeg niet (max. 10 pae tijdens het spitsuur), waardoor de oversteekbaarheid niet significant zal veranderen.
– In de Schoorstraat stijgen de intensiteiten op dagbasis forser, maar dit slaat op het wegsegment gelegen ter hoogte van het bestaande industrieterrein, ten zuiden van de spoorweg. Hier heeft de weg geen verblijfsfunctie. Bijgevolg worden er geen significante effecten verwacht met betrekking tot oversteekbaarheid en barrièrrewerking voor voetgangers en fietsers.
– Op de onderzochte wegsegmenten binnen het studiegebied is er fietsinfrastructuur aanwezig. Daarnaast zijn op de wegsegmenten met verblijfsfunctie voetpaden voorzien. Op deze manier wordt het gemotoriseerd verkeer en het langzaamverkeer maximaal gescheiden.
– De aanliggende, gelijkgrondse fietspaden op de N10 gecombineerd met het geldende snelheidsregime van 70 km/u is in de huidige situatie onveilig. In het streefbeeld N10 evenals het gemeentelijk mobiliteitsplan worden hier vrijliggende fietspaden voorzien. Hiervoor is ook al een overeenkomst afgesloten tussen gemeente en AWV. De ontwikkeling van het PRUP versterkt een stuk de nood tot effectieve uitvoering van die nieuwe fietspaden, maar is er geen aanleiding toe.

Vervolgens wordt het effect op de verkeersleefbaarheid- en veiligheid als niet significant beoordeeld.

b) PRUP - verkeersafwikkeling

De inschatting van de verkeersgeneratie in het plan-MER gaat uit van een maximaal scenario (door het gebruik van kengetallen). Om tegemoet te komen aan de aanbeveling vanuit de discipline mobiliteit wordt ingezet op de eerste mogelijkheid namelijk het reduceren van het ruimtelijk programma:

- In de loop van het proces werd beslist om plangebied Diepenbroek (aan de N10) niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met ca 17 vervoersbewegingen.

Er wordt voorgesteld om de ontwikkeling van de clusters voor grootschalige detailhandel aan de N10 af te stemmen op de heraanleg van de N10. De clusterzones voor grootschalige detailhandel (Fabiolakruispunt en Lostraat) kunnen pas ontwikkeld worden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met ca 40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat.Hieruit kunnen we concluderen dat ruimschoots wordt tegemoet gekomen aan de aanbeveling vanuit de discipline mobiliteit uit het plan-MER.
Uit het plan-MER blijkt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Langveld wordt verwacht te ontsluiten op de Schoorstraat op het segment tussen de N10 en de Kasteelstraat. Er wordt namelijk verwacht dat (slechts) 30% van het bijkomend verkeer richting Aarschot zal rijden. Het overige verkeer zal in de andere richtingen ontsluiten, waardoor de Schoorstraat de kortste route is. In de ochtendspits zal de ontwikkeling van bedrijvigheid ter hoogte van Langveld-Oost ca. 19 bijkomende voertuigbewegingen genereren op dit segment, wat neerkomt op een stijging van 1%-punt verzadiging. In de avondspits zal de ontwikkeling van bedrijvigheid ter hoogte van Langveld-Oost ca. 18 bijkomende voertuigbewegingen op de Schoorstraat genereren, wat neerkomt op een stijging van 0,9%-punt verzadiging.
In het plan-MER werd de Schoorstraat als apart segment opgenomen en onderzocht wat de huidige situatie is betreffende verkeersafwikkeling en de toekomstige situatie. Ook werd de gezamenlijke impact op de verkeersafwikkeling op wegvakniveau, kruispuntniveau gemeten (plan-MER p 98). Ook komt de verkeersleefbaarheid en –veiligheid (voor fietsers en voetgangers) aan bod (plan-MER p 102). De conclusies zijn te vinden in het plan-MER p 97, 100, 101, 102, 113 e.v.)
Het verbeteren van de capaciteit ter hoogte van de Schoorstraat maakt deel uit van de toekomstvisie N10 (heraanleg kruispunten).
De interne wegenis van het PRUP Langveld zal rechtstreeks aantakken op de weg Industriepark B en via deze weg ontsluiten naar de N10. Vrachtverkeer moet gemeden worden in de Langveldstraat (zie SBV, art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.48).

c) Verhoging verkeerslast Lostraat – Langveldstraat

De uitbreiding van het bedrijventerrein Langveld wordt verwacht te ontsluiten op de Schoorstraat op het segment tussen de N10 en de Kasteelstraat. Er wordt namelijk verwacht dat (slechts) 30% van het bijkomend verkeer richting Aarschot zal rijden. Het overige verkeer zal in de andere richtingen ontsluiten, waardoor de Schoorstraat de kortste route is. In de ochtendspits zal de ontwikkeling van bedrijvigheid ter hoogte van Langveld-Oost ca. 19 bijkomende

voertuigbewegingen genereren op dit segment, wat neerkomt op een stijging van 1%-punt verzadiging. In de avondspits zal de ontwikkeling van bedrijvigheid ter hoogte van Langveld-Oost ca. 18 bijkomende voertuigbewegingen op de Schoorstraat genereren, wat neerkomt op een stijging van 0,9%-punt verzadiging
Uit het plan-MER (p. 97 e.v.) blijkt dat geen van de deelgebieden op individuele basis een significante impact heeft op de verzadigingsgraad van de ontsluitingswegen. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat de interne wegenis van het PRUP Langveld rechtstreeks moet aantakken op de weg Industriepark B en via deze weg ontsluiten naar de N10. Vrachtverkeer moet gemeden worden in de Langveldstraat (zie SBV, art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.48).

d) Geen vrachtverkeer naar N10 via Lostraat

In de MVT (p.20) worden enkele conceptmatige aandachtspunten meegegeven. Met betrekking tot de ontsluiting wordt het volgende aandachtspunt meegegeven:
Een duurzame ontwikkeling wordt gedragen door een duurzame ontsluitingsstructuur met als uitgangspunt het verkeer afwikkelen naar één (bestaande) hoofdontsluitingspunt op de N10 en voor de gehele bedrijfszone, via Industriepark B en de Schoorstraat. Er wordt immers verwacht (zie plan-MER) dat slecht 30% van het bijkomend verkeer dat gegenereerd wordt door de ontwikkeling van Langveld, richting Aarschot zal rijden. Het overig verkeer zal in de andere richtingen ontsluiten, waardoor de Schoorstraat de kortste route is. Ondergeschikte lokale ontsluitingen i.k.v. woon-werkverkeer en bediening directe omgeving blijven mogelijk via de Lostraat. Een ontsluiting, voor vrachtverkeer, naar de N10 via de Lostraat is niet wenselijk. Dit gedeelte van de Lostraat wordt gekenmerkt als woonomgeving en wordt gebruikt voor schoolgaand fietsverkeer.

In de MVT wordt aangegeven dat het niet wenselijk is om het vrachtverkeer te laten ontsluiten naar de N10 via de Lostraat. Het opleggen van een verbod voor vrachtwagens kadert ook in de mobiliteitsvisie van de gemeente (zie mobiliteitsplan gemeente Heist-op-den-Berg – verbreden en verdiepen mobiliteitsplan, december 2013 p 52 e. v.).
In de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat de interne wegenis van het PRUP Langveld rechtstreeks moet aantakken op de weg Industriepark B en via deze weg ontsluiten naar de N10. Vrachtverkeer moet gemeden worden in de Langveldstraat (zie SBV, art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.48).

e) Verkeersleefbaarheid en – veiligheid

Het plan-MER (p. 102) geeft aan dat er geen significante effecten worden verwacht met betrekking tot oversteekbaarheid en barrièrewerking voor voetgangers en fietsers. Ook het effect op de verkeersleefbaarheid en – veiligheid wordt als niet significant beoordeeld.
Los van het ruimtelijke ordeningsbeleid kan het mobiliteitsbeleid een beleid uitstippelen in functie van optimaliseren van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid. Dit heeft betrekking op de inrichting van wegen en maakt bijgevolg geen deel uit van dit PRUP.

Voorgesteld wordt om enkele aanvullingen te doen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP om te garanderen dat de interne ontsluitingsweg op een kwalitatieve en verkeersveilige wijze wordt aangelegd. Er wordt eveneens opgelegd dat de ontsluiting van de interne weg op Industriepark B op een verkeerstechnisch verantwoorde wijze en verkeersveilige wijze moet gebeuren (zie voorstel van aanpassing onder § f).

f) (Inrichtings)maatregelen (omliggende) wegen

Verschillende bezwaarschriften hebben betrekking op inrichtingsmaatregelen van de omliggende wegen (Langveldstraat, Lostraat). Er worden in het mobiliteitsplan van de gemeente Heist-op-den-Berg reeds maatregelen voorgesteld met betrekking tot de inrichting van de omliggende wegen (zie mobiliteitsplan gemeente Heist-op-den-Berg – verbreden en verdiepen mobiliteitsplan, december 2013).
In de stedenbouwkundige voorschriften werd reeds opgenomen dat een aantakking dient te gebeuren op Industriepark B.
Voorgesteld wordt om enkele inrichtingsmaatregelen verordenend op te leggen in het PRUP. Zo wordt voorgesteld om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat:

- De afmetingen van de interne ontsluitingsweg moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren.
- De aansluiting op Industriepark B dient op een verkeerstechnische verantwoorde en verkeersveilige manier te gebeuren.

Voorstel van aanpassing
SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 48)
Ontsluiting

- *De ontsluiting van de bedrijfspercelen gebeurt via de interne wegenis van het bedrijventerrein die rechtstreeks aansluit op Industriepark B.*
- *De afmetingen van de interne ontsluitingsweg moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en de verkeersveiligheid te kunnen verzekeren.*
- *De aansluiting op Industriepark B dient op een verkeerstechnische verantwoorde en verkeersveilige manier te gebeuren.*

g) Aansluiting op bestaande fietsroutes

Het PRUP sluit de inrichting van paden voor langzaam verkeer niet uit. Zo wordt ook in de groenbuffer, mits de bufferende functie behouden blijft, de aanleg van een verbinding voor langzaam verkeer toegestaan (SBV, Art 1.1. Groenbuffer, p.56).

h) Ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling

Enkele bezwaarschriften geven aan dat de ontsluiting naar Industriepark B en de Schoorstraat niet (voldoende precies) wordt geregeld en bijgevolg niet voldoende rechtszekerheid biedt.
De interne ontsluiting en de ontsluiting van het bedrijventerrein naar Industriepark B wordt niet weergegeven (ook niet indicatief) op het grafisch plan.
Volgens het rechtszekerheidsbeginsel moet het recht voorzienbaar en toegankelijk zijn, zodat de rechtszoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het moment dat die handeling wordt verricht. Dit impliceert onder meer dat stedenbouwkundige voorschriften in een RUP op voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd. Dit houdt niet in dat de overheid die een RUP vaststelt alle aspecten op een precieze en gedetailleerde wijze moet regelen. Het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften verhindert immers niet dat voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van concrete vergunningsaanvragen.
Van een zorgvuldig handelende plannende overheid mag worden verwacht dat zij de essentiële gegevens vertaalt op planniveau. Essentiële zaken of belangrijke aandachtspunten moeten op rechtszekere manier vertaald worden op planniveau en kunnen niet zonder meer doorgeschoven worden naar de vergunningverlenende overheid.
Art. 1 van de voorschriften bepaalt dat moet voorzien worden in een interne wegenis die rechtstreeks aansluit op industriepark B.

De RvS heeft m.b.t. ontsluiting in het verleden al enkele uitspraken gedaan:
- Aan de hand van een aanduiding in overdruk op het grafisch plan van een minimum aantal punten waarlangs de ontsluiting kan en mag gebeuren schendt, naar het oordeel van de Raad van State, niet het beginsel van de rechtszekerheid en het zorgvuldigheidsbeginsel. Integendeel verschijnt hij als het resultaat van een zorgvuldige voorbereiding en afweging van de betrokken gegevens, die ertoe strekt op een voldoende evenwichtige manier de vereiste van rechtszekerheid met een zekere flexibiliteit te verzoenen."
  (RvS, nr. 226.943, 28 maart 2014, PRUP Pastoor Wuytsstraat – Van Hoof)
- De omstandigheid dat de bepaling van de exacte ligging van de weg naar een later tijdstip wordt verschoven, brengt de rechtszekerheid niet in het gedrang." (RvS, nr. 226.307 van 31 januari 2014, RvS, nr. 209.460 van 2 december 2010)

Toegepast op het PRUP Langveld:
– Een indicatieve aanduiding is in casu overbodig, gezien de plaats waar het gebied paalt aan het Industriepark (= interne ontsluiting) aangeduid werd op het grafisch plan en er hierover aldus geen onduidelijkheid kan bestaan.
– De ontsluiting is evenmin problematisch in dit plangebied. De exacte ligging van ontsluiting ligt nog niet vast, maar gelet op de configuratie van het plangebied kan wel al een inschatting gemaakt worden van de ligging van de weg; slechts 1 mogelijk ontsluitingspunt op de bestaande weg, nl. aantakken op Industriepark B.
– De bufferzone rondom het plangebied maakt dat voldoende afstand gehouden wordt t.o.v. de bestaande woningen en dat de impact beperkt zal zijn.
– De exacte ligging van de ontsluiting zal bepaald worden in functie van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

3. THEMA 3: Impact op omgeving

a) Geluid (en trillingen)

Plan-MER (p.143, e.v)
Voor de discipline geluid kunnen er effecten ontstaan t.g.v. de exploitatie van de geplande inrichtingen en t.g.v. het extra verkeer dat gerelateerd is aan de ontwikkeling van de deelzones.
Het plan-MER geeft aan dat de ontwikkeling van Langveld-Oost in functie van bedrijvigheid in een worst-case scenario voor overschrijdingen kan zorgen naar de meest nabijgelegen woningen in de Langveldstraat en de Lostraat. Echter dit is uitgaande van een worst-case scenario. Indien het bedrijventerrein ingevuld wordt met hoogwaardige bedrijven is de geluidsemissie van deze bedrijven eerder te verwaarlozen zodat het nemen van milderende maatregelen niet nodig is. Het plan-MER geeft aan dat het extra verkeer dat gegenereerd wordt door de ontwikkeling van de gebieden een verwaarloosbaar effect uitoefent op het omgevingsgeluid.

PRUP
Ook in een worst-case scenario voorziet het PRUP voldoende maatregelen om effect naar de omgeving te milderen. Zo verplicht het PRUP maatregelen in functie van geluid te nemen binnen de groenbuffer, maar ook aan de bron.
Groenbuffer
In het PRUP worden voldoende maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven geen geluidshinder veroorzaken naar de omgeving. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 1 Zone voor bedrijvigheid (p. 47) wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden. Het wordt als volgt opgenomen in de verordenende voorschriften:
Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:
- milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;

Dit voorschrift zorgt ervoor dat de hinder aangepakt dient te worden bij de bron.
Tegelijkertijd voorziet het PRUP een buffer met een breedte van 20m tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen (tuinen van de) woningen. Ondermeer volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen m.b.t. deze bufferzone (Art. 1.1 Groenbuffer, p.56):

- Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.
- De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen autochtoon en standplaatsgeschikte soorten.
- Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft:
  - werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
  - het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering;
  - het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nuts-leidingen langs openbare wegenis;
  - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer

In deze voorschriften wordt opgenomen dat de buffer naast een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing ook dient te voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. In de voorschriften wordt niet bepaald op welke manier dit dient te gebeuren. De voorschriften bepalen echter wel dat, naast een aanpak van hinder aan de bron, ook de bufferzone een geluidsafscherming dient te bieden naar de functies in de omgeving. In het PRUP wordt echter open gelaten op welke manier dit dient te gebeuren. Het is niet de manier die van belang is (continu wijzigende technieken) maar wel het resultaat, namelijk een effectieve geluidsbuffering. Zo kan de aangeduide bufferzone gebruikt worden voor waterbuffering en geluidsbuffering, waarbij ook de visuele afscherming en landschappelijke inpassing gegarandeerd blijft. De wijze van geluidsbuffering: gronddam, geluidsschermen,… wordt echter niet verordenend vastgelegd. Wel wordt toelichtend opgenomen dat gelet op de specifieke situatie met de nabijheid van de woningen het gebruik van geluidschermen (steenkorven, kokosmatten,…) de voorkeur krijgt uitgaande van de huidige technieken. De inplanting hiervoor gebeurt aan de binnenzijde van de buffer (dicht bij de bron) waardoor voldoende ruimte overblijft voor de invulling als groene buffer (landschappelijke en visuele buffering).

<u>Maatregelen aan de bron</u>
Er dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat hinderlijke activiteiten op het perceel zelf moeten worden gebufferd (cfr. SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.47). Dit betekent concreet dat de geluidshinder moet aangepakt worden aan de bron. In de bestemmingsvoorschriften wordt immers opgenomen dat ‘milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden’ niet zijn toegestaan. Dit betekent concreet dat het bedrijf zelf maatregelen moet nemen om geluidsproducerende activiteiten te bufferen aan de bron. Dit naast de globale geluidsafwerende functie van de groenbuffer.

T.o.v.Industrieweg B
Het plangebied van PRUP Langveld sluit aan op de bestaande weg Industriepark B. Ter hoogte van de aansluiting op deze weg werd geen buffer ingetekend op het grafisch plan. De aanwezigheid van de weg Industriepark B en de naastgelegen spoorweg doen afbreuk aan de eventuele hinder die gegenereerd wordt naar de noordelijk gelegen woningen door de ontwikkeling van het PRUP. De spoorweg en de weg Industriepark B (ontsluitingsweg bestaande bedrijventerrein) veroorzaken reeds hinder.
De gebouwen mogen niet ingeplant worden op de rooilijn waardoor de afstand tot de noordelijk gelegen woningen nog vergroot wordt. De percelen die grenzen aan Industriepark B zijn hoekpercelen vermits ze zullen grenzen aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en aan de bestaande weg Industriepark B waardoor 2 ‘voortuinzones’ zullen aangelegd worden. Gelet op de zichtlocatie van deze percelen zullen geen hinderlijke (openlucht) activiteiten gepland worden ter hoogte van deze ‘voortuinen’.

Het PRUP legt enerzijds maatregelen op aan de bron en voorziet anderzijds in maatregelen in functie van geluidswering in de groenbuffer. Er worden zo voldoende garanties geboden, zoals ook opgelegd in het plan-MER, om geluidshinder te beperken.

b) Bodem

Het plan-MER (p. 184, e.v.) geeft aan dat met betrekking tot de discipline bodem sterk negatieve effecten verwacht kunnen worden ten gevolge van vergraving, aangezien hier waardevolle bodemprofielen voorkomen. Er is mogelijk verspreiding van bodemverontreiniging t.g.v. vergraving en/ of bemaling. Ook kunnen binnen Langveld potentieel bodemverontreinigende activiteiten ingepland worden. Indien de van toepassing zijnde regelgeving gevolgd wordt, brengt dit evenwel geen significant effect met zich mee.
Het plan-MER legt geen maatregelen of aanbevelingen op die moeten doorvertaald worden in het PRUP. Er worden wel enkele maatregelen/aanbevelingen opgelegd in later fase (vergunningverlening).
Eventuele risico’s op de verspreiding van bodemverontreiniging worden in het PRUP beperkt doordat in de voorschriften (SBV, Art 0 Algemene bepalingen, p. 43-44) het volgende werd opgenomen:

- *Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.*
- *Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.*

Er wordt voorgesteld om in de toelichtende kolom bij deze verordenende bepalingen te vermelden welke maatregelen hieronder zouden kunnen vallen. Deze opsomming van maatregelen is telkens niet-limitatief.

Voorstel van aanpassing
SBV-t, Art 0 Algemene bepalingen, p. 43
Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer
Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloeistofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende producten vermijden,…. Deze opsomming is niet limitatief.
Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakte-infiltratie, …. Deze opsomming is niet-limitatief.

c) Licht

In enkele bezwaarschriften wordt de bezorgdheid geuit dat een invulling in functie van bedrijvigheid lichthinder zal veroorzaken.
In de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid) wordt opgenomen dat milieubelastende en / of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, niet zijn toegelaten. Bij activiteiten die mogelijks lichthinder tot gevolg kunnen hebben, moeten door gepaste maatregelen op het perceel deze lichthinder vermeden kunnen worden.
Voorgesteld wordt om in de voorschriften verordenend op te nemen dat de aanwezige verlichting verplicht neerwaarts gericht dient te worden.

Voorstel van aanpassing
SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid
Verlichting
De verlichting is neerwaarts gericht. Ook de lichtsterkte en lichtkleur wordt zo gekozen dat de spreiding van licht maximaal beperkt wordt.

SBV-t, Art 1 Zone voor bedrijvigheid
Om eventuele lichthinder naar de omgeving maximaal te beperken wordt buitenverlichting verplicht neerwaarts gericht.

d) Lucht

Uit het plan-MER blijkt dat na de realisatie van het plan voornamelijk emissies ontstaan van uitlaatgassen vanwege het bijkomend gegenereerde verkeer (plan-MER, p.168).
Naast de verkeersemissies die door de activiteiten gegenereerd worden kan ook de toekomstige (industriële) bedrijvigheid in het onderzoeksgebied gepaard gaan met relevante emissies van polluenten.
In het plan-MER is het niet mogelijk om de potentiële emissies van deze bedrijven in te schatten. De aard van de bedrijven ligt nog niet vast, laat staan dat hun emissiekenmerken (geleide en/of niet-geleide emissies, debiet, temperatuur, hoogte en diameter schouwen) in de planningsfase zouden gekend zijn. Zonder dergelijke gegevens is het onmogelijk om een betrouwbare inschatting te maken van de te verwachten impact van een bedrijf. Bovendien verschilt de uitstoot en dus ook de impact van stof tot stof. Effectieve milieuzonering (afstandsnormen) op basis van (geleide) luchtemissies is daarom niet mogelijk. Hooguit kan men vanuit het voorzorgsprincipe bedrijven met relevante emissies zo ver mogelijk van bewoning inplanten.
Alle individuele inrichtingen moeten uiteraard voldoen aan de VLAREM-normen, maar hierover kan pas in het stadium van de milieuvergunning uitsluitsel gegeven worden. Vanuit het voorzorgsprincipe kan geadviseerd worden dat eventuele emissiepunten zo ver mogelijk van de bewoning worden geplaatst.
De nieuwe bedrijven kunnen ook geur- en/of stofhinder veroorzaken. Aangezien omtrent de kenmerken van de bedrijven die zich op het bedrijventerreinen zullen vestigen in dit plan-stadium nog niets gekend is, valt deze nog niet in te schatten.
Gezien de relatief beperkte grootte van het deelgebied kan aangenomen worden dat de effecten van de bedrijfsemissies tot een beperkt negatief effect kunnen beperkt worden en wellicht niet bepalend voor de impact op de plaatselijke luchtkwaliteit, tenzij er zich specifieke bedrijven zouden vestigen die gekenmerkt worden door aanzienlijke emissies. Voor dergelijke bedrijven beschikt de vergunningsverlener evenwel over mogelijkheden om de impact alsnog te beperken, zelfs bij relatief hoge emissieniveaus. Maatregelen die hierbij kunnen toegepast worden betreffen o.a. voorzien van voldoende hoge schouwen voor geleide emissies (plan-MER, p172, e.v.).
Rekening houden met de sectorale regelgeving en de beperkte grootte van het bedrijventerrein zal de impact niet significant zijn. De vergunningverlenende overheid beschikt over voldoende mogelijkheden om de impact te beperken.

In het PRUP worden voldoende maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven geen hinder veroorzaken naar de omgeving. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 1 Zone voor bedrijvigheid (p. 47) wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden. Het wordt als volgt opgenomen in de verordenende voorschriften:
Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:
– milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;

Dit voorschrift zorgt ervoor dat de hinder aangepakt dient te worden bij de bron.
Daarnaast blijft de bestaande sectorale wetgeving van toepassing waardoor bij vergunningverlening voldoende voorwaarden kunnen worden opgelegd om de hinder van naar de omgeving te beperken.
Voorgesteld wordt om in de toelichtende kolom van de verordenende voorschriften op te nemen dat bij de toewijzing van de bedrijven eventuele bedrijven waar hinder te verwachten valt zo ver mogelijk van de bewoning dienen ingeplant te worden.

Voorstel van aanpassing
SBV –t, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 47
Bedrijven mogen geen activiteiten uitoefenen die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving. Eventuele hinder naar de omgeving moeten door gepaste maatregelen op het perceel kunnen worden vermeden. Bij het

toewijzingsbeleid wordt best rekening gehouden met een eventuele hinder en wordt afhankelijk hiervan best gekozen voor een inplanting zo ver mogelijk van de omliggende woningen.

e) Fijn stof

Gezien de relatief beperkte grootte van het deelgebied kan aangenomen worden dat de effecten van de bedrijfsemissies tot een beperkt negatief effect kunnen beperkt worden en wellicht niet bepalend voor de impact op de plaatselijke luchtkwaliteit, tenzij er zich specifieke bedrijven zouden vestigen die gekenmerkt worden door aanzienlijke emissies. Voor dergelijke bedrijven beschikt de vergunningsverlener evenwel over mogelijkheden om de impact alsnog te beperken, zelfs bij relatief hoge emissieniveaus. Maatregelen die hierbij kunnen toegepast worden betreffen o.a. voorzien van voldoende hoge schouwen voor geleide emissies (plan-MER, p. 173).
De sectorale regelgeving milieu blijft van toepassing. Alle inrichtingen moeten voldoen aan de VLAREM-normen.

f) Hoogte

Enkele bezwaarschriften geven aan dat de hoogte van de bedrijfsgebouwen dient beperkt te worden en dat een hoogte zoals nu voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften niet toelaatbaar is.
In de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 52) worden volgende bepalingen opgenomen:

- *De minimale bouwhoogte bedraagt 6 m, tenzij dit om technische redenen niet haalbaar is.*
- *De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de bufferzone.*
  - *Voor bedrijven gelegen aan de bufferzone mag de bouwhoogte in elk geval nooit meer bedragen dan 12 m.*
  - *Een afwijking op de maximale bouwhoogte is toegestaan indien wordt aangetoond dat dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

Concreet betekent dit dat gebouwen op minimum 4 m van de bufferzone dienen te worden ingeplant en dat de maximale bouwhoogte op 4 m van de bufferzone 7 m bedraagt. Bouwdelen hogere dan 7 m dienen begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de bufferzone. Dit betekent dat bij hogere gebouwen dan 7 m de maximale bouwhoogte afhankelijk is van de afstand tot de perceelsgrenzen en dit met een maximale bouwhoogte van 12 m. Zo kan een gebouw van 12 m hoog niet ingeplant worden op 4 m van de bufferzone.
Daarnaast wordt een voldoende brede groenbuffer voorzien (breedte van 20 m) die een visuele en landschappelijke buffering garandeert cfr. de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in Art 1.1 Groenbuffer (p.56, e.v.). De vooropgestelde hoogte is ruimtelijk aanvaardbaar. Er worden voldoende garanties ingebouwd (groenbuffer, afstand tot groenbuffer, verhouding hoogte / afstand tot groenbuffer) om te garanderen dat de visuele impact van de bouwhoogte verwaarloosbaar is. De vooropgestelde bouwhoogte kan behouden blijven.
Een afwijking op de maximale bouwhoogte is toegestaan indien wordt aangetoond dat dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Er zal bij een aanvraag tot vergunning telkens een toetsing dienen te gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening waarbij een van de elementen die beoordeeld zal worden de hinder naar de omgeving is. Het PRUP voorziet de mogelijkheid tot afwijkingen – indien strikt noodzakelijk voor de bedrijfsvoering – om te voorkomen dat bedrijven die omwille van bv.(milieu)technische redenen nood hebben aan een hogere constructie / gedeelte van constructie toch de kans krijgen om zich te vestigen binnen de afbakening van het plangebied.
Gelet op het voorzien van een voldoende brede buffer en de verordenende bepalingen inzake afmetingen biedt het PRUP voldoende garanties dat geen privacy-hinder wordt veroorzaakt naar de aangrenzende woningen. Bijkomend dient elke vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Hinder naar de omgeving en dus ook privacy-hinder is één van de aspecten die zullen beoordeeld worden. Ook de vergunningverlenende overheid beschikt ook nog over de mogelijkheid om bijkomende voorwaarden op te leggen.

4. THEMA 4: Behoefte bijkomend aanbod bedrijvigheid / taakstelling

De Vlaamse Regering formuleert in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 de ambitie om een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het globaal traject verloopt via drie mijlpalen Groenboek, Witboek en (ontwerp)Beleidsplan. De Vlaamse regering heeft op 4 mei 2012 het Groenboek BRV goedgekeurd. Tot op heden ligt een voorstel van Witboek klaar.
Het beleidsplan dat het RSV zal vervangen is dus nog niet definitief. In tussentijd wordt verder gewerkt aan de taakstellingen die worden opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het afbakenen van kleinstedelijke gebieden waarbij in de stedelijke gebieden verdichting wordt nagestreefd om de open ruimte in het buitengebied te vrijwaren past eveneens in het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe van het BRV.
In het RSV worden volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijk gebieden opgenomen o.a.:

- 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
- De stedelijke gebieden in de provincie Antwerpen dienen 65% van het aantal bijkomende woongelegenheden op te vangen (35% in de kernen van de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren). De taakstelling dient door de provincie te worden uitgewerkt voor de kleinstedelijke gebieden

- Er wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare in stedelijke gebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

Taakstellingen
Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven.

Heist-op-den-Berg is door Vlaanderen aangeduid als kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat binnen het kleinstedelijk gebied een beleid gevoerd wordt dat ontwikkelingen aanmoedigt. Dit volgt uit het Vlaams principe "Vlaanderen open en stedelijk", waarbij in stedelijke gebieden een beleid gevoerd moet worden dat inzet op bijkomende woningen, bedrijven en bovenlokale functies. De afbakening van deze kleinstedelijke gebieden is door Vlaanderen aan de provincie gegeven.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Voor Heist-op-den-Berg startte de provincie een afbakeningsproces op waarbij in totaal 6 provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplannen worden opgemaakt waarvan PRUP Langveld er één van is.
Voor Heist-op-den-Berg wordt door Vlaanderen een taakstelling opgelegd van 212-500 bijkomende woningen om de bevolkingsgroei op te vangen. Hierbij is verdichting noodzakelijk om het resterende groen en de open ruimte te kunnen behouden.
In het Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) is geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen opgenomen voor de afzonderlijke kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Het aantal toe te bedelen hectare wordt geval per geval bepaald in functie van de ruimtelijke draagkracht. Het aantal mogelijke bijkomende hectare aan bedrijventerrein voor een bepaald kleinstedelijk gebied wordt dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau die in zijn globaliteit wordt bijgehouden. (zie eveneens MVT PRUP Langveld p 7-8 e.v.)

Verdichting bestaande bedrijventerreinen
Het PRUP Langveld hypothekeert de ontwikkeling en de verdichting van de bestaande bedrijventerreinen niet. Verdichting is immers één van de uitgangspunten in het stedelijkgebiedbeleid. Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied dient immers een stedelijkgebiedbeleid gevoerd te worden.
Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied.

Het verdichten en/of het opvullen van eventuele leegstaande kavels in een bestaand bedrijventerrein is steeds mogelijk. Toch is deze invulling niet steeds vanzelfsprekend aangezien het aanbod binnen het bestaand bedrijventerrein moet overeenstemmen met de behoefte van het bedrijf. Ook kunnen de locatie binnen een bedrijventerrein, de inrichting/grootte van het terrein/kavel en de omgeving (ontsluiting, buffering, …) een cruciale randvoorwaarde zijn voor een uiteindelijke invulling van het perceel. Hierdoor kunnen mogelijks kavels niet ingevuld geraken, of pas op de lange termijn. De zoektocht naar een geschikte locatie voor een bedrijf binnen een bestaand bedrijventerrein is niet eenvoudig.

Bij de aanleg en inrichting van een nieuw bedrijventerrein kan rekening gehouden worden met eventuele speciale noden/randvoorwaarden van bedrijven (die elders geen plaats vinden).

Het verdichten of opvullen van een bestaand bedrijventerrein geeft vaak een aanbod op lange termijn. Gelet op de taakstelling (zie thema 4), de vraag naar bijkomend bedrijventerreinen en het gegeven dat het PRUP Langveld een aanbod biedt op eerder korte termijn, wordt eveneens ingezet op het aansnijden van nieuwe gronden in functie van nieuwe bedrijvigheid.

5. THEMA 5: Landbouw

a) Herbestemming agrarisch gebied - taakstelling bedrijvigheid

Ruimtelijke planning gaat onvermijdelijk gepaard met keuzes. Deze keuzes gebeuren echter op een objectieve manier vanuit een evenwichtige afweging van alle sectoren die aanspraak maken op de ruimte en in functie van het algemeen belang. De keuze van deze omgeving voor realisatie van het bedrijventerrein is daarbij grondig gemotiveerd.
Bovendien voorzien RSV en RSPA een taakstelling voor kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg, zowel op vlak van wonen als van werken. Deze taakstelling is gebaseerd op wetenschappelijk ruimtelijk – economisch onderzoek (zowel binnen RSV als RSPA) waarbij tevens rekening gehouden werd met het beschikbaar aanbod binnen de bestaande juridische voorraad.
PRUP Langveld voert een herbestemming door van agrarisch gebied naar bedrijvigheid. Het gebied sluit onmiddellijk aan bij het bestaande regionale bedrijventerrein. Deze herbestemming is een rechtstreeks gevolg van de taakstelling van de provincie Antwerpen met betrekking tot de afbakening van bijkomende regionale bedrijventerreinen. Deze bijkomende bedrijventerreinen worden onder meer in de kleinstedelijke gebieden voorzien. De provincie is bevoegd voor de afbakening van de kleinstedelijke gebieden (bindende bepaling 42 uit RSPA). De opmaak van het PRUP Langveld kadert in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (zie ook thema 4).

Tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht (zie thema 8). In het plan-MER werden de effecten betreffende milieu onderzocht.

In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij dit PRUP toegevoegd. In de nota werd met de beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's.
In het kort enkele elementen uit deze nota:

– De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP's Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha.
– Binnen PRUP Averegten ligt 62 ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening.
– In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het Spek 3.8 ha landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour.
– In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.

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

b) HAG

HAG betreft eigenlijk slechts beleidsintenties/visies,…die werden opgenomen in een omzendbrief RO/2010/01. De bepalingen uit deze omzendbrief zijn echter NIET juridisch bindend :

– "Ministeriële omzendbrieven, gericht aan administratieve overheden, nopens de interpretatie en de toepassing van wetten en verordeningen zijn slechts "richtsnoeren". Het zijn geen nieuwe rechtsregels"(R.v.S. Polfliet, nr. 47.235, 5 mei 1994)

De Raad van State heeft geoordeeld dat de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010 (m.b.t. het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en RUP's herbevestigd zijn) geen verordenend karakter heeft. Het is een louter beleidsdocument waarin de Vlaamse regering haar beleidsvisie over planningsinitiatieven in de betrokken gebieden uiteenzet. "Ten aanzien van het bestreden GRUP kan de miskenning van deze omzendbrief niet dienstig als vernietigingsgrond worden aangevoerd".
(RvS, nr. 223.313, van 29 april 2013)

Omzendbrief RO/2010/01

Omwille van de ligging in HAG werd desondanks conform Omzendbrief RO2010/01 (Zie MVT, p.5 en verder):

– een uitgebreide analyse gemaakt van de te verwachten areaalverlies op de landbouw;
– werd een alternatievenonderzoek gedaan;
– werd de mogelijkheid voor een planologische ruil onderzocht en gemotiveerd afgewezen;

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

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

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

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

De motivering tot herbestemming van het HAG is terug te vinden in de MVT, p.5 en verder. Binnen het huidig proces is het aanbieden van een planologische ruil niet haalbaar. Er werden echter wel mogelijkheden onderzocht voor een planologische ruil. Een mogelijke piste die werd bekeken is een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek. Dit gebied is een complex gebied door de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen, de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de waterproblematiek en het huidige agrarische gebruik. Het gebied word dus door verschillende sectoren geclaimd. Verder

onderzoek is noodzakelijk. Een planologische ruil binnen dit woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt dus niet uitgesloten.

Afstemming verschillende adviesinstanties
Tijdens de opmaak van de PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd op regelmatige basis overlegd met de verschillende belangrijke adviesinstanties waaronder ook het departement Landbouw en Visserij en Ruimte Vlaanderen.
Noch tijdens de voorgaande stuurgroepen, noch tijdens de plenaire vergadering (17/05/2016) heeft Ruimte Vlaanderen gesteld dat het verlies aan herbevestigd agrarisch gebied dient gecompenseerd te worden. Zelfs op de laatste stuurgroep van 23 februari 2016 heeft Ruimte Vlaanderen geen vraag gesteld om herbevestigd agrarisch gebied te compenseren.
Het Departement Landbouw en Visserij heeft n.a.v. de stuurgroepen in 2011 en 2013 nooit verwezen naar de omzendbrief of om compensatie gevraagd. In 2013 werd gevraagd een LIS op te maken, wat ook gebeurd is.
Departement Landbouw en Visserij heeft bij de opmaak van het plan-MER in hun advies n.a.v. de kennisgeving (advies van 17/12/2014) niets opgenomen betreffende compensatie HAG.
De eerste keer dat het Departement Landbouw en Visserij in hun advies verwijst naar de omzendbrief en compensatie is in hun advies n.a.v. het ontwerp-plan-MER (23/07/2015).
HAG betreft eigenlijk slechts beleidsintenties/visies,…die werden opgenomen in een omzendbrief RO/2010/01. Omwille van de ligging in HAG werd desondanks conform Omzendbrief RO2010/01 gemotiveerd waarom aan de vraag om te compenseren voorbij gegaan wordt.
De vraag om te compenseren is nooit gesteld gedurende de voorstudie en voorbije stuurgroepen ondanks de aanwezigheid van het Departement Landbouw en Visserij; het is pas heel laat in het afbakeningsproces naar boven gekomen,

- Tijdens het openbaar onderzoek heeft Departement Landbouw en Visserij geen advies gegeven.
- Voordien heeft ook Ruimte Vlaanderen nooit advies gegeven om te compenseren terwijl zij toch de ruimteboekhouding van Vlaanderen beheren.

Er mocht dan ook vanuit gegaan worden dat zich geen compensatievraag voordeed. Een eventuele mogelijkheid tot compensatie in het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt niet uitgesloten, maar kan gelet op de ruimteclaims van verschillende sectoren niet gerealiseerd worden in het huidige proces. Er is verder onderzoek nodig om te weten wat de mogelijkheden zijn binnen dit gebied.

6. THEMA 6: Groenbuffer

Zie ook thema 3.
Enkele bezwaarschriften hebben betrekking op de aanwezigheid van de groenbuffer en zijn van mening dat deze groenbuffer onvoldoende is om hinder naar de omwonenden te bufferen. In enkele bezwaarschriften wordt verwezen naar de bufferbreedte die weergegeven wordt in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 08/07/1997 en haar wijzigingen. Het betreft een omzendbrief waarin eigenlijk slechts beleidsintenties/visies,…werden uitgewerkt. De bepalingen uit de omzendbrief zijn echter NIET juridisch bindend:

- "Ministeriële omzendbrieven, gericht aan administratieve overheden, nopens de interpretatie en de toepassing van wetten en verordeningen zijn slechts "richtsnoeren". Het zijn geen nieuwe rechtsregels" (R.v.S., Polfliet, nr. 47.235, 5 mei 1994)
- De Raad van State heeft geoordeeld dat de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010 (m.b.t. het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en RUP's herbevestigd zijn) geen verordenend karakter heeft. Het is een louter beleidsdocument waarin de Vlaamse regering haar beleidsvisie over planningsinitiatieven in de betrokken gebieden uiteenzet. "Ten aanzien van het bestreden GRUP kan de miskenning van deze omzendbrief niet dienstig als vernietigingsgrond worden aangevoerd".

  (RvS, nr. 223.313, van 29 april 2013)

Enkele bezwaarindieners wijzen erop dat het huidige landbouwgebruik (specifieke verwijzing naar weiland) momenteel als buffer optreedt tussen de woningen en het bestaande bedrijventerrein. Deze buffer kan echter tijdelijk zijn. Een bestemming in functie van professioneel landbouwgebruik is momenteel volgens de gewestplanbestemming als agrarisch gebied mogelijk.

Het PRUP legt, uitgaande van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik, een buffer op met een breedte van 20 m tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Ondermeer volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen m.b.t. deze bufferzone (Art. 1.1 Groenbuffer, p.56):

- *Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.*
- *De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen autochtoon en standplaatsgeschikte soorten.*
- *Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft:*

- *werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;*
- *het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering;*
- *het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nuts-leidingen langs openbare wegenis;*
- *het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer*

De groenbuffer moet de bedrijvigheid visueel afschermen naar de omgeving door het voorzien van een beplanting. Deze beplanting dient te bestaan uit een combinatie van hoogstamming groen en struiken. Doordat de groenbuffer wordt beplant met een combinatie streekeigen autochtoon en standplaatsgeschikte soorten wordt ook een landschappelijke buffering gegarandeerd die aangepast is aan de bodemgesteldheid van de ondergrond en daardoor gepaard gaat met een snelle beworteling en een optimale groei. Hierdoor wordt op korte termijn een efficiënte buffering gerealiseerd.

In deze voorschriften wordt opgenomen dat de buffer naast een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing ook dient te voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. In de voorschriften wordt niet bepaald op welke manier dit dient te gebeuren. De voorschriften bepalen echter wel dat, naast een aanpak van hinder aan de bron, ook de bufferzone een geluidsafscherming dient te bieden naar de functies in de omgeving. In het PRUP wordt echter open gelaten op welke manier dit dient te gebeuren. Het is niet de manier die van belang is (continu wijzigende technieken) maar wel het resultaat, namelijk een effectieve geluidsbuffering. Zo kan de aangeduide bufferzone gebruikt worden voor waterbuffering en geluidsbuffering, waarbij ook de visuele afscherming en landschappelijke inpassing gegarandeerd blijft. De wijze van geluidsbuffering: gronddam, geluidsschermen,… wordt echter niet verordenend vastgelegd. Wel wordt toelichtend opgenomen dat gelet op de specifieke situatie met de nabijheid van de woningen het gebruik van geluidschermen (steenkorven, kokosmatten,…) de voorkeur krijgt uitgaande van de huidige technieken. De inplanting hiervoor gebeurt aan de binnenzijde van de buffer (dicht bij de bron) waardoor voldoende ruimte overblijft voor de invulling als groene buffer (landschappelijke en visuele buffering).
De groenbuffer dient in zijn geheel aangeplant te worden het eerste planseizoen na het ontvangen van de eerste vergunning voor de inrichting van het gebied.
De beplanting dient te gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten waardoor het plantgoed afgestemd is op de bodem en zich optimaal kan ontwikkelen. Voorgesteld wordt om in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften te duiden dat het om snelgroeiende soorten gaat.

De groenbuffer biedt voldoende garanties om het bedrijventerrein landschappelijk en visueel te bufferen naar de omgeving. Ook wordt bepaald dat de groenbuffer moet voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. Aangezien voorgaande voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden waaraan een buffer dient te voldoen, volstaat een breedte van 20m voor de buffering naar woningen toe. Een bredere buffer heeft dan ook geen enkel nut.

Voorstel van aanpassing
SBV- t Art 1.1. Groenbuffer
Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit autochtone (of indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte beplantingen. Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De buffer is aangeduid op het grafisch plan en heeft een breedte van 20m (zie ook grafisch plan).

7. THEMA 7: Seveso

Uit het RVR, goedgekeurd d.d. 08/02/2016 blijkt dat het plangebied slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt voor Seveso-inrichtingen. Deze inrichtingen zijn enkel toegelaten indien ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Dit werd ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.47). Bij de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen dient gezocht te worden naar de best passende locatie, rekening houdend met de zoneringskaarten gevoegd bij het RVR.
In het PRUP wordt expliciet geopteerd om seveso- inrichtingen niet a priori uit te sluiten. Bepaalde bedrijfsvormen maken mogelijk gebruik van milieugevaarlijke stoffen, zonder dat dit per definitie belangrijke veiligheidsrisico's inhoudt. Uiteraard is een goede afstemming tussen de functies wel van essentieel belang, gelet ook op de beperkte draagkracht van de omgeving: de toelaatbaarheid van een seveso-inrichting moet daarom nog steeds grondig ad hoc beoordeeld bij de concrete vergunningsaanvraag rekening houdend met het ruimtelijk veiligheidsrapport.

8. THEMA 8: Criteria afbakenen zoekzones/locatie-alternatieven

a) Zoekzones / locatie-alternatieven

Vooraleer er overgegaan werd tot de opmaak van PRUP's en gemeentelijke RUP's, gebeurde eerst een uitgebreide voorstudie. In het voortraject werd samen met alle relevante Vlaamse partners en de betrokken gemeenten (waaronder Heist-op-den-Berg) een filtering gemaakt van potentiële gebieden in heel Heist-op-den-Berg waar bijkomende mogelijkheden zijn voor stedelijke ontwikkelingen

zoals wonen, regionale bedrijvigheid, bovenlokale groenontwikkeling, grootschalige detailhandel ed. De voorstudiefase werd afgerond in 2010.

In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid, grootschalige detailhandel en wonen. De verschillende selecties zijn er gekomen o.b.v. het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder).

Structuurbepalende elementen van het buitengebied, die een belangrijke rol vervullen op het vlak van open-ruimtefuncties, kunnen een grens vormen voor de stedelijke ontwikkeling . Ze zijn grensstellend voor de ontwikkeling van harde stedelijke functies (wonen, regionale bedrijvigheid, grootschalige detailhandel,…). Ze zijn niet grensstellend voor zachte functies zoals de ontwikkeling randstedelijke groengebieden die een rol kunnen hebben in het stedelijk functioneren. In de voorstudie (p31 en verder +samenvattende tabel p 35) worden de verschillende grensstellende elementen beschreven. Ook kaart 11 geeft grafisch de sterk en matig grensstellende elementen in beeld. Deze elementen worden niet enkel gebruikt voor het bepalen van de afbakeningslijn, maar ook voor de afweging van zoeklocaties voor nieuwe stedelijke functies (zie verder) en het bepalen van de krachtlijnen voor de ruimtelijke invulling van strategische projectzones.

Selectie bedrijventerreinen
In de voorstudie werden uitvoerig de mogelijke locaties onderzocht voor bijkomende bedrijvigheid. Omwille van ruimtelijke elementen en aspecten rond milieu (waterproblemen) vielen sommige locaties weg. Dit alles gebeurde mede op basis van het analyseren en evalueren van mogelijke grensstellende en structuurbepalende elementen vanuit water, landbouw, natuur en landschap in de voorstudie (p 31 en verder)
Niet alle bijkomende bedrijvigheid hoeft door de provincie te worden herbestemd.

Zoals reeds gesteld is er in de voorstudie een filtering gebeurd van potentiële ontwikkelingsgebieden. Bij de selectie is rekening gehouden met de reeds aanwezige bedrijvigheid en de ontsluitingsmogelijkheden (nabijheid N10 of N15). (voorstudie p 63) De afweging gebeurde op basis van onderstaande criteria nml. ruimtelijke afweging o.a. ligging, ruimtelijke inpasbaarheid, multimodale bereikbaarheid, aansnijden open ruimte,… en milieu-aspecten zoals bodem, water, fauna, flora, landschap, mens-hinder en mens-mobiliteit (voorstudie p 64) Voor de inplanting van bijkomend aanbod aan regionale bedrijvigheid zijn in de voorstudie 5 verschillende zoekzones onderzocht:

11. Zoekzone Driehoek N15 x N10 (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)
12. Zoekzone woonuitbreidingsgebied Slachthuis (Diepenbroek) (al dan niet in combinatie met grootschalige detailhandel)
13. Zoekzone Heistse Hoek zuid
14. Zoekzone Langveld oost
15. Zoekzone Langveld west

Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken.

De zoekzone Heistse Hoek zuid viel ook weg want het is een kleinschalige afwerking van het bestaande bedrijventerrein naar het zuiden toe en dit kan door de gemeente worden aangepakt via de opmaak van een gemeentelijk RUP. De voorstudie p 82 geeft als ruimtelijk element voor het niet ontwikkelen van dit gebied dat het gebied functioneert als corridor tussen delen van het landbouwgebied Hei- Zevenbunden. Omwille van de negatieve impact op de omgeving lijkt regionale bedrijvigheid hier niet geschikt.

De zuidelijke uitbreiding van de bestaande bedrijvenzone is ruimtelijk enkel verantwoord indien er een voldoende brede groencorridor (> 30m) over blijft die past binnen een globale landschappelijke afwerking van de zuidrand van het bedrijventerrein Heistse Hoek. Deze buffer heeft zowel een ecologische als visueel-landschappeljike functie t.a.v. (toekomstige) bewoners van de Rashoevewijk.

Gebieden die daarna verder onderzocht werden met het oog op herbestemming in functie van regionale bedrijvigheid zijn Langveld-west, Langveld-oost en Diepenbroek.

Diepenbroek: de voorstudie stelt als ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein om 1 duidelijke en veilige toegang te creëren op de N10. Omwille van het nog onbebouwde karakter van Diepenbroek betekent dit veel bijkomend verkeer dat op de N10 terecht komt. Momenteel is de verkeersdoorstroming op de N10 al moeizaam. Een ontsluiting richting nabije woonstraten is eveneens niet aanvaardbaar daar dit mogelijks bijkomende hinder en verkeersonveiligheid veroorzaakt voor de omwonenden. Omwille van moeilijkheden betreffende ontsluiting en de moeilijke verkeersdoorstroming op de N10 werd ervoor gekozen om Diepenbroek niet in te vullen in functie van bedrijvigheid. Het noordelijk deel van Diepenbroek was zowieso al niet geschikt wegens de nabijheid van woningen (voorstudie p 70). Het WUG Diepenbroek werd enkel behouden voor

invulling met wonen. Na onderzoek in het plan-MER werd de opmaak van een PRUP voor een invulling met wonen in Diepenbroek verlaten.

Langveld-west werd verlaten als zoekzone voor regionale bedrijvigheid o.a. omwille van de waterproblematiek. Het is effectief overstromingsgevoelig gebied rond de Bergebeek. (zie voorstudie p 73-74).

Dit maakte dat enkel Langveld-oost overbleef als zoekzone voor regionale bedrijvigheid.

Selectie grootschalige detailhandel
Naast bedrijvigheid, werd er in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied een antwoord gezocht voor de specifieke knelpunten en behoeften die er bestaan op het vlak van grootschalige detailhandel. Het bestaande handelslint langs de N10 en N15 heeft negatieve effecten op vlak van verkeersveiligheid en doorstroming. Daarom wordt geopteerd om deze linten niet verder uit te breiden, maar om deze selectief te herstructureren. Het gaat om een duidelijke afbakening en herstructurering van bestaande handelsconcentraties ter hoogte van het stedelijk gebied. De selectie van de zones gebeurde dan ook op basis van bestaande handelsconcentraties langs de N10.
Uit onderzoek tijdens de voorstudie kunnen er langs de N10 en N15 in het stedelijk gebied vier concentraties worden geselecteerd en afgebakend (voorstudie p 85):

- Driehoek N10 - N15: enkele grootschalige winkels en stedelijke functies in een woonlint (dagkliniek, interieur, benzinestation, hoogspanningsstation De herstructurering van de aanwezige kleinhandelszone wordt gekoppeld aan de uitbreiding van de dagkliniek en inrichting van een beperkte zone voor kantoorachtigen.
- tussen N15 en Lerrekensstraat: mix van groot- en kleinschalige winkels in woonlint met erachter bedrijvigheid; winkels van verschillende aard (horeca, kleding,woondecoratie, garages,…).
- tussen kasteeldomein Moretus en Langveldstraat: één grootschalige activiteit (Medussa: tuindecoratie) en verschillende kleine en middelgrote winkels (keukens, schoenen, horeca,…) geïntegreerd in woonlint = zone Schoorstraat
- omgeving Lostraat: kleine en middelgrote winkels in woonlint (interieur, planten, benzinestation, horeca,…).

In de voorstudie (p 85) werden de contouren van de 4 zoekzones voor clustering grootschalige detailhandel nog niet duidelijk vastgelegd.
Van deze 4 zoekzones vielen er tijdens het verdere proces 2 zoekzones weg:

- Zoekzone driehoek N15 x N10 viel weg aangezien deze eerder gericht is op de uitbreiding van het medisch centrum Somedi waarvoor de gemeente reeds een masterplan heeft opgemaakt. Daarnaast betreft het een kleinschalige uitbreiding met kantoorachtigen waarvoor de gemeente zelf een gemeentelijk RUP kan opmaken.
- Gezien de vergunningstoestand en de ligging in de gewestplanbestemming industriegebied werd de zone Schoorstraat niet opgenomen in het plangebied. Het gebied is gelegen tussen de bedrijventerreinen Ten Bosch en Heiste Hoek (voorstudie kaart 20).

b) Afbakening op perceelsniveau

Enkele bezwaarindieners vragen zich af waarom de omliggende woningen al dan niet werden opgenomen en stellen zich vragen bij de rechtszekerheid van de voorschriften van het PRUP op hun perceel in vergelijking met de gewestplanvoorschriften of de bestaande verkavelingsvoorschriften.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht.
Bij de afbakening van het plangebied werd ervoor geopteerd om het landelijk woongebied <u>in het westen en het zuiden</u> mee op te nemen in het plangebied omdat er op deze manier een logische afbakening ontstaat.
Door een afbakening op perceelsniveau zouden snippers met de bestemming agrarisch gebied blijven bestaan tussen het bedrijventerrein en het woongebied met landelijk karakter. Om deze reden wordt voor de werkwijze gekozen waarbij het woongebied met landelijk karakter (tot op de voorliggende weg) mee opgenomen wordt in het plangebied. In tegenstelling tot de oostelijke grens van het plangebied die zich wel op de perceelsgrens situeert. In het oosten doet zich het probleem van de snippers agrarisch gebied niet voor aangezien de perceelsgrens samenvalt met de gewestplangrens tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter. Daarom werd ervoor gekozen om in het oosten de grens niet te leggen op de weg maar op de gewestplangrens agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.

<u>Verkaveling</u>
Enkele bezwaarindieners hadden liever hun initiële verkaveling behouden.
De verkavelingsvoorschriften van de verkavelingen worden herzien door het PRUP. De verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden.
Art. 4.6.5 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de voorschriften van een verkavelingsvergunning kunnen worden opgeheven door een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP voorziet niet meer in een woonbestemming maar in een duidelijke bestemming industriegebied. In die zin is er geen rechtsonzekerheid.
De verkavelingsvergunning is bovendien niet hetzelfde als een verkavelingsakte die opgemaakt wordt bij een notaris. Dergelijke akte wordt ook “de akte van verdeling” of “het verkavelingsstatuut” genoemd en regelt zakenrechtelijk de opdeling van de percelen. Indien een RUP de verkavelingsvergunning opheft, heeft dit geen enkele consequentie op de verkavelingsakte. In dat opzicht is de impact van het opheffen van de verkavelingen op de opdeling van de percelen evenmin rechtsonzeker.

Dat de bestemmingswijziging wèl een ruimtelijke impact heeft wordt niet ontkend. In dat opzicht werd rekening gehouden met de huidige bewoners.
Binnen de afbakening van PRUP Langveld is één verkaveling gelegen (042/559). Deze verkaveling situeert zich ten zuiden van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. De verkavelingsvoorschriften leggen specifieke bepalingen op naar bestemming en inrichting. De voorschriften van het PRUP (SBV, art 2 Landelijk woongebied, p 58) zijn minder gedetailleerd en leggen minder verordenende bepalingen vast wat betreft inrichting. Zo worden er geen afmetingen, typologie, vormgeving,… vastgelegd. Hierdoor krijgt de bezwaarindiener meer vrijheden. Uiteraard zal de vergunningverlenende overheid naast de legaliteitstoets, ook telkens een opportuniteitstoets moet doorvoeren in functie van de voorliggende aanvraag.

Volgende bepalingen worden verordenend vastgelegd in het PRUP (art. 2 landelijk woongebied.
Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante functies. Onder aan het wonen verwante functies worden volgende functies verstaan, die naar aard en omvang thuishoren in een landelijk woongebied: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.
Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen;*
- *de bestaande of gewenste woondichtheid;*
- *de inpassing in de omgeving.*

Bovenstaande voorschriften zijn gebaseerd op de typevoorschriften van de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.
Het PRUP biedt voldoende rechtszekerheid voor de percelen gelegen in de verkaveling.
Art 2 Landelijk woongebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwachte functies. Onder aan het wonen verwante functies worden volgende functies verstaan, <u>die naar aard en omvang thuishoren in een landelijk woongebied:</u> handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze aan het wonen verwante functies zijn binnen de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' ook mogelijk. De beoordeling van een aanvraag tot vergunning zal gebeuren door de vergunningverlener. Deze dient dan ook te oordelen of de aan wonen verwante functies thuishoren in een landelijk woongebied.
Er zal dus wel degelijk een onderscheid zijn tussen woningen, aan wonen verwante functies en industriële gebouwen.

<u>Tuinzone</u>
Enkele bezwaarindieners hebben vragen waarom het woongebied met landelijk karakter in het westen en zuiden wel en het woongebied met landelijk karakter in het oosten niet in het plangebied van het PRUP wordt opgenomen.
Enkele bezwaarindieners vragen waarom hun tuin niet bij art. 2 landelijk woongebied wordt genomen i.p.v. in een apart artikel 'tuinzone'.

In het <u>westelijk gedeelte</u> van het plangebied zijn er woningen gelegen in woongebied met landelijk karakter en achterliggend agrarisch gebied. Het achterliggende agrarisch gebied dat deel uitmaakt van de woonpercelen is in de feiten ingevuld als tuin bij de voorliggende woningen. De zone voor bedrijvigheid (art 1) houdt rekening met de perceelsgrenzen van de omringende woningen, waardoor er tussen de zone voor bedrijvigheid van voorliggend PRUP en de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter een reststrook agrarisch gebied blijft bestaan. Om deze reststrook agrarisch gebied een ruimtelijk correcte bestemming te geven werd gelet op de invulling als tuinzone bij de woning, ervoor gekozen om deze strook binnen het PRUP de bestemming Art 3 Tuinzone te geven. Binnen deze tuinzone zijn niet vergunnings- of meldingsplichtige werken toegestaan. De zone wordt ingericht als tuin bij de woning of is afgestemd op de inrichting van de aanpalende bufferzone (SVB, Art 3 Tuinzone, p. 59). Het art. 3 'tuinzone' sluit immers goed aan bij de huidige invulling op terrein. Door dat het achterste gedeelte van de betrokken percelen nu werkelijk bestemd worden als tuinzone en niet als agrarisch gebied is de rechtszekerheid voor de betrokkenen zeer duidelijk.
Indien ook de tuin van de woonpercelen de bestemming art. 2 landelijk woongebied krijgt, kan dit leiden tot een betaling van planbaten door de eigenaars. Een herbestemming van agrarisch gebied naar wonen veroorzaakt immers planbaten.

<u>Oostelijke grens</u>
De oostelijke grens van het plangebied situeert zich wel op de perceelsgrens. Dit omdat hier de perceelsgrens ook samenvalt met de gewestplangrens tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter en er dus geen snippers met de bestemming agrarisch gebied kunnen blijven liggen. De strook agrarisch gebied in de zuidoostelijk hoek van het plangebied kan niet beschouwd worden als een reststrook en wordt daarom niet mee opgenomen in het PRUP (zie ook b) afbakenen op perceelsniveau).

9. THEMA 9: Waarde – afweging van alle belangen

a) Algemeen belang – afweging van verschillende belangen

Heel wat bezwaarschriften geven aan dat het PRUP in strijd is met art. 1.1.4. van de VCRO.
Artikel 1.1.4. VCRO geeft de doelstellingen van de ruimtelijke ordening aan en fungeert als een algemeen referentiekader waaraan stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke ordeningsplannen kunnen worden getoetst. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten moeten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.
"Concreet betekent art. 1.1.4 VCRO dat de overheid zal moeten overgaan tot een gemotiveerde belangenafweging, waarbij de verschillende relevante elementen die opgesomd zijn in vermeld artikel tegen elkaar moeten afgewogen worden, zodanig dat de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang worden gebracht."
(B. Roelandts en P.-J., Defoort, "Ruimtelijke ordening anno 2009 : nieuwe regels, nieuwe vragen", T.R.O.S., 2009, nr. 54, p. 114).

Gelijktijdig afwegen wil evenwel niet zeggen gelijkwaardig afwegen. Alle activiteiten moeten niet in gelijke mate aan bod komen, net zomin als een bepaalde activiteit voorrang zou hebben op de andere. Concreet voor een stedelijk gebied betekent dit dat invulling moet gegeven worden aan een opgelegde taakstelling inzake wonen en werken. Dit vertaalt zich ondermeer in herbestemmingen naar zones voor bedrijvigheid. De doelstellingen van de ruimtelijke ordening geven aan dat zij alleen de behartiging van het algemeen belang voor ogen hebben. De ruimtelijke ordening is er op gericht de ordening van een bepaald gebied in een ruimer verband te bekijken, waarbij alle belangen die in dat gebied vertegenwoordigd zijn aan bod komen.
"Uit art. 1.4.4 VCRO volgt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan niet mag worden opgemaakt ter behartiging van bepaalde individuele belangen, maar enkel mag worden aangenomen met het oog op de goede ruimtelijke ordening.
(RvS, nr. 166.511 van 10 januari 2007; RvS, nr. 173.937 van 9 augustus 2007)

Een RUP wordt opgemaakt in het algemeen belang en voorziet in de ruimtelijke ordening van het gebied. De doelstellingen van de ruimtelijke ordening geven aan dat zij alleen de behartiging van het algemeen belang voor ogen hebben. De ruimtelijke ordening is er op gericht de ordening van een bepaald gebied in een ruimer verband te bekijken, waarbij alle belangen die in dat gebied vertegenwoordigd zijn aan bod komen. Bij de opmaak van het RUP Langveld werd rekening gehouden met alle behoeften van de maatschappelijke activiteiten in het stedelijk gebied, zonder hierbij de omgeving van plangebied uit het oog te verliezen.
Er worden in het PRUP voldoende garanties geboden op een kwalitatieve invulling van het gebied met bijzondere aandacht naar een optimale integratie in de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de draagkracht van het gebied en haar omgeving en dus ook met de aanwezigheid van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.48) wordt eveneens het volgende opgenomen:

– Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving: Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.

Het PRUP sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Het PRUP legt een buffer op met een breedte van 20m tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. De groenbuffer moet de bedrijvigheid visueel afschermen naar de omgeving door het voorzien van een beplanting. Deze beplanting dient te bestaan uit een combinatie van hoogstamming groen en struiken. Door de groenbuffer wordt beplant met een combinatie streekeigen autochtoon en standplaatsgeschikte soorten wordt ook een landschappelijke buffering gegarandeerd. In deze voorschriften wordt ook opgenomen dat de buffer naast een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing ook dient te voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming (zie ook thema 6). Daarnaast wordt in het RUP ook opgenomen milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten door maatregelen op het eigen perceel moeten gebufferd kunnen worden, anders zijn deze activiteiten niet toegestaan. Ook worden heel wat bepalingen opgenomen met betrekking tot de inrichting van het terrein. Deze bepalingen hebben ondermeer betrekking op de plaatsing en de afmetingen van de gebouwen waardoor voldoende garanties worden geboden op een kwalitatieve inpassing van de beoogde activiteiten met een maximale beperking van de hinder t.o.v. de omgeving.
Daarnaast wordt in het PRUP maximaal ingezet op duurzame mobiliteit. De ontsluiting gebeurt naar de bestaande weg Industriepark B. Via Industriepark B wordt het vrachtverkeer naar de N10 geleid. Vrachtverkeer wordt geweerd in de Langveldstraat (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 48). Er worden voorschriften opgenomen die garanderen dat het waterbergend vermogen van de Bergebeek moet behouden blijven. Tegelijkertijd worden maximale voorzieningen genomen voor regenwaterbuffer. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing (zie thema 1).

b) Waardevermindering

Wat het aspect waardevermindering betreft, kan gesteld worden dat de wetgever in schadevergoedingsregelingen heeft voorzien. Zo voorziet de regelgeving inzake ruimtelijke ordening bijvoorbeeld in een planschadevergoeding ingeval van een bouwverbod door een wijziging van de ruimtelijk bestemming van het gebied Eveneens bestaat er een kapitaalschadevergoeding, een gebruikerscompensatie voor landbouwers, enz.
Het PRUP voorziet niet in een onteigeningsplan, noch werden er eigendomsbeperkende maatregelen opgelegd m.b.t. de woningen in het

plangebied. Een financiële compensatie voor de waardedaling van de woningen zonder dat dit het gevolg is van een bestemmingswijziging of een eigendomsbeperkende maatregel, wordt niet voorzien in de wetgeving inzake ruimtelijke ordening.

10. THEMA 10 Informatieplicht

Informatieplicht betreffende de verdere ontwikkelingen van het PRUP worden volgens de decretale richtlijnen kenbaar gemaakt via publicatie in het Belgisch Staatsblad, de website van de provincie Antwerpen en de website van de gemeente Heist-op-den-Berg. Berg + het aanplakken van een aankondigingsaffiche 'ad valvas' bij de betrokken besturen.

Omtrent een info-moment of enige contactpersoon die (permanent) beschikbaar is voor toelichting voorziet de VCRO (noch het decreet openbaarheid van bestuur) enige dwingende bepalingen. Evenwel is deputatie er zich van bewust dat communicatie aangewezen is.

De communicatie rond dit plan is gebeurd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De PRUP's werden voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2016. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling is het openbaar onderzoek, dat liep van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017, aangekondigd door:
- aanplakking in de gemeente Heist-op-den-Berg en de provincie Antwerpen
- bericht in het Belgisch staatsblad
- publicatie in het Nieuwsblad, de Standaard en de Gazet van Antwerpen
- publicatie op de website van de Provincie gedurende de volledige periode van het openbaar onderzoek

Bovenop wat wettelijk verplicht is, werden de plannen ook via volgend kanaal gecommuniceerd:
Een infoavond voor de burgers in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016, waarin de plannen werden toegelicht en waar vragen konden gesteld worden.
Deze infoavond werd kenbaar gemaakt door een flyer die in alle brievenbussen van Heist-op-den-Berg en deelgemeenten van Heist-op-den-Berg werden gepost. Ook werd dit evenement gepubliceerd in het gemeentebladje, de website van de provincie en de gemeente. Tijdens de infoavond kregen de bezoekers nog een informatiefolder met volgende info: korte situering PRUP's, hoe bezwaar kan ingediend worden, waar men de PRUP's kan raadplegen en de contactgegevens van de provincie voor vragen.
Een persmoment in Heist-op-den-Berg op 7 november 2016: vlak voor het infomoment werd nog een persmoment georganiseerd waarbij de plannen werden toegelicht voor de pers. Dit heeft ervoor gezorgd dat nadien artikels betreffende de PRUP's en het openbaar onderzoek zijn verschenen in verschillende kranten.

Na afloop van het infomoment (en dus tijdens de periode van openbaar onderzoek) konden burgers steeds terecht voor vragen bij de dienst ruimtelijke planning van de provincie en ook bij de gemeente Heist-op-den-Berg. De provinciale administratie heeft er steeds voor gezorgd dat de contactpersoon of een vervanger beschikbaar was voor vragen.
Art. 2.2.10 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 60 dagen moet duren. Deze periode ligt dus decretaal vast. De begin en einddatum van deze 60 dagen kiest de betrokken overheid zelf. De decreetgever is ervan uitgegaan dat, gezien deze duurtijd, op deze manier voldoende mogelijkheden geboden worden om kennis te nemen van het ontwerp-PRUP. De PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg lagen in openbaar onderzoek van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017.
De informatieavond werd een week voor de start van het openbaar onderzoek georganiseerd op 7 november 2016, net om de burgers op tijd te informeren van de start van het openbaar onderzoek en hen alle mogelijke tijd te geven de documenten te kunnen raadplegen en een eventueel bezwaar te kunnen indienen.
Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bezwaarindieners over voldoende tijd beschikten om het dossier ten gronde te bekijken en opmerkingen/bezwaren te formuleren en dat tevens de communicatie rond de opmaak van dit plan voldoende is gebeurd.

In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. In het kader van openbaarheid van bestuur kunnen documenten nadien opgevraagd worden. Indien echter in het bezwaar uitdrukkelijk wordt gevraagd om kopij te krijgen van vermelde documenten, wordt voorzien om deze wel te bezorgen (ikv het decreet openbaarheid van bestuur). Een vraag om ontvangstmelding van mail is niet voorzien in enige regelgeving.

B. AFZONDERLIJKE BESPREKING BEZWAREN EN ADVIEZEN AFZONDERLIJK

Alle aanpassingen worden consequent doorgevoerd in de MVT en de SBV. Hierbij dient bijzondere aandacht uit te gaan naar een afstemming van de aanpassingen op het hoofdstuk 'Beknopte weergave van het planMER en motivering doorvertaling planMER in het PRUP' van de MVT en in de samenvattende tabel 'milderende maatregelen en aanbevelingen uit planMER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP', die als bijlage werd toegevoegd bij de MVT.

1. BEZWAREN PRUP LANGVELD

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1B				
		-door PRUP wordt er 5,8 ha bijkomende industriegrond gecreëerd; het terrein is langs drie zijden omgeven door woningen waardoor ruimtelijke impact groot kan zijn op omgeving; bovendien is omgeving Bergebeek gekend als gebied met recente overstromingen; bijkomende bebouwing zal waterproblematiek alleen nog maar verhogen;	Zie thema 1 en 3	Aanpassing: zie thema 3
		-vraag om minimale tewerkstellingsdoelstellingen te koppelen aan ontwikkeling van bijkomende industriegrond;	Minimale tewerkstellingseisen houden geen verband met goede ruimtelijke ordening en kunnen als dusdanig niet opgenomen worden in stedenbouwkundige voorschriften van een PRUP. "Omdat de RUP's hun rechtsgrond vinden in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, is het belangrijk dat ze ook binnen de marges blijven van de betrokken decretale bepalingen en van het betrokken beleidsveld. Stedenbouwkundige voorschriften moeten betrekking hebben op ruimtelijk relevante aspecten. In een RUP moeten geen 'sectorale' regelingen (erfgoedzorg, milieuzorg, …) op- of	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			overgenomen worden. (M. BAUWENS, T. DE WAELE en W. VANDEVYVERE, "Plannen en uitvoeren : het RUP als instrument in het proces van idee tot realisatie. Juridische positie en redactie van een RUP", T.R.O.S., 2007 (bijzonder nummer), p. 6). De vestiging van bedrijven en de koppeling met tewerkstellingsobjectieven maakt deel uit van het toewijzingsbeleid. Dit is niet aan de orde in de huidige planfase. Het is gebruikelijk dat een ontwikkelaar in het toewijzingsbeleid rekening houdt met tewerkstellingsobjectieven. Er wordt akte genomen van het bezwaarpunt.	
2B				
		-er is geen behoefteanalyse gedaan naar extra ruimte voor industrie/KMO in Heist-op-den-Berg; er is nog een overvloed aan beschikbare industrieterreinen (zowel grond als leegstaande panden);	Zie thema 4 en 8	Geen aanpassing
		-<u>rechtsonzekerheid</u> : impact en gevolgen van het vervangen van voorschriften van een goedgekeurde verkaveling door voorschriften voor een industrieterrein zijn voor bewoners niet te overzien; er wordt geen onderscheid gemaakte tussen woningen en industriële gebouwen;	Zie thema 8	Niet aanpassen
		het begrip 'tuinzone' is niet gespecifieerd in het gewestplan en biedt geen rechtszekerheid voor de bewoners; in het RvR wordt ervan uitgegaan dat dit hele gebied (her)bevestigd wordt als woongebied met landelijk karakter (p. 145)	Zie ook thema 8 De bezwaarindiener verwijst naar blz 145 van de bundel die openbaar werd gemaakt op de website van de provincie Antwerpen. Dit komt overeen met blz. 18 van het RVR. Hier wordt gesteld dat het agrarisch gebied (langs de aftakking van de Langveldstraat) en aanpalend aan het weerhouden bedrijventerrein is opgenomen in het plangebied Langveld en wordt herbestemd tot gebied voor landelijk wonen (art. 2). De reden waarom de tuinen van de woningen worden bestemd als 'tuinzone': thema 8	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-industrie in woongebied : industrie is langs drie zijden volledig omgeven door woningen; hierdoor wordt leefkwaliteit en woonkwaliteit sterk negatief beïnvloed (zie p. 40);	Thema 3 In het plan-MER (p.42) wordt aangegeven dat voor de leefkwaliteit en de woonkwaliteit voornamelijk voor het PRUP Langveld Oost mogelijke negatieve effecten verwacht worden en dit voornamelijk met betrekking tot het verwachte geluidsniveau. Het PRUP legt enerzijds maatregelen op betreffende geluid aan de bron en voorziet anderzijds in maatregelen in functie van geluidswering in de groenbuffer. Er worden zo voldoende garanties geboden, zoals ook opgelegd in het plan-MER, om geluidshinder te beperken. (zie thema 3) Verder worden er ook betreffende licht en lucht nog enkele aanpassingen voorgesteld in de stedenbouwkundige voorschriften om eventuele hinder te beperken. (Zie ook thema 3)	Aanpassing: zie thema 3
		-verdwijnen landbouwareaal : negatief effect op landbouw (effect 3), impact wordt zeer hoog ingeschat volgens landbouwimpactstudie; gebied is gelegen in HAG 68 (p. 126); bovendien is planologische ruil niet mogelijk (p. 19)in gemeente; door verdwijnen van landbouwgebied verdwijnt ook buffering tussen industrie en woongebied;	Zie thema 5 + thema 6	Geen aanpassing
		-wateroverlast en waterkwaliteit : geen onderzoek gedaan naar huidige wateroverlast bij omringende woningen; geen onderzoek naar bijkomende overlast door verdichting en betonnering van het industriegebied; PRUP bevestigt zelf dat water bijzonder aandachtspunt blijkt te zijn; ook het lager gelegen deel ten zuiden van de Bergbeek is overstromingsgevoelig (p. 24); water zal weg zoeken naar lager gelegen	Zie thema 1	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		tuinen; door aard van activiteiten bestaat mogelijkheid tot aantasting waterkwaliteit (p.29)		
		-verkeerslast en mobiliteit : verkeerslast zal toenemen in Lostraat en Langveldstraat (nu reeds sluiproute om verkeersoverlast rotonde te vermijden); PRUP geeft aan dat ontsluiting voor vrachtverkeer naar N10 via Lostraat niet wenselijk is (p. 34) maar er worden geen maatregelen getroffen om verkeersstroom weg te leiden van Lostraat; Lostraat nu reeds gevaarlijk voor schoolgangers en fietsers; rotonde kan verkeer bij avondspits nu al niet aan;	Zie thema 2 Het PRUP kan geen maatregelen opleggen die gelden buiten het plangebied. Het opleggen van een verbod voor vrachtwagens in de Lostraat wordt vanuit het PRUP als kadert ook in de mobiliteitsvisie van de gemeente (zie mobiliteitsplan gemeente Heist-op-den-Berg – verbreden en verdiepen mobiliteitsplan, december 2013).	Geen aanpassing
		- woningen aan oostkant van terrein (aan Lostraat) nu al zwaar belast en ze zullen nog meer hinder ondervinden door zwaardere vrachtverkeer (geluidsoverlast en trillingen); ze zijn voor hun leefkwaliteit gericht op de rustiger achtergelegen weilanden; door industrie gaan ze geprangd zitten tussen drukverkeer Lostraat en industrie; bovendien biedt kleine tuin en groenbuffer geen soelaas;	Zie thema 2, 3 en 6	Aanpassing: zie thema 3
		-geluid : er kunnen tot sterk negatieve effecten verwacht worden voor de woonlinten rondom Langveld Oost; de mogelijke effecten zijn afhankelijk van de precieze invulling van het terrein en de aanwezige installaties; wijze van geluidsbuffering wordt niet	Zie thema 3 en 6	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		verordenend vastgelegd (p. 69);		
		-fijn stof : er worden een aantal beperkt negatieve effecten voor fijn stof en NO2 verwacht; de negatieve effecten voor de discipline lucht kunnen nog niet exact bepaald worden gezien de precieze invulling van het terrein nog niet bekend is (p. 36);	Zie thema 3	Aanpassing: zie thema 3
		-bodem : er kunnen sterk negatieve effecten worden verwacht mbt de discipline bodem tgv de vergraving, aangezien er hier waardevolle bodemprofielen voorkomen (p.37); tgv bemaling en/of vergraving kan er mogelijks verspreiding van bodemverontreiniging plaatsvinden; er kunnen mbt de discipline mens sterk negatieve effecten op wonen verwacht worden (p.40);	Zie thema 3 Het plan-MER geeft voor de discipline mens dat PRUP Langveld negatieve effecten heeft op wonen (plan-MER p 274). Er zal de nodige kwalitatieve bufferruimte voorzien moeten worden t.a.v. de nabije woningen. In het PRUP wordt een bufferzone van 20m voorzien (zie thema 3 en thema 6)	Aanpassing zie thema 3 + aanpassingen zie thema 6
		-groenbuffer : milderende maatregelen – buffer van 20m – zal leefkwaliteit niet verbeteren; weilanden worden nu als buffer beschouwd tegen achterliggende industrieterrein B;	Zie thema 6	Geen aanpassing
		woningen aan de westkant hebben nu reeds last van nachtelijke lichtvervuiling door gebrek aan adequate buffering;	Zie thema 3	Aanpassing: zie thema 3
		-geplande buffer zal pas op lange termijn (20 – 30 jaar) een dicht scherm vormen;	Zie thema 6	Aanpassing: zie thema 6
		-geplande groenbuffer zal negatieve impact op beeldwaarde niet opvangen; dit wordt geminimaliseerd	Zie thema 6 De buffer garandeert een afdoende visuele en landschappelijke buffering.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		in het PRUP (p. 39);		
		-hoogte gebouwen : hoogte van 12m is veel te hoog gezien de beperkte bufferzone (wegvallen licht, schending privacy/inkijk tuinen) en bovendien is afwijking van deze hoogte ook toegestaan indien aangetoond kan worden dat dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;	Zie thema 3	Geen aanpassing
		-seveso inrichtingen : deze worden niet verboden of geweerd, wat niet acceptabel is voor de omliggende woningen en naburige sportaccommodaties en scholen;	Zie thema 7	Geen aanpassing
		-ontwaarding eigendommen : alle eigendommen grenzend en palend aan industriegebied zullen verminderen in waarde en hiervoor is geen compensatie voorzien; de bestaande boerderij zal moeten verdwijnen; er is geen voorafgaand overleg met de landbouwer geweest; buurt accepteert niet dat landbouwer voor voldongen feiten wordt gezet; er is geen onderzoek geweest naar de impact van het verdwijnen van het agrarisch gebied op de bedrijfsvoering (p. 40);	Zie thema 5 en 9 Er is inderdaad geen voorgaand overleg met de landbouwer geweest. Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan dit PRUP. De landbouwer kan zelf beslissen of hij zijn gronden wenst te verkopen. Er wordt enkel een recht van voorkoop op het plangebied gelegd voor een termijn van 15 jaar. Enkel in het geval de landbouwer zijn gronden wenst te verkopen, gaat het recht van voorkoop van kracht. De instanties die vermeld staan bij dit recht van voorkoop kunnen dan als eerste een bod uitbrengen.	Geen aanpassing
		-vraag om plan niet uit te voeren;	Hiervan wordt akte genomen. Zie ook thema 4.	Geen aanpassing
3B				
		Vertegenwoordiger Landbouwadviesraad : - landbouwsector is 'weeral' oppervlakte-leverancier, ongeveer	De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling,	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		300ha agrarisch gebied wordt door de PRUP's omgezet naar iets anders waarvan meer dan 70 ha nu nog steeds effectief in landbouwgebruik is;	concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. De delen die buiten de afbakeningslijn vallen maken deel uit van het buitengebied. Hier wordt – complementair aan het beleid binnen het stedelijk gebied – een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur. Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd (zie thema 2). In het gebied Heist-op-den-Berg werden de mogelijkheden onderzocht zowel naar ontwikkelingen om deze taakstellingen te realiseren als naar realisatie van de doelstelling van het provinciaal groendomein Averegten. Tijdens de voorstudie werden de mogelijkheden naar bijkomende ontwikkelingen uitvoerig onderzocht. In het planMER werden de effecten betreffende milieu onderzocht. In een nota wordt een beeld geschetst van de ruimte-inname van landbouwgebruikspercelen door de verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen die in het kader van dit afbakeningsproces worden opgemaakt. Deze nota werd als bijlage bij o.a. PRUP Averegten en PRUP Langveld toegevoegd. In de nota werd met de	

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			beschikbare gegevens een inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwer door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP’s. De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontouren van de PRUP’s Averegten, Het Spek, Kerselaarlaan, Kleinhandelsconcentratie N10 en Langveld is 71.4 ha. Binnen PRUP Averegten ligt 62ha landbouwgebruiksgronden van de 71,4ha en neemt dus hiervan het overgrote deel voor zijn rekening. Toch dient deze 62ha ook genuanceerd te worden: - In PRUP Averegten is de visie dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven. Grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg kunnen als hoofdfunctie naast het instandhouden en herstellen van het groendomein blijven bestaan. Er mogen echter geen vaste agrarische constructies/gebouwen meer gezet worden in agrarisch gebied binnen het PRUP Averegten. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij, die ook behouden blijft) binnen de Averegten. De provincie voert binnen de Averegten een geleidelijk aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT p 24 PRUP Averegten): - bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden. Dit komt in grote lijnen overeen met het noordoosten, oosten en noordwesten van het groendomein op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd; - andere gebieden kunnen vb. grasland blijven. Dit komt in grote lijnen overeen met de meer centraal gelegen percelen. In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied	

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie. Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. De bestaande grondgebonden landbouw kan behouden blijven als nevenfunctie. Grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg (o.a. extensieve begrazing) kan hier als hoofdfunctie blijven bestaan. In PRUP Kerselaarlaan zijn 2.8ha gebruiksgronden in de plancontour aanwezig, in PRUP het spek 3.8 ha landbouwgebruiksgronden en in PRUP Langveld 2.8ha landbouwgebruiksgronden binnen de plancontour. In PRUP kleinhandelsconcentratie N10 – deelplan Lostraat is geen enkele landbouwgebruiksperceel in de plancontour gelegen.	
		-voor wonen, bedrijventerrein en kleinhandel zijn maar wat lapmiddelen voorgesteld die niet echt onderbouwd zijn en grote knelpunten zijn niet bespreekbaar (Fabiola, verdichting huidige kern,…) Unizo	De gemeentelijke raad voor lokale economie stelt in zijn bezwaar dat wonen, bedrijventerrein en kleinhandel maar wat lapmiddelen zijn die niet echt onderbouwd zijn Het creëren van bijkomende woonontwikkelingen en bedrijvigheid komt voort uit taakstellingen die door Vlaanderen worden opgelegd. (zie thema 4) PRUP Kerselaarlaan en PRUP Het Spek voeren een herbestemming uit in functie van bijkomende woonontwikkeling. Daarnaast geeft de afbakeningslijn aan dat binnen het kleinstedelijk gebied een stedelijkgebiedbeleid dient gevoerd te worden. Dit betekent dat binnen deze lijn zal ingezet worden op verdichting van het bestaande weefsel. Het PRUP N10 voorziet in de afbakening van de grootschalige kleinhandelsclusters op basis van de bestaande en vergunde toestand. Ter hoogte van de voormalige Spar-site gaat de gemeente na welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn (zie hieronder).	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Bij het aansnijden van gebieden dient een gepaste oplossing gezocht te worden voor eigenaars en gebruikers. Indien landbouwgebruik aanwezig is, geldt de pachtwetgeving. Het zorgen van verdichting in bestaand woonweefsel door inbreiding (o.a. vb. het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen en compacter/dichter bouwen door vb.gemeentelijke RUP's) zorgt voor bijkomende woningen op lange termijn. Momenteel is er een grote vraag naar bijkomende woningen die dienen opgevangen te worden in het stedelijk gebied. Het voorzien van bijkomende woningen in nog niet ontwikkelde woongebieden door de opmaak van PRUP's zorgt voor bijkomende woningen op kortere termijn in het stedelijk gebied. Daarom wordt naast het verdichten in bestaand woongebied, ook ingezet op het aansnijden van niet ontwikkelde woongebieden om te voldoen aan de taakstelling. Ook de grote knelpunten worden meegenomen in het afbakeningsproces. De provincie heeft het PRUP Kleinhandelsconcentratie – deelplan Fabiolakruispunt opgemaakt. Heel wat gemeentelijk initiatieven zetten ook in op verdere verdichting binnen de afbakeningslijn. Zo wordt door de gemeente onderzocht of de SPAR-site (Colruyt) kan ontwikkeld worden en op welke manier. Ook is de gemeente momenteel bezig om verdichting mogelijk te maken in de kern aan de hand van de opmaak van gemeentelijke RUP's o.a. gemeentelijk RUP De Bosstraat (is ondertussen al definitief vastgesteld).	
		- jammer dat zone kleiner is dan oorspronkelijk gepland; zone Langveld West werd geschrapt owv waterhuishouding; hierdoor opnieuw onvoldoende ruimte voor bedrijven en ambachten;	Hiervan wordt akte genomen. Zie ook thema 4 en 8	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-vraag naar meer mogelijkheden voor kleinere bedrijven; terreinen die door IOK te koop worden aangeboden zijn vaak te groot voor gemiddelde kleinere ondernemer;	Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften geen minimale of maximale perceelsgrootte vast gelegd. Inrichting in functie van kleinere bedrijven is mogelijk en wordt niet uitgesloten door voorliggend PRUP. De uiteindelijke ontwikkeling staat los van dit PRUP. De inrichting van het bedrijventerrein zal zich uiteraard wel moeten richten naar de ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd in het PRUP.	Geen aanpassing
		-vragen bij verbod om met meerdere bedrijven te investeren en één gebouw te delen met meerdere ondernemingen; kleine ondernemingen blijven vaak in de kou staan in hun zoektocht naar een goede locatie; deze blijven dan vaak zonevreemd en worden in hun groei beperkt;	Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften geen minimale of maximale perceelsgrootte of bedrijfsoppervlakte vast gelegd. Inrichting in functie van kleinere bedrijven is mogelijk en wordt niet uitgesloten door voorliggend PRUP. Ook het delen van één gebouw door verschillende ondernemingen wordt niet uitgesloten. Het PRUP legt dus geen verbod op om met meerdere bedrijven te investeren in één gebouw.	Geen aanpassing
		<u>Aanvulling Raad voor Lokale Economie</u> : - in het algemeen wordt gevraagd om nieuwe industriezones in de gemeente te voorzien voor kleinere bedrijven waarbij gemengde functies/ondernemingsvormen ook mogelijk moeten zijn; (vb. toonzalen en kantoren in combinatie met ambacht);	Hiervan wordt akte genomen. Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften geen minimale of maximale perceelsgrootte vast gelegd. Inrichting in functie van kleinere bedrijven is mogelijk en wordt niet uitgesloten door voorliggend PRUP. In de stedenbouwkundige voorschriften (Art. 1 zone voor bedrijvigheid p 47) wordt volgende opgenomen: - Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten: productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - Een beperkte oppervlakte voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit - Autonome kantoren (kantoren die op zichzelf staan en geen deel uitmaak van het bedrijf) zijn	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			niet toegelaten. Doelbestemming van het PRUP is bedrijvigheid. Een beperkte oppervlakte (voor representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit. In de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 52) – Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. SBV Art. 1 Zone voor bedrijvigheid p 47: Per bedrijfsperceel zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie: - Representatieve bedrijfsruimten - 1 bedrijfswoning Doelbestemming van het PRUP Langveld is bedrijvigheid Bovenvermelde nevengeschikte functies (bedrijfskantoren, toonzalen) zijn toegelaten onder bovenstaande strikte voorwaarden. Autonome kantoren dienen gelokaliseerd te worden op goed ontsloten plaatsen met openbaar vervoer (multimodaliteit) o.a. stationsomgevingen. Langveld wordt onvoldoende ontsloten adhv openbaar vervoer (plan-MER p 84-85). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat Langveld geen goede locatie is voor kantoorachtigen.Er zijn voldoende mogelijkheden tot oprichting van kantoren. Het is niet wenselijk ruimte in functie van bedrijvigheid in te vullen door kantoren.	

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			Bovenvermelde nevengeschikte functies (bedrijfkantoren, toonzalen) zijn toegelaten onder bovenstaande strikte voorwaarden. In de clusters afgebakend binnen PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 worden bedrijven, andere dan detailhandelszaken, met een grotere toonzaalfunctie, d.w.z. bedrijven waarbij de toonzaalfunctie meer dan 20% van de bebouwde gelijkvloerse perceelsoppervlakte inneemt toegelaten (zie PRUP Kleinhandelsconcentratie N10 art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel p 53). Bijgevolg wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaarpunt.	
		-met aandrang wordt gevraagd naar meer bedrijventerreinen, in casu de extra ontwikkeling van het PRUP Langveld, tenzij betere alternatieven zouden gevonden worden;	Zie thema 4 en 8 Voor de selectie van de zoekzones bedrijvigheid: zie thema 8 Uit onderzoek tijdens de voorstudie blijkt dat er langs de N10 en N15 in het stedelijk gebied vier kleinhandelsconcentraties kunnen worden geselecteerd en afgebakend (voorstudie p 85).	Geen aanpassing
4B				
		Het college heeft beslist de ontwerpen niet voor te leggen aan de gemeenteraad. De PRUP's hebben geen raakvlak met het grondgebied van Herentals.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
5B				
		Idem 2B , aangevuld als volgt :	Zie voorstel behandeling 2B	Aanpassing: zie 2B
		<u>wateroverlast en waterkwaliteit</u>: -geen onderzoek gedaan naar huidige wateroverlast bij omringende woningen; -nu reeds wateroverlast in kelder van woning; er moet op regelmatige	Zie thema 1	

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		basis grondwater worden weggepompt;		
		<u>Groenbuffer</u>: -onze uitgebreide watervogelcollectie zal veel stress ervaren owv geluids- en lichthinder en kweek + levensduur van deze dieren zal negatief beïnvloed worden;	Zie thema 3 en 6	Aanpassing: zie thema 3
		<u>Rechtsonzekerheid</u>: -onduidelijk of collectie watervogels gedoogd zal kunnen/mogen worden in de 'tuinzone';	Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Binnen deze tuinzone zijn niet vergunnings- of meldingsplichtige werken toegestaan. De zone wordt ingericht als tuin bij de woning of is afgestemd op de inrichting van de aanpalende bufferzone (SVB, Art 3 Tuinzone , p. 59). Door dat het achterste gedeelte van de betrokken percelen nu werkelijk bestemd worden als tuinzone en niet als agrarisch gebied is de rechtszekerheid voor de betrokkenen zeer duidelijk. De tuinzone is voorzien in art. 3 en werd hierin op afdoende rechtszekere wijze omschreven. Hierin zijn geen vergunnings- of meldingsplichtige werken toegelaten en deze moeten ingericht worden zoals de groenbuffer. Deze zone is ook aangeduid op het grafisch plan. Hieruit blijkt dat watervogels in deze zone toegelaten zijn, zolang voor het houden van deze dieren geen constructies nodig zijn waarvoor een stedenbouwkundige vergunning moet gevraagd worden.	Geen aanpassing
		Indien toch wordt overgegaan tot uitvoering van plan, dan graag volgende <u>milderende maatregelen</u> - voorziene bufferzone kadastraal als een apart perceel vastleggen; als bufferzone inkleuren op gewestplan; blijft in eigendom van beheerder van	Het PRUP vervangt het gewestplan. De kadastrale weergave staat los van de bestemming. In de stedenbouwkundige voorschriften (art 1 zone voor bedrijvigheid, p.48) wordt het volgende opgenomen: *Globale inrichtingsvisie* Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende	Aanpassing SBV - art 1.1 groenbuffer, p.56 *Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.* *<u>De groenbuffer wordt ingericht en beheerd als een samenhangend geheel.</u>*

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		industrieterrein en kan niet geïntegreerd worden in gronden voor industrieel gebruik; beheerder van terrein verantwoordelijk voor aanleg (in eerste plantseizoen) na eerste verlening van vergunning, en voor onderhoud als goede huisvader;	gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht: • openbare weg- en nutsinfrastructuur; • gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen; • groenbuffer (art. 1.1) • waterbergend volume van 1300 m³ (art.1.2) De groenbuffer moet ingericht zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften en kan niet ingenomen worden i.f.v. het bedrijf (bv. Opslag of bebouwing) gebeurt dit wel dan kan de overheid handhavend optreden. In de stedenbouwkundige voorschriften (art 1.1 groenbuffer, p.57) wordt eveneens het volgende opgenomen: *De buffer wordt in zijn geheel aangeplant het eerste plantseizoen na het ontvangen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het gebied.* De buffer wordt in zijn geheel aangeplant. Het bedrijventerrein dient immers ingericht te worden als een samenhangend geheel. Eerder werd reeds gesteld dat minstens de gemeenschappelijke voorzieningen (groenbuffer, openbare weg- en nutsinfrastructuur, gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen en het waterbegend volume van 1300 m³ (cf. art 1.2)) door de ontwikkelaar moeten worden ingericht. De verschillende delen van de buffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een extra bepaling opgenomen waaruit blijkt dat de buffer als een samenhangend geheel dient ingericht en beheerd te worden. Het opnemen van de buffer als apart perceel is dan ook niet nodig. Het wordt als overdruk bovenop de zone voor bedrijvigheid opgelegd.	*De buffer wordt in zijn geheel aangeplant het eerste plantseizoen na het ontvangen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het gebied.*

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-woningen langsheen Langveldstraat (inclusief zonevreemde woning + tuinen in insteekweg) (her)bevestigen als gebied voor landelijk wonen en voorschriften van initiële verkaveling behouden;	Zie voorstel behandeling 2 B + thema 8	Geen aanpassing
		op industrieterrein zijn niet toegelaten : seveso-bedrijven, bedrijven met als hoofdbedrijvigheid transport en opslag van goederen, afvalverwerkende bedrijven, bedrijven waarvan bedrijvigheid een continue 24-uurs arbeidsduur vereist, milieubelastende bedrijven, Klasse 1 bedrijven,… ;	Zie voorstel behandeling 2B Zie thema 7 In de stedenbouwkundige voorschriften (SBV, Art 1 – Zone voor bedrijvigheid, p.47) worden volgende functies niet toegelaten: Volgende functies zijn niet toegestaan: – louter detailhandel; – autonome kantoren; – sterk verkeersgenererende functies; – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; Sterk verkeersgenererende functies worden bijgevolg geweerd op het bedrijventerrein, omwille van de reeds bestaande verkeersproblemen ter hoogte van het plangebied en om verkeershinder ten opzichte van de omliggende functies zo beperkt mogelijk te houden, …Onder sterk verkeersgenererende functies wordt ondermeer transport en logistiek begrepen. Dit is duidelijk omschreven in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften (SBV –t, p 47) Ook mogen bedrijven geen activiteiten uitoefenen die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving. In het PRUP kunnen geen minimale tewerkstellingsdoelstellingen gekoppeld worden aan de ontwikkeling van Langveld. Het opleggen van een maximale arbeidsduur is geen ruimtelijk aspect en kan niet geregeld worden in het PRUP. De sectorale regelgeving blijft bovendien van toepassing waardoor nog heel wat extra voorwaarden kunnen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			gekoppeld worden aan een specifieke bedrijfsactiviteit. Het generiek uitsluiten van klasse 1 –bedrijven (milieuvergunning) zou een ongewenste rem op de functionele invulling betekenen. Door een wijziging van de regelgeving zou het ook kunnen dat een activiteit die vandaag als klasse 2 wordt ingedeeld, klasse 1 wordt. Er zijn voldoende garanties in het PRUP ingebouwd om de hinder naar de omgeving te beperken (zie ook thema 3, 6 en 7).	
		-voorziene maximale hoogte van industriegebouwen gelegen binnen 100m aan de bufferzone mogen max. 7,5m bedragen en hierop geen afwijkingen toestaan;	Zie thema 3	Geen aanpassing
6B				
		Idem 5B, aangevuld als volgt :	Zie voorstel behandeling 5B	Aanpassing: zie 5B
		<u>Wateroverlast en waterkwaliteit</u>: -laatste 3 jaar staat mijn tuin in voorjaar soms weken onder water tgv bijkomende verdichting en betonnering; door industrie zal water tot in woning komen;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		-in tuin is erfdienstbaarheid voorzien voor elektriciteitscabine (die niet onder water mag komen te staan);	Zie thema 1 Het PRUP Langveld garandeert dat het waterbergend volume van de Bergebeek behouden blijft. De gewestelijke verordening hemelwater is van toepassing. In de MVT wordt aangetoond dat de realisatie van regenwaterbuffering mogelijk is op het eigen terrein en dat deze niet zal afgewenteld worden naar de omliggende woningen. Het voorliggende PRUP zal geen bijkomende wateroverlast veroorzaken. Het PRUP veroorzaakt geen bijkomend risico tot overstroming van de elektriciteitscabine.	Geen aanpassing
		-door aard van activiteiten bestaat mogelijkheid tot aantasting waterkwaliteit (p.29);	Zie thema 1 De sectorale regelgeving beschikt over voldoende middelen om voorwaarden op te leggen aan activiteiten om de aantasting aan de waterkwaliteit te milderen.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		Verkeerslast en mobiliteit: -durf 11 jarige zoon niet met fiets naar school te laten rijden owv verkeer Lostraat; ene overheid pleit om achterbankgeneratie los te laten en kinderen naar school te laten fietsen, terwijl andere overheid het leven van kinderen in gevaar brengt door meer en zwaar verkeer toe te laten;	Zie thema 2 Volgens het plan-MER (p 103) wordt het effect door de verschillende plangebieden op de verkeersleefbaarheid- en veiligheid als niet-significant beoordeeld. De aanliggende, gelijkgrondse fietspaden op de N10 gecombineerd met het geldende snelheidsregime van 70km/u is in de huidige situatie onveilig. Zie thema 2: beschrijving bestaande toestand en de effecten op verkeersleefbaarheid en – veiligheid uit het plan-MER.	Geen aanpassing
		Licht: -sterke negatieve effecten kunnen worden verwacht; industriegebouwen laten 's nachts licht branden om 'hun' veiligheid te verhogen wat zorgt voor lichtvervuiling voor omwonenden, verder dan Lostraat en Langveldstraat;	Zie thema 3 en thema 6	Aanpassing: zie thema 3
		Fijn stof: -aantal jaren geleden werd Langveldstraat aan één kant afgesloten met paaltjes om doodlopende straat te worden; economische belangen van enkelen wogen toen op tegen veiligheid van kinderen en gemaakte beslissing werd teruggedraaid en Langveldstraat is nooit afgesloten geweest; nu dreigen weer economische belangen de gezondheid en het welzijn van kinderen in het gedrang te brengen;	Zie thema 3	Aanpassing: zie thema 3
		Hoogte gebouwen: -nu in de winter zicht op berg en kerktoren; dit panoramisch uitzicht zal worden vervangen door stenen	Zie thema 3 + thema 6	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		en muren want groenbuffer verliest zijn bladeren en het zal jaren duren voor hij hoog genoeg is om 12m hoge muur te verstoppen;		
		Milderende maatregelen : -Langveldstraat dient verboden te worden voor zwaar verkeer;	Zie thema 2	Geen aanpassing
		-er komt een oversteekplaats in de Lostraat ter hoogte van Langveldstraat;	Zie thema 2	Geen aanpassing
		-op schooldagen komt een politieagent om de kinderen en ev. hun ouders te laten oversteken;	Zie thema 2	Geen aanpassing
		-als Heist-op-den-Berg dan toch een verstedelijkt gebied wordt, met er ook worden geïnvesteerd in parken en niet in 1 groenzone; Avereghten ligt langs andere kant van Heist-op-den-Berg en is moeilijk bereikbaar;	Thema 4 Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied is het de bedoeling om een stedelijk gebiedsbeleid te voeren waarbij ingezet wordt op verdichting. De afbakeningslijn geeft aan dat binnen de afbakening dit stedelijk gebiedsbeleid moet gevoerd worden met respect voor de draagkracht van de omgeving maar doet verder geen uitspraken over de manier waarop dit moet gerealiseerd worden. Binnen het afbakeningsproces worden 2 woonuitbreidingsgebied herbestemd naar stedelijk wonen. Deze 2 PRUP's (PRUP Kerselaarlaan en PRUP het Spek) nemen specifieke voorwaarden op naar inrichting. Zo wordt in de voorschriften van deze PRUP's opgenomen dat er bij grootschalige woonprojecten functionele publieke groenzone geïntegreerd worden moeten worden in het project. Aan de inrichting van deze groenzones worden nog extra randvoorwaarden gekoppeld. Dit heeft tot gevolg dat er op verschillende schaalniveau's zal voorzien worden in groen. • De PRUPs Het Spek en Kerselaarlaan leggen bepalingen vast voor de inrichting van groenzones op niveau van de wijk. • Averegten is een provinciaal groendomein en is een groenvoorziening op (boven)stedelijk niveau. Om deze reden werd het groendomein	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			opgenomen binnen de afbakeningslijn. In het PRUP Averegten worden 3 toegangspoorten voorzien. Door een duidelijke bewegwijzering richting deze toegangspoorten zal de bereikbaarheid van het groendomein Averegten verbeteren. • Ook op gemeentelijk niveau wordt voorzien in bijkomend groen. Ten noordoosten van Langveld heeft de gemeente voor het Hof van Riemen een gemeentelijk RUP opgemaakt. Het uitgangspunt van dit gemeentelijk RUP is het creëren van een multifunctioneel landschaps- en sportpark. Het sportpark zal de ruimte krijgen om een aantal reeds aanwezige sportfaciliteiten te behouden, te verschuiven en ruimte te bieden voor eventuele nieuwe sporten. De recreatiezone en de verschillende functies erin zijn verbonden via verschillende wandel- en fietswegen. De bestaande woningen vormen de rand van het landschaps- en sportpark en zullen aansluiten met het groene karakter van het park. De ingesloten natte ruimten gelegen tussen Boektestraat en spoorwegberm worden bestemd als natuur-ecologische zone.	
7B				
		Idem 2B +milderende maatregelen uit 5B, aangevuld als volgt :	Zie voorstel behandeling 2B + 5B	Aanpassing: zie 2B + 5B
		-de bufferzone bedraagt minimaal 40m en is een dicht scherm met traag en snelgroeiers; bufferzone voorziet in goede afwatering en geluidsisolatie; Natuurpunt adviseert over aard van beplanting/begroeiing en onderhoud;	Zie thema 1, 3 en 6 De adviesinstanties die advies uitbrengen bij een vergunningsaanvraag zijn wettelijk bepaald. Het PRUP kan niet verordenend opleggen dat nog bijkomend advies moet gevraagd worden, aan bv. Natuurpunt. De voorgestelde bufferzone met een breedte van 20 m is voldoende (zie thema 6)	Aanpassing thema 6
8B				
		Idem 2B +milderende maatregelen uit 7B, aangevuld als volgt:	Zie voorstel behandeling 2B + 7B	Aanpassing: zie 2B + 7B
		Verdwijnen open ruimte	zie thema 4, 6, 8en 9	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-deelgebied Langveld geeft me als zaakvoerder van Kroost 'Praktijk voor kindertherapie' de mogelijkheid om de open ruimte te benutten als helend, zowel wat uitzicht betreft dan als buitenruimte; -er is een link tussen psychisch welbevinden en open 'natuurlijk' ruimte zicht; zo zou de aanwezigheid van groen en dieren helend werken op de psychische gezondheid; -kijken op een muur van industrie zal impact hebben op de waarden die de praktijk nu uitstraalt;	Door het PRUP Langveld wordt agrarisch gebied omgezet naar bedrijventerrein. Dit is het resultaat van een afweging van de verschillende maatschappelijke belangen en de taakstelling (zie thema 9 en 4) Het PRUP geeft de mogelijkheid om bedrijven op te richten maar met de verplichte inrichting van een groenbuffer van 20m. Deze groenbuffer doet dienst als visuele, landschappelijke buffer maar ook geluidsbuffer naar de omwonenden (zie thema 6).	
		<u>Groenbuffer</u> -om optimale effect van groen te behouden vragen we een buffer van min. 40m mogelijk weer de functie van luchtfiltering opnemen die ruim beplant kan worden met reeds hoge bomen zodat er binnen een termijn van 1 à 2 jaar een dicht scherm kan gevormd worden; op deze manier kunnen bomen die door het verdwijnen van de hoge bomen in de Lostraat enkel een achteruitgang is;	Zie thema 3, 6	Geen aanpassing
		-er is sprake van mogelijkheid voor traag verkeer; als dit fiets- en wandelverkeer van en naar Heist-op-den-Berg mogelijk zou maken dan zijn wij grote voorstanders; fietspad langs Lostraat blijft gevaarlijke, ongezonde en hachelijke onderneming en is geen stimulans voor fiets (ipv auto); investering in fietsostrade en groene zone dan zou dat bevolking van Heist-op-den-Berg ten goede komen;	Zie thema 2 Er wordt akte genomen van voorstel tot investering in fietsostrade. Dit maakt echter geen deel uit van het PRUP Langveld, maar van het mobiliteitsbeleid. Het PRUP hypothekeert dit niet.	Geen aanpassing
		-op termijn zou aansluiting met	Zie thema 2	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		geplande sportaccommodatie, via fietstunnel, een mogelijkheid kunnen zijn, alsook de aansluiting van het fietspad dat van de overkant van de Liersesteenweg komt;	Er wordt akte genomen van voorstel tot aansluiting met de geplande sportaccommodatie via een fietstunnel. Dit maakt echter geen deel uit van het PRUP Langveld, maar van het mobiliteitsbeleid. Het PRUP hypothekeert dit niet.	
		<u>Wateroverlast en waterkwaliteit</u> -laatste jaren, en sinds ophoging van veld aan overzijde, constant wateroverlast in kelder;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		-achtertuin staat in de wintermaanden merendeel van de tijd onderwater;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		<u>Gebouwen</u> -vraag om maximale hoogte van 7,5m en platte groendaken zodat water rustig kan wegsijpelen;	Zie thema 1 en 3	Geen aanpassing
		<u>Seveso inrichtingen</u> -vraag naar studie naar mogelijkheid van groene gevels om lucht te filteren indien er vervuilende industrie zou zijn;	Zie thema 3 en 7 In het PRUP worden voldoende maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven geen hinder veroorzaken naar de omgeving. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 1 Zone voor bedrijvigheid (p. 47) wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden. Hinder dient aangepakt te worden bij de bron. Daarnaast blijft de bestaande sectorale wetgeving van toepassing waardoor bij vergunningverlening voldoende voorwaarden kunnen worden opgelegd om de hinder van naar de omgeving te beperken. Voorgesteld wordt om in de toelichtende kolom van de verordenende voorschriften op te nemen dat bij de toewijzing van de bedrijven eventuele bedrijven waar hinder te verwachten valt zo ver mogelijk van de bewoning dienen ingeplant te worden (zie thema 3).	Aanpassing: zie thema 3
9B				
		Idem 5B	Zie voorstel behandeling 5B	Aanpassing: zie 5B
10B				
		Idem 2B +milderende maatregelen	Zie voorstel behandeling 2B en 5B	Aanpassing: zie 2B en 5B

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		uit 5B, aangevuld als volgt : -		
		op deze locatie is reeds jaren Lo-kermis; mocht dit industrieterrein worden zal dit ook het verdwijnen van de kermis betekenen;	Zie 14B en 13B De provincie was niet op de hoogte dat deze evenementen plaatsvonden op het plangebied van PRUP Langveld. De vraag voor een nieuwe locatie wordt doorgegeven aan de gemeente. Het huidig gebruik in functie van occasionele culturele evenementen sluit een herbestemming in functie van bedrijvigheid niet uit. Deze herbestemming is het resultaat van een maatschappelijke afwegingen en gebeurt in functie van het algemeen belang. De Lo-kermis kan blijven doorgaan op deze locatie tot het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de tijdelijke plaatsing van constructies en dit voor een maximale duur van vier periodes van 30 aaneengesloten dagen per kalenderjaar. Dit op voorwaarde dat de plaatsing niet gebeurt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, m.u.v. parkgebied. De constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen. (cfr.art 7.2 van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is).	Geen aanpassing
11B				
		Idem 2B +milderende maatregelen uit 5B;	Zie voorstel behandeling 2B en 5B	Aanpassing: zie 2B en 5B
12B				
		Idem 2B	Zie voorstel behandeling 2B	Aanpassing: zie 2B
13B				
		Idem 2B +milderende maatregelen uit 5B, aangevuld als volgt :	Zie voorstel behandeling 2B en 5B	Aanpassing: zie 2B en 5B
		<u>Contact met provincie Antwerpen</u> - op 21.12.2016 geprobeerd contact	Zie thema 10	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		op te nemen met persoon die aangeduid werd als contactpersoon voor dit PRUP; te horen gekregen dat deze persoon afwezig was tot en met 8.01.2017 en er niemand aangeduid was als back up; m.a.w. niemand kon mij gedurende 2,5 weken informatie verschaffen terwijl het openbaar onderzoek loopt t/m 12.01.2017, amper 4 dagen later;		
		<u>Communicatie en timing</u> - in de maand oktober een folder in de brievenbus gevonden ivm infoavond van 7.11.2016; folder werd bij toeval gelezen, ik lees anders nooit reclame; is geen correcte vorm van communicatie gezien de aard van het onderwerp en de persoonlijke betrokkenheid;	Zie thema 10	Geen aanpassing
		-timing is zeer slecht gekozen; midden in kerstperiode (feestjes, vakanties,..); weinig tijd om degelijk bezwaarschrift op te stellen;	Zie thema 10	Geen aanpassing
		<u>Industrie volledig omsloten door woongebied</u> - ik wil nog een bijkomende 4de woonzone vermelden gelegen aan de overzijde van de spoorweg (insteekweg Lostraat) welke eveneens negatief beïnvloedt wordt qua leef- en woonkwaliteit;	Zie thema 3 en 6	Aanpassing: zie thema 3
		<u>Wateroverlast- en kwaliteit</u> - als buurtbewoner nu al te maken met wateroverlast bij minste regenval; kruipkelder meerdere keren per jaar leegtrekken omdat	Zie thema 1	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		water min. 0,5m hoog staat (zowel zomer als winter) ; ik ga bijgevolg terechtkomen tussen 2 overstromingsgevoelige gebieden (Beregebeek/nieuwe groenzone en overzijde Langveldstraat 4a); voor zover ik weet werd geen onderzoek gedaan naar huidige wateroverlast bij mij en de omringende woningen; geen studie naar bijkomende wateroverlast wegens betonneren van nieuwe industriegebied;		
		-logisch dat er geen bijkomende verhardingen aangelegd worden in reeds natte gebied; huidige landbouwgrond zorgt voor sponseffect;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		-wateroverlast zal mede veroorzaakt worden door ontbreken van riolering in Langveldstraat en delen van de Lostraat;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		<u>Verkeer en mobiliteit</u> -wat met verkeer dat geen vrachtverkeer is ? langs waar worden bijkomende wagens/bestelwagens afgeleid ?	Zie thema 2 Het PRUP geeft aan dat de interne ontsluitingsweg dient aan te takken op Industriepark B en dat een verder ontsluiting via Industriepark B naar N10 dient te gebeuren.	Geen aanpassing
		- heb in Lostraat gewoond; wanneer ik in woning zat aan de straatkant had ik veel last van verkeer; enige rustige plaats was aan achterkant in tuin; dat gaat niet meer het geval zijn voor bewoners wanneer industrieterrein aan achterdeur komt; tuinen van Lostraat zijn minder diep dan deze van langveldstraat; deze huizen komen te dicht bij industrie;	Zie thema 3 en 6	Geen aanpassing
		-zeer slechte aansluiting naar snelwegen waardoor niet	Zie thema 2, 4, 8 en 9 Op basis van een afweging van de verschillende	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		aantrekkelijk voor bovenlokale bedrijven; snelwegen liggen op 30 min. Van industriezone waardoor er meer druk komt te liggen op plaatselijke en gewestwegen;	maatschappelijke belangen en rekening houdend met de taakstelling werd op basis van een afweging van grensstellende elementen onderzocht welke sites in aanmerking komen voor de realisatie van bijkomende bedrijvigheid. Het voorliggende plangebied kwam hierbij als meest geschikte locatie naar voren. In het plan-MER werd het aspect mobiliteit uitvoerig onderzocht.	
		<u>Geluids- en geurhinder</u> -duidelijke omschrijving van invulling van gebied (wat niet voorhanden is); vrees voor geluidsoverlast en geurhinder omdat precieze invulling niet gekend is; mede daardoor kon geen adequaat luchtkwaliteitsonderzoek gebeuren; is noodzakelijk om effecten op milieu en omgeving te kunnen bepalen/meten;	Zie thema 3 en 6	Aanpassing: zie thema 3
		Verdwijnen landbouwareaal	Zie thema 5	Geen aanpassing
		- nu perfecte buffer aanwezig tussen huidige industrie en omliggende woningen; voorziene buffer van 20m is niet voldoende om levenskwaliteit te behouden;	Zie thema 3 en 6 + 7B + 8B	Aanpassing: zie thema 6
		<u>Groenbuffer</u> - 's nachts kan ik in slaapkamer boek lezen door lichtvervuiling van huidige naburige industrie; 's morgens gewekt door veiligheidssignaal van achteruitrijdende vrachtwagens; andere geluidsoverlast is ook overdag merkbaar;	Zie thema 3	Aanpassing: zie thema 3
		-geplande groenbuffer zal zorgen voor aantrekken van ongedierte (ratten);	De aanleg van een groenbuffer leidt niet tot meer ongedierte dan de bestaande invulling.	Geen aanpassing
		<u>Natuur</u> -inplanting van nieuwe	Het PRUP Langveld is niet gelegen op een locatie met relevante biologische waarde. Het plan-MER (p.218) geeft	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		industriegebied zal negatieve invloed hebben op huidige broed- en trekgebied van verschillende (zeldzame/beschermde) planten en dieren in landbouwgebied, iedere dag te bewonderen in onze tuin (koekoek, nachtegaal, vinken, vleermuizen, konijnen, hazen, fazanten, herten, …)	aan dat hier geen effecten t.o.v. fauna en flora te verwachten zijn. De groenbuffer wordt aangelegd met autochtone, standplaatsgeschikte soorten. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd op een ecologisch verantwoorde manier waardoor binnen deze zone voor groenbuffer mogelijkheden geboden worden voor fauna en flora.	
		<u>Culturele evenementen Lo-kermis en The Bratz Monkey Rockabilly Boogy</u> -voormelde evenementen zijn ten dode opgeschreven; -Lo-kermis is evenement waar mensen mee opgegroeid zijn; stukje cultureel erfgoed dat zou verdwijnen; 5-daags gebeuren waarbij omgeving samenkomt (danstent, mosseltent, kermis,..); geen ander plaatsen (in buurt van Lo) om dit naar te verplaatsen;	Zie ook 14B en 10B De provincie was niet op de hoogte dat deze evenementen plaatsvonden op het plangebied van PRUP Langveld. De vraag voor een nieuwe locatie wordt doorgegeven aan de gemeente. Het huidig gebruik in functie van occasionele culturele evenementen sluit een herbestemming in functie van bedrijvigheid niet uit. Deze herbestemming is het resultaat van een maatschappelijke afwegingen en gebeurt in functie van het algemeen belang. De Lo-kermis kan blijven doorgaan op deze locatie tot het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de tijdelijke plaatsing van constructies en dit voor een maximale duur van vier periodes van 30 aaneengesloten dagen per kalenderjaar. Dit op voorwaarde dat de plaatsing niet gebeurt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, m.u.v. parkgebied. De constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen. (cfr.art 7.2 van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is).	Geen aanpassing
		<u>Afbakening grens PRUP Langveld</u> - waarom wordt woning (reeds gelegen in landelijk woongebied) opgenomen in PRUP ? ik teken hier uitdrukkelijk bezwaar tegen aan; wil woning verwijderd zien uit PRUP;	Zie thema 8	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-perceel 256k2 (grenzend aan PRUP Langveld) wordt niet opgenomen in PRUP en is niet gelegen in woongebied met landelijk karakter; bedoeling moet zijn alle zonevreemde woningen weg te werken en niet 1 gelegen in insteekweg Langveldstraat;	Zie thema 8 De strook agrarisch gebied in de zuidoostelijk hoek van het plangebied (waaronder perceel 256k2) kan niet beschouwd worden als een reststrook en wordt daarom niet mee opgenomen in het PRUP. De situatie van de zonevreemde woning (perceel 256 K2) is niet gelijk aan de zonvreemde woning gelegen aan de Langveldstraat die wel mee opgenomen wordt in het plangebied. De zonevreemde woning aan de Langveldstraat wordt aanzien als een uitloper van het woongebied met landelijk karakter. Ook aan de andere zijde van de Langveldstraat is een zonevreemde woning aanwezig. De zonevreemde woning op perceel 256k2 ligt tussen 2 bestaande woonlinten. De zonevreemde woning (perceel 256 K2) behoudt haar mogelijkheden dus zoals voorzien in de VCRO.	Geen aanpassing
		-buitengrenzen PRUP bevatten al 2 aangrenzende woonzone's; wanneer je deze oppervlakte, samen met oppervlakte nodig voor Bergebeek en de beperkte groenbuffer aftrekt van totale oppervlakte van PRUP blijft er niet veel over; vandaar vragen bij effectief beschikbare oppervlakte; is het nog een meerwaarde om industriezone in te planten middenin dit woongebied;	Zie thema 4 Er is voldoende netto-oppervlakte beschikbaar voor de inrichting van een bedrijventerrein. Volgens de ruimtebalans blijft er nog netto ca. 5.8 ha over (inclusief de overdruk voor berging water afkomstig van de Bergebeek en overdruk voor realisatie groenstrook). Het is dus nog een meerwaarde om dit industriegebied in te planten;	Geen aanpassing
		<u>Hoogte van de gebouwen</u> -12m is te hoog; schending van privacy, derden hebben inkijk in tuin en woning; bovendien kan hiervan nog afgeweken worden (indien aangetoond wordt dat dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering); impact is onacceptabel voor gezin en werd	Zie thema 3 en 6 Er werd een uitgebreid onderzoek gevoerd naar de milieu-effecten in het plan-MER. De resultaten van dit plan-MER werden doorvertaald in het PRUP. Gelet op het voorzien van een voldoende brede buffer en de verordenende bepalingen inzake afmetingen biedt het PRUP voldoende garanties dat geen privacyhinder wordt veroorzaakt naar de aangrenzende woningen.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		zelfs niet gemeten;		
		-industriegebouwen mogen max. 4,5m hoog zijn en hierop mogen geen afwijkingen toegestaan;	Zie thema 3	Geen aanpassing
		<u>Fijn stof</u> -wens om duidelijke omschrijving van precieze invulling van perceel; wensen geen negatieve effecten op luchtkwaliteit, wat niet kan worden nagegaan omwille van niet-precieze invulling;	Zie thema 3	Aanpassing: zie thema 3
		<u>Selectie terrein</u> -vraag of één of meerdere eigenaars inspraak hebben gekregen of betrokken werden bij aanduiding/selectie van terrein;	Zie ook thema 4 Met eigenaars van percelen werd geen overleg gevoerd bij de selectie van dit bedrijventerrein.	Geen aanpassing
		-verzoek naar onpartijdig onderzoek om elke vorm van mogelijke belangenvermenging uit te sluiten;	Thema 8 Tijdens de voorstudie en verder onderzoek (plan-MER, RVR,…) werd uitvoerig overlegd met de gemeente en de verschillende administraties. Het plan-MER en RVR werden door deskundigen opgemaakt die onpartijdig zijn. Met eigenaars van percelen werd geen overleg gevoerd bij de selectie van dit bedrijventerrein.	Geen aanpassing
		<u>Petitie PRUP Langveld</u> - ahv petitie is gebleken dat niet enkel rechtstreekse buurtbewoners maar ook mensen uit omliggende straten niet akkoord zijn met PRUP; er werden honderden handtekeningen tegen dit PRUP verzameld die weldra door provincie zullen kunnen worden ingezien;	Hiervan wordt akte genomen	Geen aanpassing
		<u>Adviezen</u> Volgende adviezen moeten gevolgd worden : - Milieuraad 6.12.2016	Hiervan wordt akte genomen. Zie voorstel behandeling desbetreffende adviezen / bezwaren.	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-Landbouwadviesraad 14.12.2016 -commissie ruimtelijke ordening : 5.01.2017		
14B				
		<u>Het ontwerp-PRUP kan niet definitief vastgesteld worden, het betreft HAG</u> - bestemmingswijziging is niet aan de orde gezien gelegen in HAG nr. 68 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'; -aangewend als professioneel landbouwgebruik; -bindende bepalingen RSV voorzien in afbakening gebied in RUP's bestemd voor landbouw; -zie ook omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010; -deze omzendbrief wordt door RvVb beschouwd (RvVb, 1 juli 2014 nr. A/2014/0470) als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling cfr. art. 4.3.1 § 2 VCRO waardoor des te preciezer moet gemotiveerd worden waarom vergunning wordt verleend in deze gebieden; -omzendbrief voorziet grondige afweging/motivering (wat in casu ontbreekt), en ondergeschikt een planologische ruil; -onvoldoende noodzaak aangetoond om HAG om te vormen tot industriegebied, in nabijheid van residentiële woningen;	Thema 4 en 5 en 8	Geen aanpassing
		-er werd een alternatievenonderzoek gedaan, maar nergens wordt onderbouwd waarom op die specifieke locatie de noodzaak zou bestaan om bijkomend bedrijventerrein te ontwikkelen; een	Zie thema 4 en 8	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		behoefteanalyse naar extra ruimte voor industriegebied binnen Heist-op-den-Berg ontbreekt;		
		-er zijn nog tal van onbebouwde industriegronden (industriepark Heistse Hoek, overzijde N10);	Zie thema 4 en 8	Geen aanpassing
		-binnen PRUP is slechts ruimte voor enkele bedrijven die ook binnen bestaande aanbod kunnen opgevangen worden;	Zie thema 4 + 13 B Er is voldoende netto-oppervlakte beschikbaar voor de inrichting van een bedrijventerrein. Volgens de ruimtebalans blijft er nog netto ca 5.8 ha over (inclusief de overdruk voor berging water afkomstig van de Bergebeek en overdruk voor realisatie groenstrook).	Geen aanpassing
		-p.6 toelichtingsnota toont eveneens volstrekt gebrek aan noodzaak industrieterrein aan (= verder onderzoek naar inrichting Heistse Hoek als lokaal bedrijventerrein)	Zie thema 4 en 8 P.6 van de MVT van het PRUP geeft het alternatievenonderzoek weer. Het is niet duidelijk op basis waarvan de bezwaarindiener concludeert dat er een gebrek is aan noodzaak voor een bijkomend industrieterrein. Zie thema 4 voor de taakstelling + MVT p 7-8 e.v. Voorliggend PRUP sluit een verdere verdichting van het bestaande bedrijventerrein niet uit. Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied wordt immers ingezet op verdichting.	Geen aanpassing
		-geen volwaardig en deugdelijk alternatievenonderzoek gezien bepaalde pistes op lange baan worden geschoven;	Zie thema 8	Geen aanpassing
		-geen grondig onderzoek naar impact op ruimtelijk-functionele samenhang van agrarische structuur (zoals in omzendbrief voorzien) : 1) in nota mbt impact op landbouw wordt enkel verwezen naar plan-MER en wordt gesteld dat nader onderzoek nodig zal zijn naar impact van het	Zie thema 5	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		verdwijnen van het agrarisch gebied op de bedrijfsvoering, zodat terreinen nog niet mogen aangeduid worden als bedrijventerrein zolang de concrete impact niet duidelijk is en er geen gepast maatregelen voor landbouwer zijn uitgewerkt (zie p. 13 plan-MER) ; 2)gepaste maatregelen maken geen deel uit van planproces maar moeten geconcretiseerd worden in uitvoeringsfase, maar planologische ruil blijkt niet mogelijk; -geen onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw ingevolge herbestemming HAG; niet duidelijk wat deze dan wel zouden zijn; -ongunstig advies landbouwraad van 14.12.2016; -ongunstig advies gecoro 6.01.2017;		
		Ontsluiting van industriegebied naar Industriepark B en Schoorstraat wordt niet (voldoende precies) geregeld; verhoogde verkeersdruk in onmiddellijke omgeving	Zie thema 2	Geen aanpassing
		- niet duidelijk hoe intern ontsloten zal worden, wat rechtsonzekerheid met zich meebrengt; geen enkele (zelfs niet indicatief) aanduiding op grafisch plan;	Zie thema 2	Geen aanpassing
		-louter indicatieve aanduiding (die zelfs ook ontbreekt) is volgens RvS onvoldoende rechtszeker (RvS, 13.11.2007, nr. 187.898);	Zie thema 2	Geen aanpassing
		-overheid mag geen onredelijke want onduidelijke voorschriften invoeren; inhoud moet voorzienbaar en toegankelijk zijn voor	Zie thema 2	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		rechtszoekende; is in casu niet het geval nu enkel interne wegenis wordt voorzien die zou aansluiten op industriepark B; evenwel is het voor omwonenden van belang te weten hoe de weg in de praktijk zal worden ingeplant om de gevolgen te kennen voor de reeds bestaande verkeersdruk in de omgeving + moet de exacte ontsluiting gekend zijn (midden van terrein of langsheen woningen Langveldstraat) om de impact op het rustig genot van de eigendommen te kennen;		
		-ook rechtsonzekerheid ivm perceelsoppervlakten die niet vastliggen; ook in auditoraatsverslag wordt bevestigd dat voorschriften niet vaag mogen zijn en dat rechtzoekende in redelijke mate moet kunnen voorzien of bepaalde aanvragen al dan niet verenigbaar zijn met de voorschriften (auditoraatsverslag 29.04.2011);	"Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn toekomstgericht. De vraag hoe concreet tot de uitvoering ervan wordt overgegaan, is eigen aan zo een toekomstgerichte bestemming, die niet noodzakelijk dient overeen te stemmen met de bestaande toestand. Een tot op zekere hoogte flexibele invulling van het RUP als planinstrument, zonder detaillistische invulling van alle mogelijke uitvoeringsmodaliteiten van een project, vormt niet noodzakelijk een inbreuk op de te bieden rechtszekerheid." (RvS, nr. 226.809, 18 maart 2014) Concreet oordeelde de RvS dat volgend voorschrift NIET rechtsonzeker is : "Een richtnorm van 5000 m² als maximale grootte van een bedrijfsperceel" (RvS, nr. 195.995 van 14 september 2009) Ook dit voorschrift legt dus de perceelsoppervlakten niet vast. De essentiële opties zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften: Zo is de bestemming voldoende vastgelegd, nl. bedrijvigheid, met nadere toelichting van wel of niet toegelaten bedrijven, zowel verordenend als toelichtend. Het feit dat niet gedetailleerd bepaald is welke specifieke	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			bedrijven er zullen komen, doet niets af aan het feit dat de bestemming voor het plangebied wel voldoende duidelijk en rechtszeker is vastgesteld. Met betrekking tot inrichting en beheer bevatten de voorschriften gegevens inzake bouwhoogte, inplanting, materiaalgebruik, inrichting voortuinstrook. Daarnaast is voorzien dat het gebied als samenhangend geheel wordt ontwikkeld. De stedenbouwkundige voorschriften laten aldus een beoordelingsbevoegdheid aan de vergunningverlenende overheid, maar binnen redelijke grenzen, het RUP geeft immers de absolute grenzen aan waarbinnen een kwaliteitsvolle inrichting kan worden gerealiseerd (cfr. RvS nr. 227.833 van 24 juni 2014 waarbij de Raad oordeelde dat men niet in het ongewisse bleef over de bestemming van het plangebied en de algemene lijnen inzake de inrichting ervan – de bestemming werd duidelijk bepaald, inzake inrichting en beheer werden de voorschriften vrij beperkt gehouden, er werd met een aantal absolute maxima gewerkt, om voldoende ontwerpmatige flexibiliteit te garanderen en er werd voorzien in een ontwikkeling als geheel)	
		-PRUP houdt geen rekening met geplande ontwikkelingen in directe omgeving (zwembad met sportaccommodatie, bijkomende detailhandel einde Lostraat,..)	Het PRUP heeft geen impact op de geplande ontwikkelingen en hypothekeert deze ontwikkeling ook niet. In het plan-MER werd rekening gehouden met de geplande ontwikkelingen (zie plan-MER, p.56, 62) Ook werden de cumulatieve effecten van de geplande PRUP's onderzocht in het plan-MER (voor mobiliteit p 98 e.v.).	Geen aanpassing
		<u>Er wordt niet voorzien in een afdoende buffering</u> -volgens voorschriften moet buffer voldoende visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsbuffering hebben en een breedte zoals voorzien op grafisch plan; in de toelichting wordt gesteld dat dit 20m is; dit is onvoldoende gelet op de hinder die het reeds	Zie thema 3 en 6 Zie ook 8B	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		bestaande bedrijventerrein veroorzaakt gelet op de onmiddellijke nabijheid van de woningen; verwezen wordt naar afstanden mbt gewestplannen die weliswaar niet bindend, maar wel richtinggevend kunnen zijn;		
		-gezien milieubelastende activiteiten niet uitgesloten zijn is buffer van 20m onvoldoende;	Zie thema 3 en 6 en 7 Bedrijven mogen geen activiteiten uitoefenen die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving. Eventuele hinder naar de omgeving moeten door gepaste maatregelen op het perceel worden vermeden. In de stedenbouwkundige voorschriften (art 1 Zone vroor bedrijvigheid, p. 47) wordt volgende bepaling verordenend opgenomen: Volgende functies zijn niet toegestaan: - milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; Eventuele hinder moet reeds gebufferd worden op het eigen terrein. Bijkomend wordt een groenbuffer van 20 m opgelegd welke een visuele, landschappelijke en bijkomende geluidsbuffering garandeert. Ook de sectorale regelgeving blijft van toepassing. Door de combinatie van dit alles worden voldoende garanties geboden voor een kwalitatieve inpassing van het bedrijventerrein.	Geen aanpassing
		<u>Rechtsonzekerheid ingevolge onduidelijkheid mbt de te verwachten bedrijvigheid en de oppervlakte van het plangebied</u> - volstrekt onduidelijk wat bezwaarindieners kunnen verwachten in hun achtertuin; onvoldoende zicht op wat toegelaten is in nieuwe industriezone;	Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de bestemming vastgelegd en worden voorwaarden gekoppeld aan deze bestemming en aan de inrichting van het gebied (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 51 e.v.) *Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten:*	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			– *productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen;* – *onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;* – *Inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico’s verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria* *Per bedrijfsperceel zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie:* – *representatieve bedrijfsruimten;* – *één bedrijfswoning.* *Volgende functies zijn niet toegestaan:* – *louter detailhandel;* – *autonome kantoren;* – *sterk verkeersgenererende functies;* – *milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;* In de voorschriften van het PRUP wordt voldoende duidelijk weergegeven wat mogelijk is binnen het plangebied. De bepalingen opgenomen in het PRUP, de realisatie van de groenbuffer en bestaande sectorale regelgeving bieden voldoende garanties voor een kwalitatieve invulling van het plangebied. Naar analogie oordeelde de RvS reeds dat “een plangebied voor sport- en recreatie evenmin hoeft vast te leggen in voorschriften welke sportvoorzieningen er komen en waar deze zullen worden ingeplant.” (RvS, nr. 229.799 van 13 januari 2015)	

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		PRUP Langveld werd opgesteld in strijd met art. 1.1.4 VCRO - er werd geen rekening gehouden met de belangen van de omwonenden; nergens wordt gemotiveerd waarom ervoor gekozen werd het gebied af te bakenen tot aan de tuin van de bewoners;	Zie thema 4, 8 en 9	Geen aanpassing
		-RvS oordeelde eveneens dat huidige woonbehoeften van omwonenden mee moeten afgewogen worden en de impact op de ruimtelijke draagkracht bij de beoordeling moet betrokken worden (RvS, 30 juni 2011, nr. 214.329);	Zie thema 9 Er gebeurde een afweging van de woonbehoefte van de omwonenden en de impact op de ruimtelijke draagkracht van het te ontwikkelen gebied.	Geen aanpassing
		-evenmin werd rekening gehouden met feit dat 2 jaarlijkse evenementen niet meer kunnen plaatsvinden (Lo-kermis en Bratz Monkey Rockabilly Boogy);	Zie ook 10B, 13B De provincie was niet op de hoogte dat deze evenementen plaatsvonden op het plangebied van PRUP Langveld. De vraag voor een nieuwe locatie wordt doorgegeven aan de gemeente. Het huidig gebruik in functie van occasionele culturele evenementen sluit een herbestemming in functie van bedrijvigheid niet uit. Deze herbestemming is het resultaat van een maatschappelijke afwegingen en gebeurt in functie van het algemeen belang. De Lo-kermis kan blijven doorgaan op deze locatie tot het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de tijdelijke plaatsing van constructies en dit voor een maximale duur van vier periodes van 30 aaneengesloten dagen per kalenderjaar. Dit op voorwaarde dat de plaatsing niet gebeurt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, m.u.v. parkgebied. De constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen. (cfr.art 7.2 van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is)	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-vraag om kopij te ontvangen van advies procoro + vaststellingsbesluit PR cfr decreet openbaarheid van bestuur;	Zie thema 10	Geen aanpassing
15B				
		Idem 14B	Zie voorstel behandeling 14B	Geen aanpassing
16B				
		Idem 13B	Zie voorstel behandeling 13B	Aanpassing: zie 13B
17B				
		Idem 2B	Zie voorstel behandeling 2B	Aanpassing: zie 2B
18B				
		Idem 6B	Zie voorstel behandeling 6B	Aanpassing: zie 6B
19B				
		Idem 6B	Zie voorstel behandeling 6B	Aanpassing: zie 6B
20B				
		- tegen bouw industriezone achter onze tuinen;	Zie thema 4 en 8, 9	Geen aanpassing
		-er is al genoeg industrie in Heist-op-den-Berg die leeg staat;	Zie thema 4,8 (+ zie behandeling 14B)	Geen aanpassing
		-bewoners kregen mededeling via stomme flyer;	Zie thema 10	Geen aanpassing
		-wens niet vanuit tuin(feestje) op industriegebouw te kijken;	Zie thema 3,4 en 6	Geen aanpassing
		-beter bos of speelbos maken, daar is er een te kort aan;	Zie thema 4 Zie ook behandeling 6B Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied is het de bedoeling om een stedelijk gebiedsbeleid te voeren waarbij ingezet wordt op verdichting. De afbakeningslijn geeft aan dat binnen de afbakening dit stedelijk gebiedsbeleid moet gevoerd worden met respect voor de draagkracht van de omgeving maar doet verder geen uitspraken over de manier waarop dit moet gerealiseerd worden. Binnen het afbakeningsproces worden 2	Geen aanpassing

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			woonuitbreidingsgebied herbestemd naar stedelijk wonen. Deze 2 PRUP’s (PRUP Kerselaarlaan en PRUP het Spek) nemen specifieke voorwaarden op naar inrichting. Zo wordt in de voorschriften van deze PRUP’s opgenomen dat er bij grootschalige woonprojecten functionele publieke groenzone geïntegreerd worden moeten worden in het project. Aan de inrichting van deze groenzones worden nog extra randvoorwaarden gekoppeld. Dit heeft tot gevolg dat er op verschillende schaalniveau’s zal voorzien worden in groen. • De PRUPs Het Spek en Kerselaarlaan leggen bepalingen vast voor de inrichting van groenzones op niveau van de wijk. • Averegten is een provinciaal groendomein en is een groenvoorziening op (boven)stedelijk niveau. Om deze reden werd het groendomein opgenomen binnen de afbakeningslijn. In het PRUP Averegten worden 3 toegangspoorten voorzien. Door een duidelijke bewegwijzering richting deze toegangspoorten zal de bereikbaarheid van het groendomein Averegten verbeteren. • Ook op gemeentelijk niveau wordt voorzien in bijkomend groen. Ten noordoosten van Langveld heeft de gemeente voor het Hof van Riemen een gemeentelijk RUP opgemaakt. Het uitgangspunt van dit gemeentelijk RUP is het creëren van een multifunctioneel landschaps- en sportpark. Het sportpark zal de ruimte krijgen om een aantal reeds aanwezige sportfaciliteiten te behouden, te verschuiven en ruimte te bieden voor eventuele nieuwe sporten. De recreatiezone en de verschillende functies erin zijn verbonden via verschillende wandel- en fietswegen. De bestaande woningen vormen de rand van het landschaps- en sportpark en zullen aansluiten met het groene karakter van het park. De ingesloten natte ruimten gelegen tussen Boektestraat en spoorwegberm worden bestemd als natuur-ecologische zone.	

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		-niet duidelijk welke industrie er komt; blijkbaar is alles mogelijk;	Zie ook behandeling 14B Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de bestemming vastgelegd en worden voorwaarden gekoppeld aan deze bestemming en aan de inrichting van het gebied (SBV, Art 1 Zone voor bedrijvigheid, p. 51 e.v.) *Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten:* – *productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen;* – *onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;* – *Inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico’s verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria* *Per bedrijfsperceel zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functie:* – *representatieve bedrijfsruimten;* – *één bedrijfswoning.* *Volgende functies zijn niet toegestaan:* – *louter detailhandel;* – *autonome kantoren;* – *sterk verkeersgenererende functies;*	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			– *milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;* In de voorschriften van het PRUP wordt voldoende duidelijk weergegeven wat mogelijk is binnen het plangebied. De bepalingen opgenomen in het PRUP, de realisatie van de groenbuffer en bestaande sectorale regelgeving bieden voldoende garanties voor een kwalitatieve invulling van het plangebied. Naar analogie oordeelde de RvS reeds dat "een plangebied voor sport- en recreatie evenmin hoeft vast te leggen in voorschriften welke sportvoorzieningen er komen en waar deze zullen worden ingeplant." (RvS, nr. 229.799 van 13 januari 2015)	
21B				
		Idem 3B	Zie behandeling 3B	Geen aanpassing
22B				
		- HAG wordt omgezet zonder compensatie;	Zie thema 5	Geen aanpassing
		-binnen bestaande industrieterreinen zijn er nog vele onbebouwde percelen en leegstaande gebouwen;	Zie thema 4 en 8 Zie behandeling 20B en 14B	Geen aanpassing
		-omzendbrief inzake aansnijden van HAG moet gevolgd worden;	Zie thema 5	Geen aanpassing
		-omwille van bovenstaande redenen kan gebied niet ontwikkeld worden voor bedrijventerrein;	Zie thema 4,5	Geen aanpassing
23B				
		Idem 3B	Zie behandeling 3B	Geen aanpassing
24B				
		Idem 1B	Zie behandeling 1B	Aanpassing: Zie 1B
25B				
		-zone kan niet worden omgezet naar bedrijfsterrein omdat : *gaat om HAG dat zonder enge vorm van compensatie omgezet wordt	Zie thema 5	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld " PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		naar industrie;		
		*binnen bestaande industrieterreinen zijn nog verschillende onbebouwde kavels en leegstaande gebouwen; eerst beschikbare terreinen gebruiken;	Zie thema 4 en 8 Zie behandeling 20B en 14B, 22B	Geen aanpassing
26B				
		-er is een duidelijke vraag naar onderzoek of mogelijkheid bestaat om in PRUP kantoorachtigen te voorzien gelet op toekomstige fiets-o-strade en aldus de goede verbinding met het station; bijkomend zorgen kantoorachtigen voor zachtere buffering tav omliggende buurt tov industrie;	In het PRUP is het niet toegestaan om autonome kantoren (los van het bedrijf) te voorzien (art. 1 zone voor bedrijvigheid p 47). Autonome kantoren dienen gelokaliseerd te worden op goed ontsloten plaatsen met openbaar vervoer (multimodaliteit) o.a. stationsomgevingen. Het plan-MER p 84-85 stelt dat Langveld-oost enkel wordt ontsloten door schoolbussen en bussen op aanvraag. Dit is onvoldoende voor een goede ontsluiting van het openbaar vervoer, zeker aangezien het hier gaat over de ontsluiting van een bedrijventerrein. Ook voor kantoorachtigen is een goede ontsluiting met openbaar vervoer belangrijk. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat Langveld geen goede locatie is voor kantoorachtigen. Het voorzien van kantoorachtigen is op deze locatie dan ook niet aan de orde en werd daarom ook niet onderzocht in het plan-MER. Er zijn voldoende mogelijkheden elders in Heist-op-den-Berg tot oprichting van kantoren. Het is niet wenselijk ruimte in functie van bedrijvigheid in te vullen door kantoren. Zie ook thema 4.	Geen aanpassing
27B				
		-zone niet omzetten naar industriegebied omdat : *grote ruimtelijke impact van industrie op omgeving;	Zie thema 3, 6	Geen aanpassing
		*waterproblematiek;	Zie thema 1	Geen aanpassing
		*omvorming HG zonder compensatie;	Zie thema 5	Geen aanpassing
		*bestaande opportuniteiten binnen bestaande industriegebied;	Zie thema 4	

Nr.	PRUP “Langveld ” PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende bezwaren bezwaar	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		*mobiliteit;	Zie thema 2	Geen aanpassing

2. ADVIEZEN PRUP LANGVELD

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
1A	Elia Vaartkaai 2 2170 Merksem D.Vanderhaeghen Contact Center Manager 11.10.2016 Ontv.12.10.2016			
		-vraag rekening te houden met aanwezigheid hoogspanningslijnen en hoogspanningsstation in het plangebied, en om deze op te nemen in het RUP; - voorstel opname v. tekst in voorschriften : "Hoogspanningsleidingen : de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor	Het hoogspanningsstation bevindt zich aan de Mechelsesteenweg N15 (tussen Liersesteenweg N10 en Kleine Kegelstraat). De hoogspanningslijnen bevinden zich in het zuidwestelijk deel van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. .	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		werken zoals o.m. bepaald in de art. 164, 192 en 266 van AREI (algemeen reglement op de elektrische installaties).		
		Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid."	De VCRO bepaalt dat (enkel) de Vlaamse regering bevoegd is om te bepalen welke instanties om advies moeten worden gevraagd (in casu Besl.Vl.Reg. 5.06.2009). Enkel in het toelichtend deel van de voorschriften kan opgenomen worden dat deze adviesvraag aangewezen is. Aangezien zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen zich niet bevinden binnen het PRUP Langveld is het niet nodig hierover iets toelichtend op te nemen in de stedenbouwkundige	Geen aanpassing
		- voorstel opname v. tekst in voorschriften mbt het 150 kV hoogspanningsstation: "gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen" met als voorschrift "het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten" -In bijlage : veiligheidsmaatregelen hoogspanningslijnen + overzichtsplan planMER hoogspanningslijnen	Zowel het hoogspanningsstation als de hoogspanningslijnen bevinden zich enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn. Eventuele toevoegingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan kunnen enkel binnen het PRUP Afbakeningslijn	Geen aanpassing
2A	Agentschap Onroerend Erfgoed Lange Kievitstraat			

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	111-113 bus 53 2018 Antwerpen M.De Borgher Provinciaal Directeur 19.10.2016 Ontv.21.10.2016			
		Gunstig advies	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
3A	Vlaamse Milieumaatschappij K.Albert II-laan 20 bus 16 1000 Brussel K. Van den Belt Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer 14.10.2016 Ontv.19.10.2016			
		-aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten van 5.07.2013; Gunstig op voorwaarde dat : -op niet-infiltratiegevoelige gebieden - dmv een infiltratieproef - kan aangetoond worden dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is; in dat geval kan een buffering met vertraagde afvoer gekozen worden ipv infiltratievoorziening; - bijkomende aandachtspunten : - voor bronbemaling moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II) -de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II -de ondergrondse constructie dient	In de algemene voorschriften van PRUP Langveld p 43 werden o.a. volgende bepalingen opgenomen: – De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. – Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. – De sectorale wetgeving is van toepassing (SBV,p.43). Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke	SBV: p 43 Art.0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltreerbaar is.* SBV-t: p.43 Art. 0 Algemene Bepalingen -Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer *Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef*.

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem -de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van VlaremII en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen; -de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 VlaremII; -er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;	stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (SBV-t). In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving. Akkoord dat bij niet-infiltratiegevoelige gebieden (eventueel aangetoond aan de hand van een infiltratieproef) voor buffering met vertraagde afvoer kan gekozen worden. Dit kan dan nog toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.	
		-gevraagd wordt om een afschrift van de beslissing te bezorgen aan VMM binnen 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing;	Zie thema 10 In de VCRO is niet bepaald dat aan elke bezwaarindiener individueel een antwoord op het ingediende bezwaarschrift bezorgd wordt. Art. 2.2.12 VCRO voorziet enkel in het overmaken van een afschrift van de betrokken documenten aan het gemeentebestuur, alwaar deze "kunnen worden ingezien", en waar de bezwaarindiener dus kan nagaan welk gevolg werd gegeven aan zijn bezwaarschrift. Aan de vraag van VMM zal dan ook gevolg worden gegeven.	Geen aanpassing
		Specifiek mbt tot dit PRUP werd nog bijkomend gesteld : In het PRUP wordt een waterbuffer met een bergingsvolume van 1300 m³ voorzien, aangelegd als waterbergend volume, aangezien modelberekeningen van de Bergbeek aangeven dat de zone ten zuiden	In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2, p.57) wordt weergeven dat bij uitvoering van het PRUP in overleg met de waterloopbeheerder moet bepaald worden hoe hiermee dient omgegaan te worden. Ook in de verordenende voorschriften wordt opgenomen	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		van de Bergbeek – ondanks het ontbreken van aanduiding op de watertoetskaart – zal overstromen bij een minder zware storm van T100; de wijze van vulling en lediging dient nog verder uitgewerkt te worden; deze buffer mag niet in verbinding staan met de voorzieningen die genomen worden voor infiltratie en buffering van hemelwater van de verharde oppervlakken; een continue afstemming (niet enkel in het planproces, maar ook tijdens de verdere uitvoering van het PRUP) met de waterloopbeheerder is noodzakelijk;	dat de inrichting en het beheer van de groenstrook dient te gebeuren in samenspraak met de waterloopbeheerder. Ook de uitvoering van het PRUP dient te gebeuren in samenspraak met de waterloopbeheerder.	
4A	Departement mobiliteit en openbare werken K.Albert II-laan 20 bus 2 1000 Brussel F. Boelaert Secretaris-generaal 24.10.2016 Per mail ontv.27.10.2016 Per post ontv.28.10.2016			
		Bij de nieuw te creëren interne wegenis dient voldoende aandacht te zijn voor de trage weggebruiker: er moeten comfortabele fietspaden voorzien worden en kruisingen van fietspaden met inritten van bedrijven moeten extra beveiligd worden. Parkeren en stallen van vrachtwagens mag uitsluitend op eigen terrein gebeuren. Hier moet de nodige ruimte voor voorzien worden.	De stedenbouwkundige voorschriften nemen bepalingen op die voorzien in parkeren op eigen terrein (Art. 0 algemene voorschriften p 44). Hierin wordt verordenend vastgelegd dat parkeren dient opgevangen te worden binnen de ontwikkeling op projectniveau. Om het fietsgebruik te stimuleren wordt volgende bepaling opgenomen in de algemene voorschriften: – Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte. Ook in de specifieke voorschriften van het PRUP worden bepalingen opgenomen die	SBV-t Art. 1 zone voor bedrijvigheid – globale inrichtingsvisie p 48 *Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet voldoende aandacht gaan naar kwaliteitsvolle fietspaden en veilige fietsoversteken.* SBV-t Art. 1 zone voor bedrijvigheid – ontsluiting p 48 *Bij de ontsluiting van het bedrijfsperceel dient aandacht te gaan naar de zwakke weggebruiker o.a. zichtbaarheid en veilige fietsoversteken*

Nr.	PRUP “Langveld“ PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			voorzien in parkeren op eigen terrein o.a. (Art. 1 zone voor bedrijvigheid p 54) – *Elk bedrijf moet de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers opvangen op eigen terrein en/of specifiek daartoe voorziene gedeelde parkeerruimten.* – *Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.* – *Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt wordt er elders gedeelde parkeerruimte(n) voorzien. Indien deze wordt voorzien in de zijtuinzone moet de zijtuinzone zodanig worden aangelegd dat een bundeling tussen de parkeerruimte met de parkeerruimte in de zijtuinzone van het naastliggend perceel mogelijk wordt.* – *Het parkeren van bedrijfsvoertuigen, andere dan personenwagens, wordt ingericht op eigen terrein, achter de voorgevelbouwlijn, en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.* Hierbij kunnen we stellen dat de stedenbouwkundige voorschriften voldoende garanties voorzien dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen eigen terrein en het voorzien van voldoende fietsenstelplaatsen. MOW vraagt ook aandacht voor de trage weggebruiker, goede fietspaden en dat kruisingen tussen fietspaden en inritten voldoende worden beveiligd. De verordenende voorschriften inzake plaatsing van de gebouwen houden rekening met de aanwezigheid van laad- en loskades en voorziet in de nodige manoeuvreerruimte op het eigen terrein waardoor conflicten met het doorstromend verkeer maximaal worden	

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			vermeden. In dit kader werden volgende bepaling opgenomen (art 1 Zone voor bedrijvigheid, p.49): *De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum15 m, behoudens volgende afwijkingen:* • *Voor geveldelen waarin laad- en loskade voor grotere vrachtwagens en opleggers voorzien worden, bedraagt de afstand van poort tot de rooilijn minimum 25 m.* Met betrekking tot de kruising tussen inritten en fietspaden kunnen de stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld.	
5A1 5A2	College van Burgemeester en Schepenen van Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 2220 Heist-op-den-Berg V. De Belser Afdeling bouw en milieu. 11.2016 Per mail ontv.15.11.2016 29.11.2016 Ontv.30.11.2016	Geen fundamentele bemerkingen op het plan-MER, op voorwaarde dat de in de procedure plan-MER gemaakt opmerkingen (zie bijlage) zoals afgesproken op de vergadering van 23.07.2015 verwerkt werden. - gelet op het collegebesluit van 8.11.2016; - de vroegere opmerkingen zijn reeds verwerkt en besproken; -het college heeft dan ook geen bemerkingen meer op het plan-MER dat in openbaar onderzoek ligt;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
6A	De Lijn Roger Corbreun			

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	Per mail ontv.17.11.2016			
		Geen opmerkingen	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
7A	Deputatie provincie Vlaams-Brabant Provincieplein 1 3010 Leuven L. De Witte Provinciegouverneur M. Collier Provinciegriffier 15.12.2016 Per post ontv.21.12.2016			
		Gunstig omdat het PRUP niet in tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant;	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing
8A	Ruimte Vlaanderen Lange Kievitstraat 111-113 2018 Antwerpen K. De Reu Adjunct van de directeur Uitgebracht:13.01.2017 Aangetekend:13.01.2017			
		- voor deelplan Langveld is geen compensatie voorzien wat in omzendbrief HAG wordt opgelegd;	Zie thema 5 Het is de eerste keer dat Ruimte Vlaanderen een ongunstig advies geeft voor het PRUP Langveld en dit koppelt aan het compenseren van herbevestigd agrarisch gebied bij voorkeur binnen het planproces. Noch tijdens de voorgaande stuurgroepen, noch tijdens de plenaire vergadering (17/05/2016) heeft Ruimte Vlaanderen dit standpunt ingenomen en gesteld dat het verlies aan herbevestigd agrarisch	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			gebied dient gecompenseerd te worden. Zelfs op de laatste stuurgroep van 23 februari 2016 heeft Ruimte Vlaanderen geen vraag gesteld om herbevestigd agrarisch gebied te compenseren. Het Departement Landbouw en Visserij heeft n.a.v. de stuurgroepen in 2011 en 2013 nooit verwezen naar de omzendbrief of om compensatie gevraagd. In 2013 werd gevraagd een LIS op te maken, wat ook gebeurd is. Departement Landbouw en Visserij heeft bij de opmaak van het plan-MER in hun advies n.a.v. de kennisgeving (advies van 17/12/2014) niets opgenomen betreffende compensatie HAG. De eerste keer dat het Departement Landbouw en Visserij in hun advies verwijst naar de omzendbrief en compensatie is in hun advies n.a.v. het ontwerp-plan-MER (23/07/2015). HAG betreft eigenlijk slechts beleidsintenties/visies,…die werden opgenomen in een omzendbrief RO/2010/01. De bepalingen uit deze omzendbrief zijn echter NIET juridisch bindend: - "Ministeriële omzendbrieven, gericht aan administratieve overheden, nopens de interpretatie en de toepassing van wetten en verordeningen zijn slechts "richtsnoeren". Het zijn geen nieuwe rechtsregels" (R.v.S., Polfliet, nr. 47.235, 5 mei 1994) - De Raad van State heeft geoordeeld dat de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010 (m.b.t. het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en RUP's herbevestigd zijn) geen verordenend karakter heeft. Het	

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
			is een louter beleidsdocument waarin de Vlaamse regering haar beleidsvisie over planningsinitiatieven in de betrokken gebieden uiteenzet. Ten aanzien van het bestreden GRUP kan de miskenning van deze omzendbrief niet dienstig als vernietigingsgrond worden aangevoerd. (RvS, nr. 223.313, van 29 april 2013) Omwille van de ligging in HAG werd desondanks conform Omzendbrief RO2010/01 gemotiveerd waarom aan de vraag om te compenseren voorbij gegaan wordt. De vraag om te compenseren is nooit gesteld gedurende de voorstudie en voorbije stuurgroepen ondanks de aanwezigheid van het Departement Landbouw en Visserij; het is pas heel laat in het afbakeningsproces naar boven gekomen, • Tijdens het openbaar onderzoek heeft Departement Landbouw en Visserij geen advies gegeven. • Voordien heeft ook Ruimte Vlaanderen nooit advies gegeven om te compenseren terwijl zij toch de ruimteboekhouding van Vlaanderen beheren. Er mocht dan ook vanuit gegaan worden dat zich geen compensatiemogelijkheden voordeden. Een eventuele mogelijkheid tot compensatie in het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt niet uitgesloten, maar kan gelet op de ruimteclaims van verschillende sectoren niet gerealiseerd worden in het huidige proces. Er is verder onderzoek nodig om te weten wat de mogelijkheden zijn binnen dit gebied.	
		-op plenaire werd WUG Diepenbroek naar	Zie thema 5	Geen aanpassing

Nr.	PRUP "Langveld" PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
		voor geschoven; hoewel opname als signaalgebied van reeks 3 niet haalbaar leek betekent dit niet dat een herbestemming van (deel van) Diepenbroek naar professioneel landbouwgebruik niet kan worden onderzocht;	Een eventuele mogelijkheid tot compensatie in het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt niet uitgesloten, maar kan gelet op de ruimteclaims van verschillende sectoren niet gerealiseerd worden in het huidige proces. Er is verder onderzoek nodig om te weten wat de mogelijkheden zijn binnen dit gebied. Een gedeeltelijk herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek in functie van (professioneel) landbouwgebruik wordt dus niet uitgesloten maar wordt omwille van de complexiteit van het gebied niet meegenomen in dit proces.	
		-er wordt aangedrongen op adequate compensatie voor verlies aan HAG, bij voorkeur tijdens dit planproces;	Zie thema 5 Een eventuele mogelijkheid tot compensatie in het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt niet uitgesloten, maar kan gelet op de ruimteclaims van verschillende sectoren niet gerealiseerd worden in het huidige proces. Er is verder onderzoek nodig om te weten wat de mogelijkheden zijn binnen dit gebied. Een gedeeltelijk herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek in functie van (professioneel) landbouwgebruik wordt dus niet uitgesloten maar wordt omwille van de complexiteit van het gebied niet meegenomen in dit proces.	Geen aanpassing
9A	Gemeenteraad Heist-op-den-Berg Leopoldlei 40 B.De Cat Voorzitter H.Welters Secretaris Uitgebracht:10.01.2017 Aangetekend:16.01.20			

Nr.	PRUP “Langveld“ PRUP-2011-0025 te Heist-op-den-Berg indiener	Ingediende adviezen Advies	Voorstel behandeling bezwaar	Voorstel aanpassing
	17			
		Geen advies. Enkel adviezen worden overgemaakt: -gecoro -landbouwadviesraad -raad voor lokale economie -milieuraad -commissie R.O.	Hiervan wordt akte genomen.	Geen aanpassing

8. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Sunparks" te Mol (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 18 april 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Sunparks" te Mol.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Sunparks" te Mol.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
Cursief : Aanhaling dossiertekst
Cursief en grijs gemarkeerd: Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald: Voorstel schrapping van dossiertekst
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting
GP: grafisch plan

- MVT – planologische context:
  in de MVT de planologische context aan vullen met een historische schets van alle planwijzigingen in het verleden, zoals uitgebreid opgenomen in het eerste deel van de behandeling van de bezwaren en adviezen.
- MVT – visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark:
  in de MVT het PRUP uitgebreider situeren binnen de visie uit het kaderplan Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark, zoals uitgebreid opgenomen in het eerste deel van de behandeling van de bezwaren en adviezen.

- MVT - Locatie kabelski:
  In de MVT de locatiekeuze voor de plas Rauw voor de kabelski ruimer onderbouwen, zoals uitgebreid opgenomen in het eerste deel van de behandeling van de bezwaren en adviezen:
  - Toevoegen motivatie locatiekeuze voor plas Rauw
  - Schets parking Kabelski aanpassen
  - Inschatting geven van percentage van de oever die zal ingenomen worden door recreatieve randinfrastructuur: De ruimte die ingenomen kan worden i.f.v. deze accommocatie (parking + constructies) bedraagt slechts ca. 16% van de afgebakende zone langs de oever.
- MVT – natuurverbinding Buitengoor – Meergoor:
  In de MVT de visie over de natuurverbinding Buitengoor-Meergoor toevoegen met enerzijds een situering van de natuurverbinding binnen het RSPA en anderzijds een situering op microniveau van de onmiddellijke omgeving. Dit zoals uitgebreid opgenomen in het eerste deel van de behandeling van de bezwaren en adviezen.
- MVT – indoorrecreatie
  Verduidelijken dat het thema van het indoorrecreatiepark niet wordt vastgelegd in het PRUP.
- MVT – GRS Mol
  Aanvullen relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mol
- MVT – mobiliteit
  Aanvullen met motivatie bereikbaarheid Sunparks en secundaire knopen
- MVT – wandelnetwerk:
  onderbouwen / toevoegen kaartje wandelknooppuntennetwerk
- MVT – meerwaarde combinatie van activiteiten:
  - Motivatie toevoegen over de relatie tussen de combinatie van verschillende activiteiten en het creëren van middelen voor het onderhoud/renovatie van het bestaande vakantiepark.

  - Motivatie toevoegen over de relatie tussen de combinatie van verschillende activiteiten en het verhogen van de bezettingsgraad van het vakantiepark Sunparks in de periodes buiten het zomerseizoen.

- GP – locatie kabelski:
  - Meer logische grens voor fysieke barriere. Dit wordt aangeduid op het grafisch plan als lijnelement
  - Schrappen art. 4B Gemengd openruimtegebied Plas Rauw en uitbreiden art. 10. Natuurgebied, afgestemd op de fysieke barrière
- GP, Art. 3 – dagrecreatie
  Perceel B217D082 wordt bestemd als dagrecreatie

- SBV-t, Art. 1 en 5 – verbinding langzaam verkeer:
  Art. 1 en 5 toelichtende kolom aan te passen: bij de inrichting van artikel 1 en artikel 5 dient rekening gehouden te worden met het behoud van een oost-west verbinding voor langzaam verkeer tussen Rauw en de Postelsesteenweg, en het bestaande wandelknooppuntennetwerk.Aanpassen aan de toelichtende kolom van artikels 1 en 5:
- SBV, Art. 2.2.2 – indoorrecreatie
  In art. 2.2.2 bebouwing wordt het baken verder verduidelijkt:
  "*Het baken op het dak van het hoofdgebouw en het baken op het bijgebouw dienen visueel neutraal te zijn en toeristisch-recreatief te worden ingevuld.*"

- SBV, Art. 2.2.2 - indoorrecreatie
  Het baken wordt beperkt tot 40 m hoogte:
  "*Het bijgebouw i.f.v. educatieve activiteiten heeft een toegelaten bouwhoogte van max. 5m. Hierop kan een constructie met bakenfunctie worden opgericht, die toegankelijk is tot max. ~~45m~~ 40m hoogte. ~~De constructie kan aangevuld worden met een niet-toegankelijke zone, waarbij een maximale totale bouwhoogte van 75m wordt gerespecteerd en waarvan dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan volgende randvoorwaarden:~~*
  ~~- het betreft een transparante constructie;~~
  ~~- gebruik van aangepast materiaalgebruik in hout of metaal;~~
  ~~- verlichting: geen signalisatie toegelaten, enkel accentverlichting is toegelaten.~~"
- SBV-t, Art. 2.2.2 – indoorrecreatie:
  In de toelichtende kolom onder art. 2 Zone voor indoorrecreatie, art. 2.2.2 Bebouwing, ter verduidelijking toevoegen wat onder 'educatieve activiteiten' wordt verstaan: nl. dat de toren in teken van landschap en natuur dient ingevuld te worden. Een concrete invulling dient in samenspraak met de toeristische actoren uit de ruimere omgeving worden bepaald.
- SBV en SBV-t, Art. 2 – indoorrecreatie
  Aanpassing van het art. 2.2.3:
  "*~~2.2.3 Ondergrondse constructies~~*
  ~~De aanleg van ondergrondse constructies is toegelaten tot max. 8m diep, indien op projectniveau aangetoond kan worden, d.m.v. een grondwatermodel, dat de bemaling en de aanwezigheid van deze ondergrondse constructie geen invloed heeft op de kwelzone in het natuurgebied Buitengoor-Meergoor. De oriëntatie van de ondergrondse constructie dient zodanig te zijn dat de langste zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstromingsrichting.~~"
- SBV, Art. 2.3.1 - indoorrecreatie
  "Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedoofd te worden tussen 22.00uur en 6.00uur ~~in de periode 1 april-31 oktober~~."
- SBV, Art. 3.1.2 - dagrecreatie
  Toevoegen bij nevenbestemming van art. 3.1.2:
  "Zolang de percelen binnen de zone voor dagrecreatie niet zijn ingenomen door sportinfrastructuur kunnen zij ingezet worden als parking in functie van alle omliggende recreatieve activiteiten: indoor +combiactiviteiten met zwembad Sunparks en waterrecreatie plas Rauw."
- SBV, Art. 3.2.1 – dagrecreatie
  Voorstel om de maximale bouwhoogte aan te passen in art. 3 zone voor dagrecreatie. Aanpassing in art. 3.2.1 Bebouwing:
  "Voor gebouwen en constructies bedraagt de maximale bouwhoogte ~~8m~~ 13m. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten."
- SBV-t en SBV, Art. 4 – locatie kabelski:
  Schrappen van art. 4B Gemengd openruimtegebied Plas Rauw
- SBV-t en SBV, Art. 6.2.2 – locatie kabelski:

  - max. capaciteit parking terugbrengen van 50 naar 35 parkeerplaatsen
  - in toelichtende kolom kencijfers crow vermelden
- SBV, Art. 7.2.2 – watergebonden vakantiewoningen:
  De stedenbouwkundige voorschriften aanpassen: behoud van waardevolle vegetatie *en fauna*.
- SBV-t, Art. 7.2.2 – watergebonden vakantiewoningen:
  Aanvullen in toelichtende kolom SBV dat bestaande wetgeving, zoals het soortenbesluit (B.Vl.R. 15 mei 2009), van toepassing blijft en hier bij een vergunningsaanvraag rekening mee gehouden dient te worden.
- SBV, Art. 12.2.2 - inrit/uitrit:
  "Conform de indicatieve aanduiding op het grafisch plan is de aanleg van een tijdelijke inrit/uitrit rechtstreeks op de Postelsesteenweg toegelaten in functie van de ontsluiting van een watersportclub binnen artikel 6. Binnen de 10 kalenderjaren na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de eerste accommodatie of constructie voor de watersport ~~een watersportclub~~ dient een evaluatie ~~voor het al dan niet behoud van de tijdelijke nrit/uitrit~~ plaats te vinden.
  Wanneer de ontsluitingsfunctie van de tijdelijke inrit/uitrit komt te vervallen, krijgt ~~deze~~ het ontsluitingstracé plas Rauw een functie als langzaam verkeerverbinding op het ogenblik dat dit ontsluitingstracé vervangen is door een nieuwe ontsluiting in functie van de watersport."
- SBV-t, Art 12.2.2 - inrit/uitrit:
  "De evaluatie gebeurt op aangeven van de wegbeheerder. Deze evaluatie gebeurt in samenspraak door de wegbeheerder, de gemeente mol en de exploitanten van het vakantiepark (art 1) en de watersportclub (art 6). Criteria in functie van deze evaluatie zijn:
  - *Doorstroming Postelsesteenweg*
  - *Veiligheid langzaam verkeer/gemengd verkeer*

  De beslissing over de plaats van ontsluiting na de evaluatie gebeurt door de vergunningverlenende overheid.
  Het is de bedoeling dat een circulatieplan in samenspraak met de wegbeheerder wordt opgemaakt.
  ~~Indien uit deze evaluatie blijkt dat een gebundelde ontsluiting noodzakelijk is, kan een oplossing gevonden worden door de fietspaden tussen Ecocentrum De Goren en het kruispunt N136, Kiezelweg te ontdubbelen. De toegang voor de waterski kan dan gebeuren via het huidige fietspad dat lokaal verbreed wordt zodat gemengd verkeer mogelijk wordt."~~

<u>Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :</u>

- De PROCORO vraagt aan de deputatie om een brief te schrijven aan het college om overleg op te starten tussen de gemeente en AWV over het kruispunt Kiezelweg – Postelsesteenweg
- De PROCORO adviseert materiële vergissingen aan te passen, bv. artikel 11.2.2 staat foutief aangestipt als 12.2.2.

Bijlage bij advies:

OPENBAAR ONDERZOEK PRUP Sunparks, provincie Antwerpen, VAN 19/12/2016 T.E.M.16/02/2017 – VOORSTEL VAN ANTWOORD INGEDIENDE BEZWAREN EN ADVIEZEN

Verklaring afkortingen en tekens:

RUP	:	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
MVT	:	Memorie van toelichting, niet-verordenend deel van het RUP
SBV	:	Stedenbouwkundige voorschriften, verordenend deel van het RUP
GP	:	Grafisch Plan, verordenend deel van het RUP
B.Vl.R.	:	Besluit van de Vlaamse Regering

Cursief	:	Aanhaling dossiertekst
Grijze markering	:	Voorstel voor toevoeging aan dossiertekst
Cursief doorgehaald	:	Voorstel schrapping van dossiertekst

Bij het voorstel van aanpassing wordt steeds verwezen naar een paginanummer en artikelnummer van de RUP versie die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 19/12/2016 t/m 16/02/2017.

0. Leeswijzer

De nota omvat een voorstel van antwoord op de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek van het PRUP Sunparks. De nota is opgedeeld in 2 inhoudelijke delen.

Deel 1 Algemen deel. Binnen dit hoofdstuk worden voor een aantal overkoepelende thema's een algemeen antwoord geformuleerd. Het antwoord omvat een ruimere kadering binnen de context van het PRUP Sunparks. Het algemeen deel biedt op deze manier al een antwoord op meerdere adviezen en bezwaren. Dit algemeen deel is een onlosmakelijk onderdeel van de antwoordnota. In deel 2 wordt hier regelmatig naar verwezen.
Per thema wordt aangegeven welke concrete aanpassingen aan het PRUP Sunparks hieruit volgen.

Deel 2 Adviezen en bezwaren. Dit hoofdstuk omvat een gedetailleerde bespreking van de verschillende bezwaren en adviezen. Deze werden gebundeld per thema. Daarnaast wordt een voorstel van antwoord geformuleerd per bezwaar. Indien dit antwoord reeds is vervat in het algemeen deel (deel 1) wordt hiernaar verwezen. De antwoorden van deel 1 maken onlosmakelijk deel uit van de antwoordnota.
Deel 2 heeft als doel om op al de inhoudelijk verschillende bezwaren en adviezen een gericht antwoord te kunnen formuleren.Er wordt telkens aangegeven welke concrete aanpassingen aan het PRUP Sunparks hieruit volgen.

1. Algemeen deel

1.1. Planologische context

Het plangebied is gelegen in het gewestplan nr. 17 Herentals-Mol. Dit gewestplan werd bij Koninklijk besluit (KB) goedgekeurd op 28 juli 1978. Dit plan bleef ongewijzigd van kracht tot in de jaren ’90. Op 7 februari 1990 werd er een gewestplanwijziging doorgevoerd. Deze gewestplanwijzigingen hadden voornamelijk betrekking op zones in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied werden volgende herbestemmingen uitgevoerd:

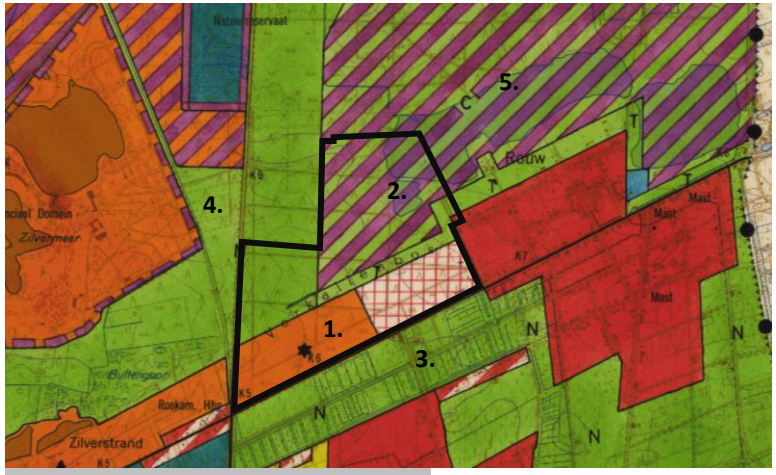
1 De omvorming van natuurgebied, woonuitbreidingsgebied en gebied voor dagrecreatie naar verblijfsrecreatiegebied voor de ontwikkeling van Sunparks.

2 De omvorming van het zuidelijk deel van de plas Rauw, net ten noorden van de kern Rauw en Sunparks, van ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied naar zone voor dagrecreatie; De bufferzone aansluitend bij de kern Rauw wordt omgevormd naar zone voor verblijfsrecreatie.

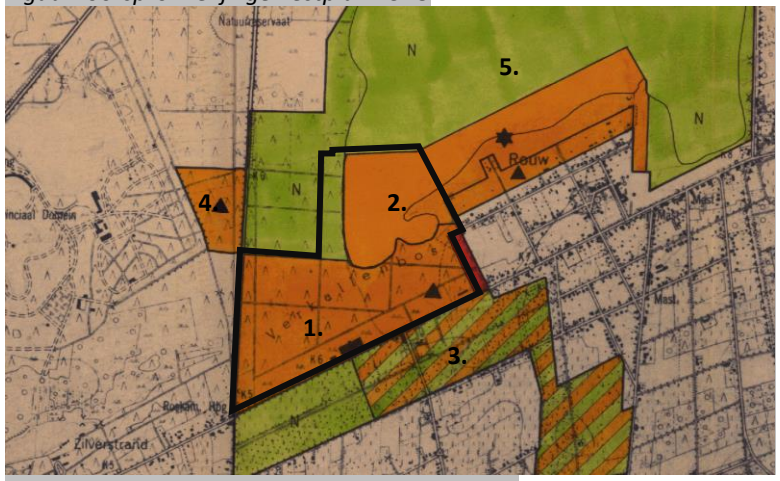
3 De omvorming van natuurgebied, ten zuiden van de Kiezelweg gelegen, naar golfzone.

4 De zone tussen het Zilvermeer, de Postelsesteenweg en de stortplas (met o.a. Ecocentrum, aanpalende parking en uitbreiding camping Zilvermeer) werd omgevormd van natuurgebied naar zone voor verblijfsrecreatie.

5 De omvorming van de overige delen van de plas Rauw naar natuurgebied, de overdruk van ontginningsgebied komt te vervallen. In het oosten, tegen Blauwe Keidreef aan, wordt een zone voor museum aangeduid (Quarz-Kristallijn).



Figuur: oorspronkelijk gewestplan 1978



Figuur: bestemmingswijziging gewestplan 1990

Het gewestplan werd vervolgens vanaf 2000 door verschillende BPA’s en RUP verfijnd en herzien:

- BPA Mol Rauw (MB 22/11/2000)
- PRUP Zilverstrand (MB 22/01/2003)
- PRUP Kanaalplas (MB 07/12/2006)

Figuur: BPA Mol Rauw (MB 22/11/2000)

Uit deze planologische context wordt duidelijk dat voor het vakantiepark Sunparks reeds grote delen van het plangebied naar recreatiegebied werden herbestemd. Al voor de vestiging van Sunparks (begin jaren ’90) was de zone bestemd i.f.v. dagrecreatie en woonuitbreidingsgebied. In 1990 is een bestemmingswijziging doorgevoerd naar verlijfsrecreatie met als doel de vestiging van een vakantiepark op deze locatie. De oever veranderde in de loop der jaren van bestemming. Binnen het PRUP is een geïntegreerde visie op de plas en de oevers uitgewerkt, rekening houdende met enerzijds de historisch-planologische context, de verdere ontwikkeling van de hoofdpoort Kempense meren, en de feitelijke natuur- en landschapswaarde van de plas en haar omgeving.

Voorstel van aanpassing MVT: planologische context toevoegen

1.2. Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark

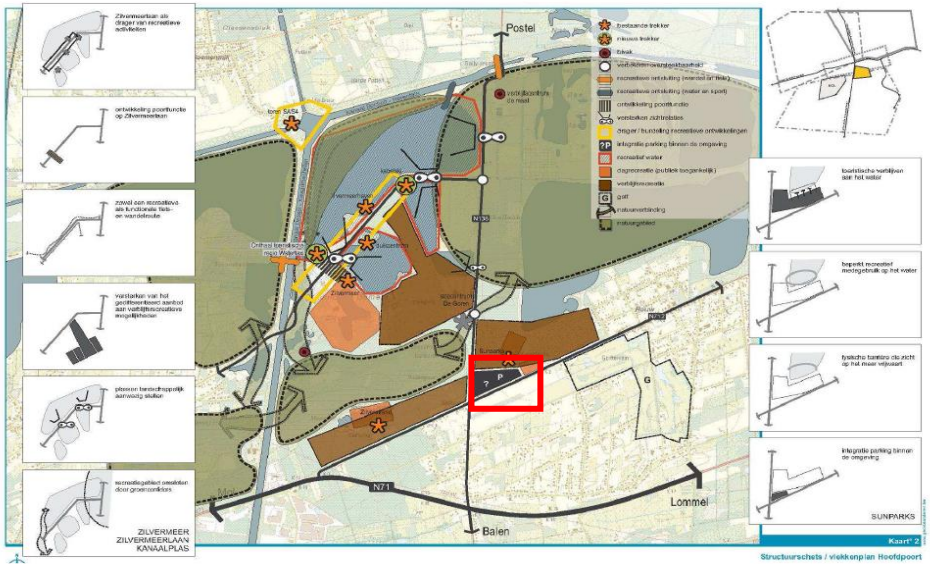
Het planvoornemen kadert in de visie voor de provinciale toeristisch-recreatieve hoofdpoort van de regio, zoals opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen (PRSA) en het kaderplan Kempense Meren.
Het gebied Kempen wordt in het PRSA door de provincie geselecteerd als toeristisch – recreatief netwerk. De regio Retie – Dessel – Mol - Balen wordt in het PRSA aangeduid als één van de vijf gebieden van primair toeristisch – recreatief belang, onder de titel Kempense Meren. Primair toeristisch – recreatieve gebieden zijn de stedelijke gebieden en de specifiek aangeduide gebieden binnen de netwerken. In deze gebieden zijn uitbreiding en inplanting van nieuwe hoogdynamische infrastructuur mogelijk.

Voor een aantal van deze gebieden werden door de provincie geïntegreerde gebiedsgerichte strategische plannen of kaderplannen opgemaakt. In deze plannen werkt de provincie, samen met betrokken sectoren en de gemeentebesturen een visie, een ruimtelijk concept en (mogelijke) maatregelen verder uit. Het kaderplan Kempense Meren, opgemaakt in uitvoering van het RSPA, werd door de deputatie in december 2009 aanvaard als uitgangspunt voor de verdere uitvoering.
In het kaderplan Kempense Meren gaat naast de ontwikkeling van een algemene visie voor de gehele regio ook bijzondere aandacht naar het uitwerken van een toekomstvisie voor de verschillende toeristische knooppunten. Binnen deze hoofdpoort zijn er 3 toeristische knooppunten die ook werden aangeduid in het RSPA. De kern Zilvermeer – Sunparks – Zilverstrand ligt centraal in de regio Kempense Meren. Toeristisch recreatieve knooppunten zijn aantrekkingsgebieden met hoogdynamische infrastructuren van Vlaams of provinciaal niveau. Sunparks Kempense Meren is bovendien geselecteerd als hoogdynamisch toeristisch – recreatief knooppunt.

Voor de ontwikkeling van de hoofdpoort Kempense Meren werd een eerste structuurschets gemaakt in het kaderplan. Deze toeristisch - recreatieve cluster vormt dé uitvalsbasis om de ruimere regio te verkennen. De hoofdpoort vormt het hart voor actieve recreatie en verblijfsmogelijkheden. De cluster kan verder versterkt worden op vlak van verblijfsrecreatie en wordt ontwikkeld als hoofdpoort binnen het recreatief routenetwerk. Ter ondersteuning van deze activiteiten kunnen ook de dagrecreatieve activiteiten verder uitgebouwd worden. Er wordt voornamelijk voorzien in een interne versterking (kwaliteitsverbetering) en slechts in beperkte mate zal er naar een ruimtelijke uitbreiding van de bestaande zones gestreefd worden.

De Provincie Antwerpen wenst een nieuwe dynamiek in deze zone te brengen door nieuwe activiteiten mogelijk te maken. Om verplaatsingen te beperken, werd dan ook binnen deze hoofdpoort naar mogelijkheden gezocht voor het inplanten van nieuwe dagrecreatie. De dagrecreatie in de hoofdpoort Kempense Meren is zowel gericht op openluchtactiviteiten als overdekte activiteiten (all-weather infrastructuur).

Het provinciaal recreatiedomein Zilvermeer is overwegend gericht op openluchtrecreatie. Het vakantiepark Zilverstrand heeft een beperkt overdekt zwembad. Het vakantiepark Sunparks Kempense Meren is de grootste attractor zowel op gebied van overnachtingen als op gebied van overdekte infrastructuur. Voor de parking van Sunparks werd geen afzonderlijke visie uitgewerkt maar het vraagteken geeft aan dat het een knelpunt blijft naar de toekomstige invulling ervan.
De openluchtrecreatieve activiteiten binnen de hoofdpoort zijn al zeer verscheiden. Het aanbod aan all-weather activiteiten kan nog verder versterkt worden.



Figuur Structuurschets hoofdpoort december 2009

Voor het plaatsen van een nieuwe indoorrecreatie gericht op toeristische daguitstappen zijn de Kempense Meren, als grootste attractor, dan ook een logisch zoekgebied. Bovendien wordt in verschillende beleidsdocumenten (kaderplan Kempense Meren,

gemeentelijk structuurplan, …) voorgesteld dat er in deze hoofdpoort mogelijkheden moeten zijn voor nieuwe recreatieve infrastructuur op voorwaarde dat de nieuwe indoorrecreatie complementair is aan de reeds bestaande recreatiemogelijkheden. De hoofdpoort binnen de regio van de Kempense Meren is dan ook als redelijke locatie te beschouwen.
Binnen deze hoofdpoort werden verschillende alternatieven onderzocht. Omwille van zuinig ruimtegebruik is het aangewezen om nieuwe activiteiten te clusteren bij bestaande recreatieve activiteiten. Omwille hiervan wordt er gekozen om de bestaande overloopparking van Sunparks te benutten i.f.v. nieuwe dagrecreatie in de vorm van een thematisch indoorpark.

Voorstel van aanpassing MVT: visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark toevoegen bij motivatie locatiekeuze

1.3. Locatie kabelski op plas Rauw

Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De kennisgeving lag, conform de wettelijke procedure voorziet, ter inzage van 2/03/2015 tot en met 31/03/2015. Tijdens deze periode konden eventuele vragen en opmerkingen geformuleerd werden.
Tijdens het openbaar onderzoek voor het PRUP Sunparks van 19/12/2016 t/m 16/02/2017 ligt het plan-MER mee ter inzage zodat de gelegenheid wordt geboden om na te gaan of al de geformuleerde milderende maatregelen uit het plan-MER op een correcte wijzen zijn doorvertaald in het PRUP.

Voor het onderzoek van de kabelwaterski binnen het planMER en PRUP Sunparks wordt gestart vanuit het onderzoek van het planMER van 2012. Binnen het plan-MER van 27/2/2012, in kader van het PRUP Kempense Meren I werden volgende locatie-alternatieven onderzocht:

- locatie-alternatief 1: stortplas
- locatie-alternatief 2: kanaalplas
- locatie-alternatief 3: Rauw

Stortplas
De natuurfunctie van de Stortplas blijft behouden als buffer naar het Zilvermeer. Uit de milieubeoordeling in het plan-MER 'Kempense Meren I' is gebleken dat de Stortplas geen slechte locatie blijkt te zijn. De locatie is goed ontsloten en de effecten op de ecologische waarde zijn beperkt.
De Provincie zal de Stortplas evenwel niet weerhouden voor de ontwikkeling van de waterski omwille van de natuurfunctie van deze plas en het naastgelegen vroegere stort en dit omwille van volgende redenen:

- de Stortplas heeft in de huidige situatie een planologische bestemming 'natuur' (in tegenstelling tot de plas Rauw die reeds deels een planologische bestemming 'recreatie' heeft);
- vanuit de natuursector is duidelijk gesteld dat ze de natuurfunctie op de stortplas verder willen ontwikkelen;
- de gemeente Mol heeft reeds een beheersovereenkomst afgesloten met Natuurpunt voor zowel de stortplas als het naastgelegen stort.

Kanaalplas
De Kanaalplas wordt momenteel gebruikt voor zeilen en andere watersporten, zoals surfen en kajak. Elke zondag wordt de gehele plas gebruikt voor zeilen en ook bij wedstrijden is dit het geval. Wekelijks worden er nl. interne wedstrijden georganiseerd, daarnaast staan er ook nationale en internationale wedstrijden op de jaarkalender. Tussen april en oktober worden er ook maandelijks externe events georganiseerd. Naast externe events gaan er ook eigen events door o.a. watersportweekend, zeildagen en zeilkampen... Ook moeten de watersporters ruim 10m van de oevers blijven om de vissers niet te hinderen.
Een vaste kabelski erbij zou leiden tot bijkomend ruimteverlies voor de zeilers en de andere watersporten. Binnen het PRUP Kempense Meren I werd voor de zuidelijke oever van de kanaalplas ruimte voorzien voor twee bijkomende clubgebouwen. Deze clubgebouwen zijn voorzien voor reeds aanwezige sportclubs of voor sportclubs die niet permanent oppervlakte van het water innemen.

Door de vaste constructies (kabels, drijvende pontons,…) neemt een vaste kabelski een deel van het wateroppervlak in dat niet meer door andere sporten kan gebruikt worden. Door deze vaste constructies is de combinatie met beginnende zeilers en surfers inzake veiligheid niet zo eenvoudig. Doordat er nu reeds heel wat sporten aanwezig zijn dienen er afspraken gemaakt te worden in tijd en ruimte.

Zeilen:

Wekelijks worden er interne wedstrijden georganiseerd door de reguliere zeilverenigingen. Het VYF (Vlaamse Yachting Federatie) organiseert tussen de 5 tot 10 keer nationale en internationale wedstrijden. De Kanaalplas is de enige plas binnen de

Kempense Meren waar dergelijke grote wedstrijden kunnen georganiseerd worden. Voor Olympische zeilwedstrijden spreekt men over een “Olympische parcours” wanneer de lengte tussen de 1,8km en 3,6km bedraagt, afhankelijk van de snelheid van de boten. De maximaal haalbare lengte op de Kanaalplas is 1,5km tussen het zuidwestelijke en de noordoostelijke punt. Er wordt steeds getracht een zo groot mogelijk wateroppervlak te gebruiken om zo dicht mogelijk deze 1,8km te benaderen. Daarom is het ook logisch dat de zeilwedstrijden op de Kanaalplas een maximaal wateroppervlakte nodig hebben/gebruiken voor hun wedstrijden. We zien op onderstaande figuur (watervlak zeilen + boeien zeilen) dat dit ook effectief het geval is. Alleen in Limburg is er slechts 1 plas die voldoende groot is voor een olympisch parcour, nl. de Maasplas te Kinrooi. De maximale wateroppervlakte binnen de kanaalplas voor het zeilen beperken door de aanleg van een kabelbaan is dus niet aangewezen.

Ook het G-zeilen wordt sterk uitgebouwd op de kanaalplas: gedurende ¾ van het seizoen wordt er wekelijks gezeild met personen met een beperking (momenteel meer dan 90 actieve leden). De kanaalplas wordt door het leger, DOVO en de brandweer ook gebruikt voor duikoefeningen. Deze plas is immers dieper dan de duikplas van het Zilvermeer en geeft dus veel meer mogelijkheden.

Onderstaande figuur geeft een volledig overzicht van het gebruik van de kanaalplas door de verschillende huidige waterrecreatieve activiteiten:

- De rode aanduiding omvat nagenoeg de volledige oppervlakte van de Kanaalplas als gebruikelijke zeil, surf- en kano-zone. Afhankelijk van de windrichting wordt er telkens een ander parcours samengesteld. Hiervoor dient wel de volledige zeil- & surfzone gevrijwaard te blijven. Dit komt neer op de volledige benutting van de kanaalplas met uitzondering tussen de steigers van de jachthaven. Deze regel is hetzelfde voor het wekelijks G-zeilen en hun assistentie boot.

- De rode sterren zijn de huidige vaste boeien voor aanduiding van de gebruikelijke zeilparcours. Losse boeien worden nog extra voorzien tijdens wedstrijden.

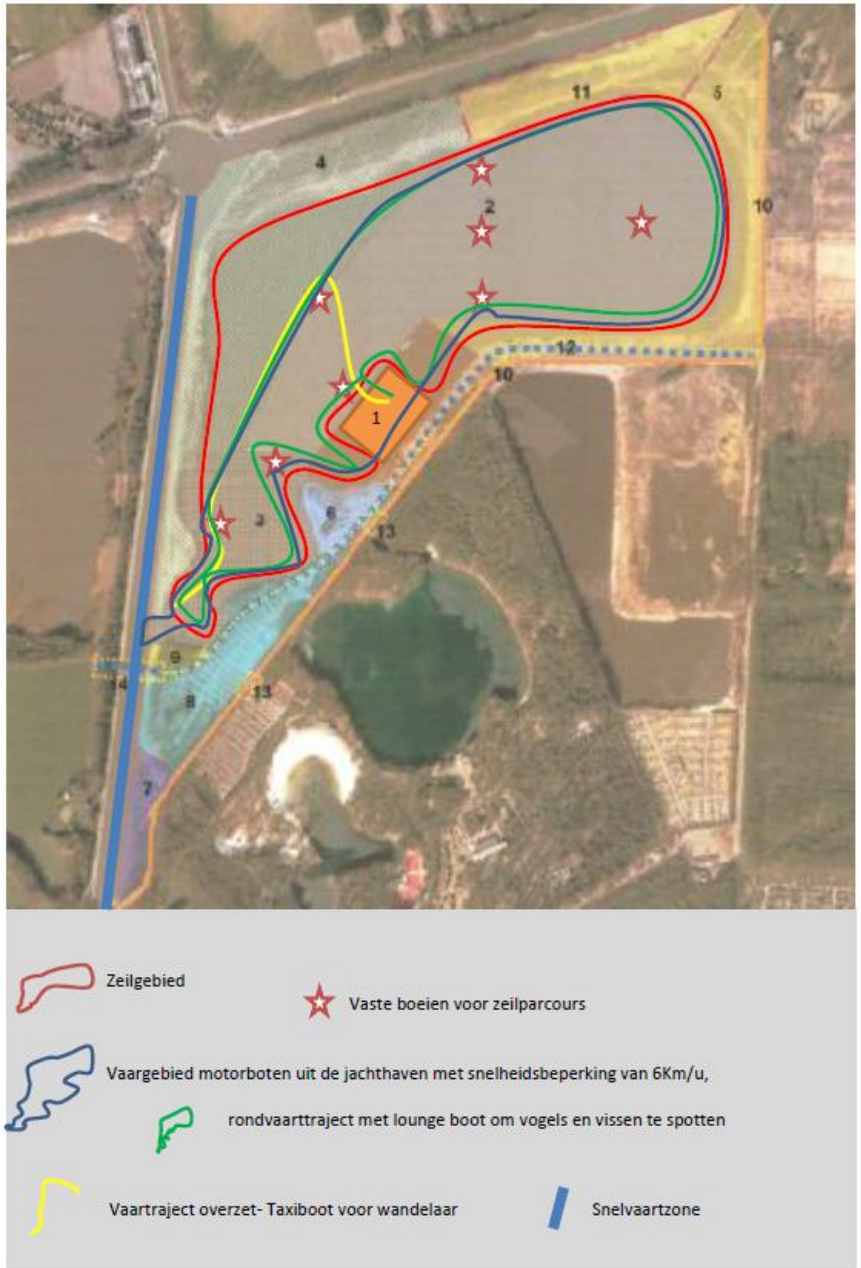
- De blauwe aanduiding komt overeen met de zone voor het gebruikelijk motorboot varen (max 6km/u).

- De groene aanduiding betreft het rondvaarttraject met lounge boot om vogels en vissen te spotten als educatieve activiteit voor de Zilvermeerhaven.

- Het gele parcours is het vaartraject van de overzetboot voor wandelaars

- De blauwe aanduiding t.h.v. het aangrenzende kanaal betreft de aanduiding van den snelvaartzone.

De kanaalplas heeft een oppervlakte van ca 82ha terwijl de plas Rauw ca 140ha groot is waardoor de potentie voor waterrecreatie daar een stuk groter is.
De inplanting van een vaste waterskibaan (kabelski) op de kanaalplas houdt dus een sterke belemmering in van de bestaande zeilactiviteiten en potenties, waardoor een combinatie van beide functies niet mogelijk is. De kanaalplas wordt daarom niet weerhouden voor de ontwikkeling van een vaste waterskibaan.



Figuur: overzicht recreatief gebruik kanaalplas

Plas Rauw

Ontwikkeling van een vaste waterskibaan op plas Rauw leidt tot hogere attractiviteit in het aangrenzende verblijfsrecreatiepark. De provincie weerhoudt dus de plas Rauw als locatie voor de ontwikkeling van een vaste waterskibaan. Ervaring in het buitenland geeft aan de combinatie van een vaste waterskibaan met een verblijfsrecreatiepark tot een hogere attractiviteit leidt van het verblijfsrecreatiepark (bvb het Nederlandse verblijfsrecreatiepark Centerparcs Kempervennen.) Enkel een kabelski zoals op Centerparks Vossemeren biedt te weinig meerwaarde voor de gebruiker. De doelstelling van de kabelski op de plas Rauw is om een totaalpakket aan sportieve beleving aan te bieden voor een zo ruim mogelijk publiek zowel toerist als recreant als de meer ervaren (profiessionele) gebruiker. Om dit volwaardig uit te bouwen is voldoende oppervlakte en een clubwerking noodzakelijk.

Het doel van dit PRUP is bovendien om de site van Sunparks te versterken door nieuwe ontwikkelingen – direct aansluitend aan het vakantiepark – mogelijk te maken, zoals het indoorrecreatiepark en de kabelbaan voor waterski. Door de kabelbaan op een andere plas te situeren (zoals bv. de Kanaalplas) wordt voorbijgegaan aan de doelstelling van dit PRUP.

De vaste waterskibaan kan hier gerealiseerd worden binnen de recreatiezone die op de plas is aangeduid. De waterskibaan sluit rechtstreeks aan bij het verblijfsrecreatiegebied Sunparks. De zuidelijke en zuidwestelijke oevers zijn, door de ligging aansluitend bij Sunparks, al verstoord door recreatie (pootje baden, sporten en spelen op het strand, wandelen, fietsen…) waardoor de impact van een vaste waterskibaan op deze locatie eerder beperkt zal zijn.

Door de vaste waterskibaan in het meest zuidelijk deel van de plas Rauw te localiseren wordt er sterk gebundeld met het bestaande vakantiepark. Er zal ook een duidelijk fysieke barrière gerealiseerd worden tussen het recreatief deel en het natuurlijk deel van de plas.

Het grootste gedeelte van de plas Rauw valt buiten het PRUP en daar wijzigt de bestemming niet. Bovendien betekent de herbestemming van een beperkt gedeelte van de plas Rauw binnen voorliggende PRUP geenszins dat er bijkomende oppervlakte natuur wordt omgezet naar recreatie, integendeel. Het gedeelte van de plas Rauw dat opgenomen is in het PRUP heeft vandaag bijna volledig de bestemming recreatie volgens het gewestplan en het BPA. De volledige plas Rauw heeft een oppervlakte van ca. 140ha. Ca. 20ha is gelegen binnen het RUP (dit komt overeen met ca. 14%), waarvan slechts ca. 12ha de bestemming recreatiegebied behoudt in het PRUP (dit komt neer op ca. 9% van de volledige plas Rauw). De delen van de plas Rauw, die als het meest waardevol worden beschouwd, aangezien zij opgenomen zijn binnen de afbakening van de VEN-gebieden of speciale beschermingszone, habitatrichtlijngebied, vallen buiten het plangebied en

behouden hun huidige bestemming. Het gedeelte van de plas Rauw dat is opgenomen binnen het plangebied van voorliggend PRUP betreft dus een relatief kleine zone in het uiterlijke zuidwesten van de plas, aansluitend bij de bestaande infrastructuur van Sunparks.
Het PRUP voorziet een bijkomende overgangszone van dit recreatiegedeelte van de plas Rauw naar het natuurgebied, gelegen buiten het plangebied. De zone binnen het plangebied is opgedeeld in een noordelijke zone natuurgebied (ca. 8 ha) waar geen recreatie toegelaten is en een zuidelijke zone recreatiegebied (ca. 12 ha) waar recreatie de hoofdbestemming vormt en een kabelski kan ingeplant worden. Op deze manier wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van de recreatieve activiteiten in het zuiden, aansluitend bij de infrastructuur van Sunparks en de waardevolle natuurgebieden, die onderdeel uit maken van VEN-gebieden of speciale beschermingszone, habitatrichtlijngebied, ten noorden van het plangebied. D.m.v. het PRUP worden de recreatieve mogelijkheden dus sterk ingeperkt t.o.v. wat mogelijk is volgens het gewestplan en het BPA. Het PRUP legt bovendien bijkomende randvoorwaarden/ restricties op inzake toegelaten recreatieve activiteiten: het PRUP verbiedt o.a. het oprichten van geluidsintensieve en gemotoriseerde watersporten. Enkel het oprichten van een kabelski is toegelaten en geen klassieke waterski. De impact van een kabelski is veel kleiner dan een klassieke waterski, o.a. inzake geluid, en ruimte-inname.
Voor het realiseren van het clubhuis en de parkings worden mogelijkheden voorzien op de westelijke oever. Deze oever wordt herbestemd van natuurgebied naar zone voor groenbuffer met duidelijke oppervlaktebeperkingen voor de parking en het clubgebouw. De ruimte die ingenomen kan worden i.f.v. deze accommocatie (parking + constructies) bedraagt slechts ca. 16% van de afgebakende zone langs de oever.

Plas Pinken
Vanuit de inspraak tijdens de nieuwe terinzagelegging van de kennisgeving van 2 maart 2015 tot en met 31 maart 2015 werd gevraagd om Plas Pinken af te wegen als locatiealternatief. Echter, voor de plas Pinken wordt een bestemming ‘recreatie’ voorgesteld om ruimte te bieden voor lokaal gebonden waterrecreatie met een specifieke verenigingsinfrastructuur, complementair aan en niet-concurrentieel met de meer toeristische waterrecreatie elders binnen de Kempense meren. Binnen het goedgekeurde PRUP Pinken van 25 februari 2016 is de herlokalisatie mogelijk van de surfclub die op dit ogenblik gelocaliseerd is op de plas Schans. Een beperkt recreatief medegebruik voor waterskieën is ook mogelijk op deze plas.
De geplande kabelwaterski binnen voorliggend plan heeft enerzijds een toeristisch doelpubliek voor ogen met daarnaast een clubwerking, waardoor de doelbestemming van plas Pinken aldus niet strookt met het planvoornemen van huidig PRUP en de locatie plas Pinken geen redelijk alternatief vormt.

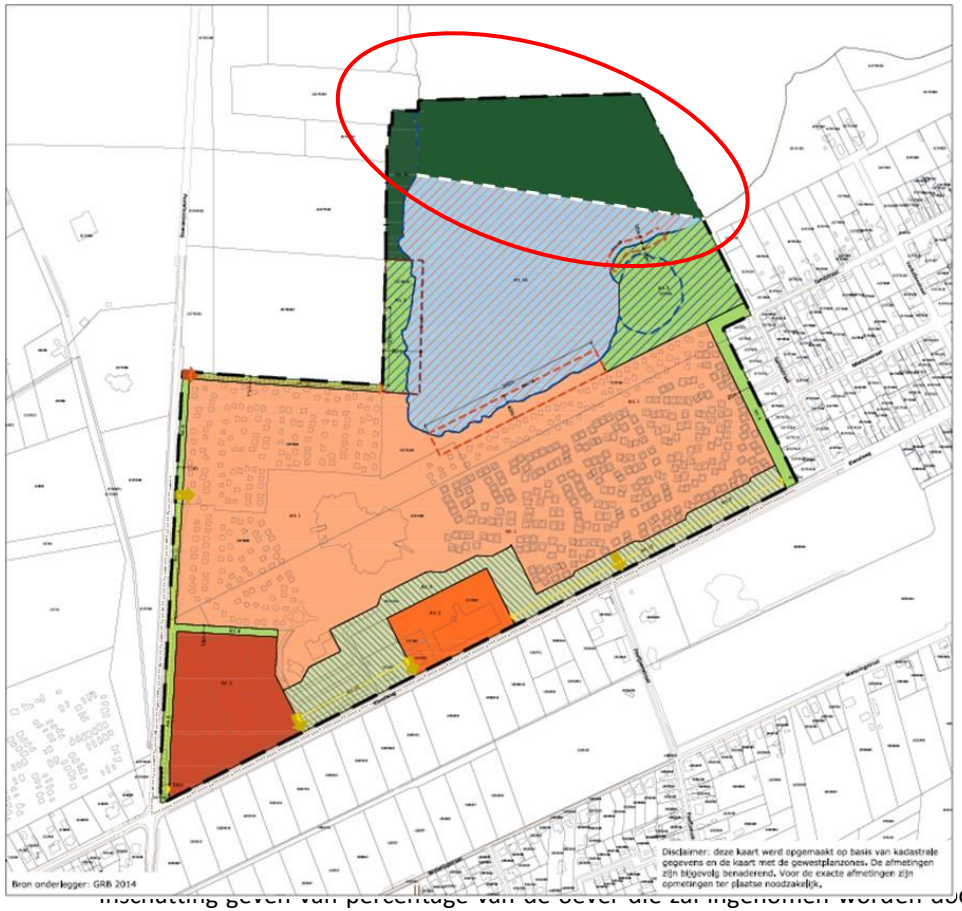
- Verlagen aantal parkeerplaatsen Kabelski

Bij gebrek aan bestaande kencijfers is in het planMER voor de kabelski wordt worst case gerekend met 100% autogebruik en een bezetting van 1 persoon per auto.
Indien we vergelijken met kencijfers van andere ruimte-extensieve individuele sporten (meer bepaald golf) vermeldt CROW-publicatie 272 zowel bronnen met 100% autogebruik met 1,5 personen per auto als bronnen met 90% autogebruik en 1,125 personen per auto. Omgerekend zou dit impliceren dat respectievelijk zo’n 33 à 40 parkeerplaatsen zouden volstaan. Hierdoor zal de landschappelijke impact op de plas Rauw gereduceerd worden.

Voorstel aanpassingen PRUP Sunparks:

GP

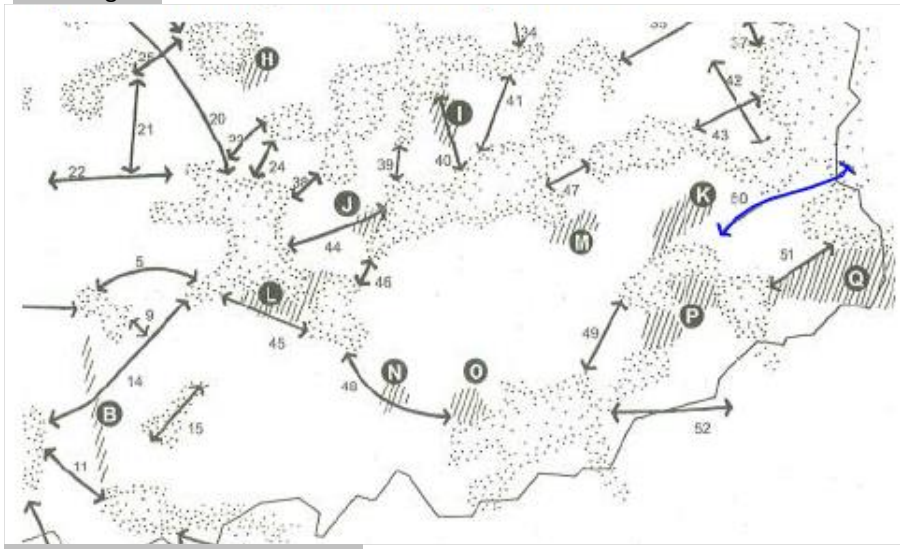
- Meer logische grens voor fysieke barriere. Dit wordt aangeduid op het grafisch plan als lijnelement
- Schrappen art. 4B Gemengd openruimtegebied Plas Rauw en uitbreiden art. 10. Natuurgebied, afgestemd op de fysieke barrière



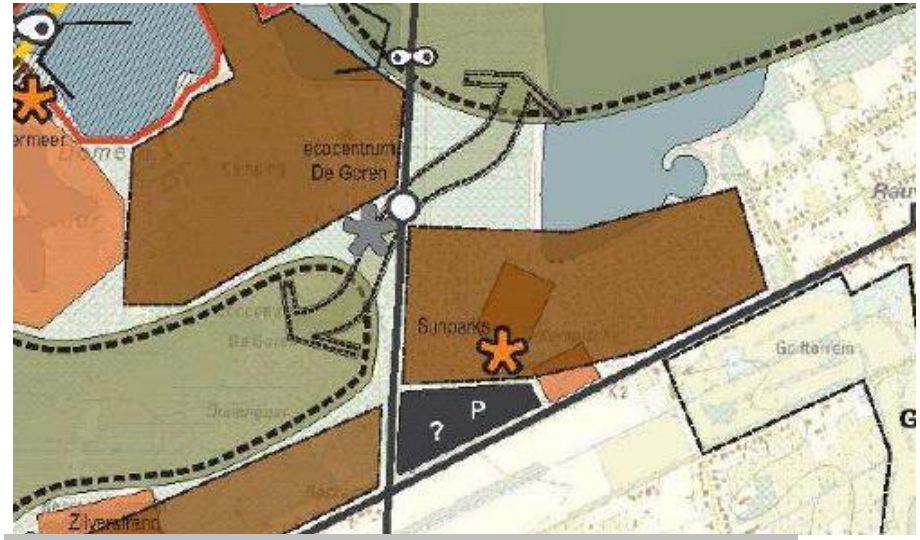
- Insnijding geven van percentage van de oever die zal ingenomen worden door recreatieve randinfrastructuur: De ruimte die ingenomen kan worden i.f.v. deze accommocatie (parking + constructies) bedraagt slechts ca. 16% van de afgebakende zone langs de oever.

1.4. Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor

In het RSPA natuurverbindingsgebied 50: De Molse Nete als natuurverbinding tussen Malesbroek (complex ten noordwesten van Meerhout) en De Maat via Buitengoor en Meergoor.



Figuur:natuurverbindingen, RSPA



Figuur: uitsnede structuurschets Hoofdpoort Kempense Meren, kaderplan

Meergoor-Buitengoor en de natuurgebieden Maat en Diel betreffen natuurkerngebieden die door een natuurverbinding dienen te worden verbonden.

De geselecteerde natuurverbindingebieden binnen het provinciaal ruimelijk structuurplan zijn niet op perceelsniveau afgebakend. De plancontour van het PRUP Sunparks is daarom afgestemd op het aangrezende VEN-gebied en SBZ-H gebied, zodat deze meest waardevolle gebieden buiten het plangebied vallen.
Het domein Sunparks is een reeds ontwikkeld gebied. Het bosgebied ten noorden hiervan is gelegen binnen VEN-gebied De Maat – Den Biel – Buitengoor en maakt deel uit van dit natuurverbindingsgebied. De voorziene parking en ondersteunende infrastructuur worden niet binnen deze zone voorzien, maar aansluitend bij de kabelski op de strandzone.

Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van de waterrecreatie en ondersteunende accommocatie op de verschillende disciplines, waaronder de aanwezige fauna en flora werden onderzocht Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd, zodat het PRUP geen significant negatieve effecten tot gevolg heeft. Deze milderende maatregelen werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.

Het bosgebied is in eigendom van de gemeente Mol, maar staat onder beheer van Natuurpunt. Het toekomstige natuurbeheer hiervan staat los van het PRUP en kan verder ontwikkeld worden, in onderling overleg tussen de gemeene en de terreinbeherende instantie. Binnen het PRUP worden bovendien bijkomende maatregelen getroffen om waardevolle natuur te bufferen. Dit door het voorzien van een extra zone voor natuurgebied in het noorden van het plangebied en een zone overig groen in aansluiting met de bestaande accommodatie van het vakantiepark Sunparks. Binnen deze zone is volgens het PRUP Sunparks enkel ondersteunende infrastructuur toegelaten bij de kabelski, zoals een beperkte parking met privaat karakter, een startpoton en een clubhuis. Voor het recreatief gebruik van de plas Rauw zijn volgens het BPA Mol Rauw minder garanties voor het behoud van de groene ruimte en de natuurwaarden tov het PRUP. Dit blijkt ook uit de ruimtebalans van het PRUP Sunparks, waaruit blijkt dat de oppervlakte natuurgebied toeneemt.

Binnen het PRUP worden geen uitspraken gedaan m.b.t. de toegankelijkheid van de natuurgebieden die buiten de plancontour van het RPUP Sunparls liggen. Het versterken van de SBZ-H valt onder de bevoegdheid van het ANB, alsook het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen die door de Vlaamse regering zijn vastgesteld.

Voorstel van aanpassing MVT: visie Natuurverbinding Buitengoor-Meergoor toevoegen.

2. Adviezen en bezwaren

2.1. Adviezen:

Nr.	Adviesinstantie – Thema bezwaren	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
1	Departement LNE, Afd. Hinder en risicobeheer	Departement LNE, Afd. Hinder en risicobeheer heeft geen opmerkingen betreffende voorliggend plan.	/	/
2	Fluxys	Fluxys heeft geen bezwaar tegen voorliggend plan. Fluxys bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door het plan.	/	/
3	Agentschap Onroerend Erfgoed	Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar tegen voorliggend plan.	/	/
4	Agentschap Natuur & Bos	Agentschap Natuur & Bos heeft geen opmerkingen betreffende voorliggend plan. Er wordt voldoende rekening gehouden met de opmerkingen en de milderende maatregelen van het plan-MER.	/	/
5	OVAM	OVAM heeft geen opmerkingen betreffende voorliggend plan. De standaardopmerkingen worden meegegeven: - indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, moeten zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestalen dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet); - indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet); - indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden	/	/

Nr.	Adviesinstantie – Thema bezwaren	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet); - de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet; - de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging:. - Artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie; - artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicogrond. Het voorstel tot opmaak van een plan brengt geen onderzoeksverplichting mee in het kader van het Bodemdecreet.		
6	MOW	Gelieve rekening te houden met onderstaande bemerkingen: - MVT pg. 80: Op korte termijn is er een verwachte groei van het aantal dagrecreanten van 80%, op lange termijn spreekt men zelfs van een verdubbeling. Dit is een inschatting van Sunparks zelf maar er wordt nog steeds niet aangegeven waarop deze inschatting gebaseerd is. Dit dient verduidelijkt te worden gezien de parkeerbehoefte aan deze cijfers gekoppeld zijn.	Op basis van verkeerstellingen van Sunparks in het jaar 2014 bedraagt het aantal voertuigen i.f.v. dagrecreatie in Sunparks ca 10.000 – 11.000 op jaarbasis, of omgerekend ca 55 wagens (parkeerplaatsen) op een piekdag. Op langere termijn wordt rekening gehouden met (maximaal) een verdubbeling van het aantal voertuigen voor dagrecreatie op piekdagen tot max 110 wagens. Deze cijfers stemmen overeen met deze van andere parken met een vergelijkbaar zwembad, bvb Centerparcs Vossemeren. Deze toename van het aantal dagrecreanten kan verantwoord worden vanuit de mogelijkheid voor een	Verordenend: Art. 12.2.2 Tijdelijke inrit/ uitrit Conform de indicatieve aanduiding op het grafisch plan

Nr.	Adviesinstantie – Thema bezwaren	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- SBV art. 11: na maximaal 10 jaar zal er een evaluatie gebeuren van de tijdelijke ontsluiting van plas Rauw. Indien de verkeersveiligheid in het gedrang komt, kan deze evaluatie logischerwijze ook sneller gebeuren. Er mag nu nog niet uitgegaan worden van een scenario waarbij bijvoorbeeld het fietspad gebruikt zal worden als ontsluiting – er zal dan een afweging moeten gebeuren van verschillende scenario's waarbij het meest verkeersveilige en meest comfortabele voor de trage weggebruiker gekozen wordt. - SBV art. 12: De interne circulatie is een zaak voor de beheerder van Sunparks, het indoor recreatiepark en de tennisclub. Echter, als hiervoor een plan opgemaakt is, moet dit voorgelegd worden aan de wegbeheerder zodat de verschillende in- en uitritten beoordeeld kunnen worden.	gecombineerde dagrecreatie-uitstap van het indoor recreatiepark met het zwembad van Sunparks. Aangezien op piekdagen de maximale capaciteit van het zwembad bepalend zal zijn voor het maximaal toelaatbare aantal dagrecreanten (bovenop de verblijfsgasten, die zowiezo het hoofdaandeel blijven uitmaken) is het niet nodig noch aangewezen om een grotere bijkomende parkeercapaciteit te voorzien i.f.v. dagrecreatie. Voorstel om dit te verduidelijken in de SBV art. 12: Wanneer: na afleveren van de vergunning voor watersport, binnen de 10 jaar "na afleveren van de vergunning voor aanleg van **de eerste** accommodatie of constructie voor watersport" Wie neemt initiatief: de wegbeheerder geeft aan wanneer er problemen optreden, en gaat dan in overleg met de gemeente en de exploitant van de watersportclub Op basis van welke criteria? - Doorstroming Postelsesteenweg - Veiligheid langzaam verkeer / gemengd verkeer Het is de bedoeling dat een circulatieplan in samenspraak met de wegbeheerder wordt bekeken.	is de aanleg van een tijdelijke inrit/uitrit rechtstreeks op de Postelsesteenweg toegelaten in functie van de ontsluiting van een watersportclub binnen artikel 6. Binnen de 10 kalenderjaren na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de eerste accommodatie of constructie voor de watersport ~~een watersportclub~~ dient een evaluatie ~~voor het al dan niet behoud van de tijdelijke inrit/uitrit~~ plaats te vinden. Wanneer de ontsluitingsfunctie van de tijdelijke inrit/uitrit komt te vervallen, krijgt ~~deze~~ het ontsluitingstracé plas Rauw een functie als langzaam verkeerverbinding op het ogenblik dat dit ontsluitingstracé vervangen is door een nieuwe ontsluiting in functie van de watersport. Toelichtend: De evaluatie gebeurt op aangeven van de wegbeheerder. Deze evaluatie gebeurt in samenspraak door de wegbeheerder, de gemeente mol en de exploitanten van het vakantiepark (art 1) en de watersportclub (art 6). Criteria in functie van deze evaluatie zijn:

Nr.	Adviesinstantie – Thema bezwaren	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
				• Doorstroming Postelsesteenweg • Veiligheid langzaam verkeer/gemengd verkeer De beslissing over de plaats van ontsluiting na de evaluatie gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Het is de bedoeling dat een circulatieplan in samenspraak met de wegbeheerder wordt opgemaakt. ~~*Indien uit deze evaluatie blijkt dat een gebundelde ontsluiting noodzakelijk is, kan een oplossing gevonden worden door de fietspaden tussen Ecocentrum De Goren en het kruispunt N136, Kiezelweg te ontdubbelen. De toegang voor de waterski kan dan gebeuren via het huidige fietspad dat lokaal verbreed wordt zodat gemengd verkeer mogelijk wordt.*~~
7	Sport Vlaanderen	Sport Vlaanderen waardeert de inspanningen van de provincie Antwerpen om een kabelskibaan ruimtelijk mogelijk te maken op de plas Rauw. We onderschrijven de ruimtelijke visie en genomen opties in dit PRUP en zijn ervan overtuigd dat hierdoor een goede ruimtelijke inpassing van de kabelskibaan in de omgeving wordt gegarandeerd.	/	/
8	Wonen Vlaanderen	Wonen Vlaanderen heeft geen opmerkingen betreffende voorliggend plan.	/	/

Nr.	Adviesinstantie – Thema bezwaren	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
9	Gemeente Lommel	De gemeenteraad verleent gunstig advies.	/	/
65B	College Burgemeester en Schepenen van de gemeente Mol	Voorwaardelijk gunstig: - art. 3 : de maximale bouwhoogte in de stedenbouwkundige voorschriften voor de gebouwen van MORATA en TC FIELD moet aangepast worden aan de huidige bestaande bouwhoogte van de gebouwen; - de westelijke tip van het perceel B2177D082, waarop tennisclub TC Field gevestigd is, moet in de zone voor dagrecreatie blijven. Door de huidige inkleuring als landschapsparking wordt de aanleg van bijvoorbeeld bijkomende tennisterreinen onmogelijk.	Bestaande vergunde gebouwen en contructies kunnen steeds behouden blijven. Het is tevens landschappelijk verantwoord om de bestaande bouwhoogte ook bij nieuwbouw toe te laten. Er wordt voorgesteld om hierop in te gaan. Er wordt voorgesteld om hier op in te gaan. Een plaatselijk ingebedde dagrecreatie moet kansen krijgen om verder te ontwikkelen. Het is echter wenselijk om zolang er geen effectieve uitbreiding plaats vindt, deze zone te vrijwaren i.f.v. parkeren en landschapsbuffer teneinde voldoende parkeercapaciteit te hebben i.f.v. de verschillende omliggende recreatieve activiteiten: indoor + combi-activiteiten met zwembad sun parks en waterrecreatie plas Rauw	Voorstel om de maximale bouwhoogte aan te passen: SBV art. 3 Zone voor dagrecreatie *3.2.1 Bebouwing* *Voor gebouwen en constructies bedraagt de maximale bouwhoogte ~~8m~~ 13m. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten.* *GP art 3: Perceel B217D082 wordt bestemd als dagrecreatie.* *I* *SBV art. 3.1.2. bij nevenbestemming: Zolang de percelen binnen de zone voor dagrecreatie niet zijn ingenomen door sportinfrastructuur kunnen zij ingezet worden als parking in functie van alle omiggende recreatieve activiteiten: indoor+combiactiviteiten met zwembad Sunparks en waterrecreatie plas Rauw*
22B	College Burgemeester en Schepenen van de gemeente Dessel	Gunstig advies	/	/

2.2. Bezwaarschriften (gerangschikt per thema)

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
1	Organisatie openbaar onderzoek *(bezwaarindiener: 122B + 10B)*	- het openbaar onderzoek is van start gegaan in een relatief lange periode van vakantie en feestdagen. Dit vermindert de kansen op reële inspraak. - In de aankondiging wordt niet duidelijk gemeld dat ook opmerkingen over het planMER gemaakt kunnen worden. - Bezwaarindiener is van dit PRUP op de hoogte gebracht via een actiegroep uit Mol.	De wettelijke procedures voor de opmaak van, en informatie over, een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevolgd. Er werd bijkomend nog een persconferentie en infomoment voor de bevolking georganiseerd op 16/12/2016, alsook werd het openbaar onderzoek aangekondigd in het gemeentelijk infoblad, en kregen de inwoners van Mol Rauw bijkomend een informatiebrief. Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De kennisgeving lag, conform de wettelijke procedure voorziet, ter inzage van 2/03/2015 tot en met 31/03/2015. Tijdens deze periode konden eventuele vragen en opmerkingen geformuleerd werden. Tijdens het openbaar onderzoek voor het PRUP Sunparks van 19/12/2016 t/m 16/02/2017 ligt het plan-MER mee ter inzage zodat de gelegenheid wordt geboden om na te gaan of al de geformuleerde milderende maatregelen uit het plan-MER op een correcte wijzen zijn doorvertaald in het PRUP. In het aankondigingsbericht werd uitdrukkelijk vermeld dat voor het PRUP en het planMER een openbaar onderzoek georganiseerd werd met daarbij de vewijzing naar de decretale bepalingen daaromtrent (VCRO + DABM). Bovenop de wettelijke verplichtingen inzake bekendmaking van het openbaar onderzoen, werd bijkomende communicatie geleverd i.k.v. het openbaar onderzoek PRUP Sunparks:	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			- Het nieuwsbericht van 17/11/2016 is via alle gemeentelijke kanalen (website, Facebook, Deze Week, elektronische informatieborden,…) verspreid. Hier wordt de infoavond aangekondigd, alsook de data van het openbaar onderzoek. - Het nieuwsbericht van 16/12/2016 is verspreid na de infoavond en herhaalt de werking van het openbaar onderzoek. In dit nieuwsbericht zaten ook alle bestanden van het PRUP. Eveneens verspreid via al onze infokanalen. Zie online link: http://www.gemeentemol.be/prupsunparks - Het openbaar onderzoek werd aangekondigd in het infoblad van december 2016 (verspreid in heel Mol) - In de week van 5/12/2016 werd aan alle bewoners van Rauw een informatiebrief/ flyer gezonden met informatie rond de infoavond en het openbaar onderzoek. Dit waren in totaal +- 1.250 brievenbussen (= alle gezinshoofden van Rauw). - Daarnaast is aankondiging van de infoavond op de site zelf nog als extra bord met witte affiche toegevoegd naast de borden met de gele affiches.	
2	Participatie	- Werd er gedacht aan een participatie met de lokale	De wettelijke procedures voor de opmaak van, en	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	(indieners: 16B/ 44B / 47B/ 55B/ 77B/ 78B/ 87B)	bevolking? Bv. aandelen verwerven of aantal vrijkaarten per jaar? - Er werd geen rekening gehouden met de plaatselijke bewoners. De maatschappelijke impact op de leefgemeenschap van Rauw komt nergens ter sprake.	informatie over, een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gevolgd. Er werd bijkomend nog een persconferentie en infomoment voor de bevoling georganiseerd op 16/12/2016. Het verweven van aandelen of voorzien van vrijkaarten staat los van het PRUP-proces. Binnen het plan-MER werden al de disciplines die mogeljks een impact hebben, onderzocht, zoals mobiliteit, geluidshinder, visuele hinder,…. 'Maatschappelijke impact' op zich vormt geen aparte discipline binnen de plan-MER wetgeving. Tijdens de opmaak van het PRUP werd wel degelijk rekening gehouden met de plaatselijke bewoners. De zone grenzend aan de woonwijk Rauw betreft het reeds bestaande vakantiepark Sunparks Hier wordt de bestendiging van de bestaande toestand beoogd. Een brede groenbuffer van 20m wordt juridisch vastgelegd tussen Sunparks en de woonwijk. T.h.v. de plas Rauw worden er langs deze zijde minder recreatieve mogelijkheden geboden middels het RUP dan binnen de huidige planbestemming recreatiegebied volgens het BPA Rauw.	
3a	Opmerkingen op plan-MER *(bezwaarindiener: 122B)*	- Pag. 7 (49/212) + pag. 13 (55/212) MvT : de attractie 'Captain Jack' is niet complementair, noch consistent met de aanwezige recreatieve mogelijkheden. Het nulalternatief werd niet onderzocht.	Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De kennisgeving lag, conform de wettelijke procedure voorziet, ter inzage van 2/03/2015 tot en met 31/03/2015. Tijdens deze periode konden eventuele vragen en opmerkingen geformuleerd werden. Vanuit het PRUP kunnen volgende verduidelijkende antwoorden worden meegegeven: - de attractie 'Captain Jack' wordt nergens in het PRUP en het plan-MER vermeld. Er worden	/ In MVT verduidelijken dat het thema van het indoorrecreatiepark niet wordt vastgelegd in het PRUP.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- pag. 99 (141/212) MvT: de problemen van waterinfiltratie en de bedreiging van kwel SBZ-gebied, in het bijzonder de kelderverdiepingen (tot -8m) worden niet degelijk onderzocht. De problemen worden doorgeschoven naar vergunningsniveau. - pag. 103 MER (145/212): wat wordt bedoeld met 'projectniveau'? Een project-MER of een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag? - pag. 104 MER (146/212): hier voldoet de MER niet aan zijn opdracht. - pag. 77 (119/212): de inrichtingsmogelijkheden staan i.f.v. een "attractiepark". Gaat over indoorrecreatie, niet over klassiek attractiepark. In PRUP wordt verder verduidelijkt wat wel/niet is toegelaten - pag. 100 (142/212): het attractiepark is strijdig met de beschrijving van het landschap in de planMER. - de inplantingsplaats is precair vanuit de disciplines water, bodem en mobiliteit/verkeersveiligheid.	binnen het PRUP randvoorwaarden opgelegd, waaraan een project dient te voldoen. Het attractiepark 'captain Jack' is een mogelijke invulling hiervan. - Het prup formuleert welke recreatieve activiteiten wel/niet kunnen worden georganiseerd; bij de vergunningverlening zal de vergunningsaanvraag afgetoetst worden aan de voorschriften van het PRUP. - Het nulalternatief is de planologische toestand. Aangezien de plandoelstellingen, waaronder het oprichten van een indoorrecreatiepark en het behoud van het vakantiepark Sunparks in zijn huidige vorm, geen invulling kan krijgen binnen het nulalternatief, wordt het nulalternatief niet als een redelijk alternatief beschouwd voor het planvoornemen. - Er wordt voorgesteld om in het PRUP kelderverdieping uit te sluiten met uitzondering van funderingen. - Projectniveau wordt bedoeld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. In kader van een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het oprichten van een indoorrecreatiepark zal onderzocht moeten worden of project-MER dient opgemaakt te worden. - Een milieueffectenrapportage is een juridisch – administratieve procedure waarbij voordat een activiteit, ingreep of plan (projecten of beleidsvoornemens en plannen) plaatsvindt, de milieugevolgen ervan op een weteschappelijk verantwoorde wijze worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd. Alle relevante milieueffecten op plan-niveau worden in het MER onderzocht. Bepaalde specifieke effecten	Aanpassing SBV art. 2 Zone voor indoorrecreatie: ~~*2.2.3 Ondergrondse constructies*~~ ~~*De aanleg van ondergrondse constructies is toegelaten tot max. 8m diep, indien op projectniveau aangetoond kan worden, d.m.v. een grondwatermodel, dat de bemaling en de aanwezigheid van deze ondergrondse constructie geen invloed heeft op de kwelzone in het natuurgebied Buitengoor- Meergoor. De oriëntatie van de ondergrondse constructie dient zodanig te zijn dat de langste zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstromingsrichting.*~~

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			kunnen evenwel pas worden onderzocht op projectniveau. - Er worden geen concrete projecten of attractieparken vastgelegd in het PRUP. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een concreet project dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden die gesteld worden binnen het PRUP.	
3b	"versterkende maatregelen" i.p.v. "milderende maatregelen" in PRUP *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Overwegende dat, ingevolge artikel 4.1.7 DABM, rekening werd gehouden met het MER-rapport, dat het plan-MER een tabel bevat waarin de conclusies en de op te volgen milderende maatregelen en aanbevelingen worden opgelijst; dat eveneens in deze tabel wordt aangegeven op welk niveau deze dienen doorvertaald te worden; dat in de toelichtingsnota van het PRUP "Sunparks" in een tabel wordt opgenomen op welke manier de opgesomde milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-Mer worden doorvertaald in het RUP. I.p.v. milderende maatregelen en aanbevelingen kan men best spreken over "versterkende" maatregelen die verenigbaar zijn met het RSPA waarin men stelt dat natuurverbindingsgebieden, corridors voor alle fauna en flora essentieel zijn in PRUP's.	Zie algemeen deel 1.4 natuurverbinding Buitengoor - Meergoor De termijn 'milderende maatregelen' is een geijkte term binnen de plan-MER-regelgeving.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.4 natuurverbinding Buitengoor - Meergoor
4	Opmerkingen op toelichtingsnota *(bezwaarindiener: 84B)*	- 2.1.1 – aanleiding opmaak PRUP: - vanwaar de naam 'Plas Rauw'? De naam 'Put van Rauw' is meer toepasselijk en leeft bij de plaatselijke bevolking. - indien het een provinciale hoofdpoort zou kunnen zijn, dan is het een hoofdpoort naar de natuurgebieden richting Nederland via Postel en provincie Limburg. Dit zou de laatste gemiste kans	Deze terminologie wordt gehanteerd binnen andere beleidsdocumenten, zoals AGNAS en het Kaderplan Kempense Meren. Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorecreatiepark De hoofdpoort kan inderdaad als uitvalsbasis gebruikt worden om de omgeving te verkennen.	/ Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		kunnen zijn.		Sunparks en indoorecreatiepark
		- 3.1.1. motivatiekeuze: er worden geen alternatieven onderzocht voor sunparks. Buiten beschouwing van werkgelegenheid is het project een optelling van nadelen: past niet in de natuurlijke omgeving, landschapsverstoring, rustverstoring, uitbreiding lichtverstrooiing, uitbreiding constructies + verhardingen + draadafspanningen, biotoopverlies, geluidsverstoring, gebrek aan openbaar vervoer, geen integratie in het omgevend landschap, meer verstedelijking,…	Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorecreatiepark Voor het onderdeel vakantiepark Sunparks werden verder geen alternatieven onderzocht, aangezien het voorgenomen plan hier enkel een bevestiging van de bestaande situatie betreft. Het vakantiepark Sunparks is hier gevestigd sinds begin jaren '90. In geen enkel beleidsplan is opgenomen dat Sunparks moet verdwijnen en natuurgebied dient te worden. Het PRUP geeft bovendien duidelijke randvoorwaarden en garanties voor het behoud van het groene karakter en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorecreatiepark
		- 4. Relatie met structuurplannen: Mol behoort tot een buitengebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt. Het buitengebied moet gevrijwaard blijven van versnippering door bebouwing en toeristisch-recreatieve infrastructuur en constructies. Deze richtinggevende bepalingen zou men beter zo snel mogelijk omzetten in bindende bepalingen van het RSV.	Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorecreatiepark Het PRUP is een uitvoering van het RSPA en niet van het GRS Mol. Binnen het GRS Mol (BD 24/08/2006) is het volgende opgenomen: Het plassengebied bestaat uit een netwerk van plassen die deels in exploitatie, deels in recreatief gebruik zijn. Het beleid is gericht op het versterken van het gebied van primair toeristisch-recreatief belang door bundeling van recreatieve ontwikkelingen ter hoogte van de bestaande knooppunten Zilvermeer, Zilverstrand, Sunparks en het kanalenkruispunt. Hierdoor kan de groene onderlegger en belangrijkste troef van deze deelruimte zoveel mogelijk gevrijwaard worden. Wonen en ondersteunende functies kunnen gebundeld worden aan de randen van het kleinstedelijk gebied en in het hoofddorp Rauw.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorecreatiepark Toevoegen aan de MVT: aanvullen relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mol.
		- 4.1.2 afbakening natuurlijke en agrarische structuur: het plangebied is opgenomen in de deelruitmte 'Grote en Molse Nete'. Specifiek voor het plangebied	Het PRUP is niet strijdig met de doelstellingen van AGNAS. Voor dit gebied zijn er op korte termijn geen acties gepland. (zie TN p34-35). Specifiek voor het plangebied wordt voor de Plas van Rauw het open water met	

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		wordt voor de plas Rauw het open water met ecologische waarde behouden en met recreatieve waarden zonder constructues. Hier zijn eveneens bindende bepalingen gewenst. De nederzettingsstructuur moet verkleind worden t.o.v. de open ruimte om verstedelijking en lintbebouwing te stoppen.	ecologische en/of recreatieve waarde behouden. Ecologisch zeer waardevolle natuurgebieden worden gebufferd en recreatief gezoneerd, gericht op het vrijwaren van kwetsbare natuurkernen en het voor zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) ontsluiten van deze gebieden. De aanwezigheid van de recreatieve functies vergt een nadere afstemming met de ontwikkeling van de natuurfunctie. AGNAS betreft een algemene visie. In uitvoering van deze visie worden gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt. De afbakening van het VEN – gebied De Maat – Den Diel – Buitengoor is hier een uitvoering van. Hierbinnen worden de meest waardevolle zones gedetailleerd afgebakend. Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op plas Rauw en 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor. De plancontour van het PRUP Sunparks is afgestemd op het VEN-gebied en SBZ-H gebied, zodat deze buiten het plangebied vallen. Het PRUP doet over deze zones geen uitspraken. Binnen het PRUP is, conform de visie uit het AGNAS een zonering opgenomen van de recreatiemogelijkheden binnen de plas Rauw. Er wordt een extra bufferzone voorzien ten aanzien van het VEN-gebied. Behoud open water met ecologische waarde zonder recreatieve constructies: dit is niet opgenomen in AGNAS. Voor de toegelaten constructes zijn duidelijke randvoorwaarden opgenomen in het PRUP: clubhuis, parking, verankering kabelski. Nederzettingsstructuur verkleinen: is geen onderdeel van AGNAS of voorliggend plan.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op plas Rauw en 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor. / /
		- 4.2. relatie met provinciaal niveau: - A. Bindende bepalingen: Kempense Meren is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt. Om dit te behouden en te versterken is het	Zie algemeen deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 planologische context en 1.2

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		noodzakelijk om de bestaande open ruimten te behouden en de natuurwaarden te vergroten. Dat is de aantrekkingskracht van het gebied. - B. Richtinggevende bepalingen: Uitbreiding en inplanting van nieuwe hoog-dynamische infrastructuur is niet meer van deze tijd waarin verstedelijking hoogtij viert - Multifunctionele infrastructuur in de kernen is aangewezen. Men moet open ruimten, zonder constructies stimuleren.	Het PRUP Sunparks wordt opgemaakt in uitvoering van het RSPA en het Kaderplan Kempense Meren. Zie algemeen deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark	visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark
5	Bezwaar tegen winstbejag *(indieners: 10B/ 35B/ 70B/ 71B/ 108B/ 122B)*	- Bezwaarindiener hoopt dat het winstbejag en het 'oude' mogen verdwijnen. Dit is niet hetgeen kinderen vandaag nodig hebben (nog meer lawaai, nog meer prikkels,…) en hoopt dat er gekeken wordt naar de mooie alternatieven die geboden worden vanuit de werkgroep en dat er spel, plezier, rust, contact met de natuur en dieren gecreëerd kan worden. Want dit is hetgeen kinderen van vandaag en morgen nodig hebben. Iets dat hun kan laten terugkeren naar zichzelf i.p.v. tonnen prikkels en lawaai. Laat geld niet primeren, maar wel de behoeften van de kinderen. Bezwaarindiener zou met haar kinderen liever naar een 'natuurlijk' pretpark gaan, dan naar een lawaaierig, hectisch en immens duur park. - De gemeente Mol moet opkomen voor haar inwoners en haar natuur en cultuur en mag niet kiezen voor het	Het PRUP sluit niet uit dat een aantal van de door bezwaarindiener voorgestelde activiteiten worden ontwikkeld. Zie algemeen deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark Omwille van zuinig ruimtegebruik is het aangewezen om nieuwe activiteiten te clusteren bij bestaande recreatieve activiteiten binnen de Hoofdpoort Kempense Meren. Omwille hiervan wordt er gekozen om de bestaande overloopparking van Sunparks te benutten i.f.v. nieuwe dagrecreatie in de vorm van een thematisch indoorpark. Ook de bestaande recreatiezone op de plas Rauw wordt benut i.f.v. watergebonden waterrecreatie. Op deze manier moet er geen nieuwe recreatieve knooppunten worden aangesneden. Er worden binnen het RUP verschillende randvoorwaarden en beperkingen opgelegd voor het thematisch indoorrecreatiepark. Een klassiek pretpark is niet toegelaten. Het dient verplicht een indoorrecreatiepark te zijn. Geluidsintensieve recreatie is niet toegelaten, zodat er geen	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		geld. Daarom wordt gevraagd aan de gemeente om zich negatief op te stellen tegen dit plan en meer wil doen om de natuur te behouden. - Waarom moet het economische aspect weer prevaleren op de natuurpracht? - Omdat de initiatiefnemer de inrichting bij Sunparks wil, zijn de alternatieven bij voorbaat negatief. De impact op de natuur wordt helemaal ondergeschikt aan de economische belangen. - Het burgerschap moet primeren boven geldverslindende projecten die de natuur onteren.	geluidsimpact naar de omgeving te verwachten is. Voor het onderdeel vakantiepark Sunparks betreft het RUP de bestendiging van de bestaande toestand, zodat er geen impact naar de omgeving verwacht wordt. Volgens de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening (art. 2.2.3) kan een RUP de bestemming en inrichting van een perceel wijzigen. Het PRUP streeft naar een ruimtelijke kwaliteit. De motivatie hiervoor is terug te vinden in het de toelichtingsnota bij het PRUP. Zie algemeen deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark
6	Vrees voor waardevermindering onroerend goed *(bezwaarindiener: 91B)*	- vreest voor een waardevermindering van zijn onroerend goed (gelegen te Sprietstraat).	Tijdens de opmaak van het PRUP werd wel degelijk rekening gehouden met de plaatselijke bewoners. De zone grenzend aan de woonwijk Rauw betreft het reeds bestaande vakantiepark Sunparks. Hier wordt de bestendiging van de bestaande toestand beoogd. In casu worden nog extra maatregelen voorzien om de functies recreatie en wonen op elkaar af te stemmen en een goed nabuurschap te creeren. Zo wordt een brede groenbuffer van 20m juridisch vastgelegd tussen Sunparks en de woonwijk. T.h.v. de plas Rauw worden er langs deze zijde minder recreatieve mogelijkheden geboden middels het RUP dan binnen de huidige planbestemming recreatiegebied volgens het BPA Rauw. Omwille hiervan wordt niet verwacht dat het PRUP hier een waardevermindering tot gevolg heeft.	/
7a	Mobiliteit Mobiliteitsbelasting en ontsluiting	- De uitbating van een indoorrecreatiepark brengt mobiliteitshinder teweeg/ er werd onvoldoende aandacht besteed aan mobiliteit. - Dit attractiepark zal andere recreatie/recreanten	Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. Hierin werden de mogelijke	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	(indieners: 2B/ 3B/ 6B/ 7B/ 9B/ 11B/ 16B/ 20B/ 23B/24B 27B/ 29B/ 30B/ 32B/ 33B/ 36B/ 40B/ 41B/ 42B/ 46B/47B/48B/50B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 55B/ 56B/ 59B/ 61B/ 62B/ 66B/ 74B/ 79B/ 80B/ 81B/ 83B/ 87B/ 91B/ 92B/ 93B/ 94B/ 95B/ 96B/ 99B/ 100B/ 101B/ 102B/ 104B/ 105B/ 110B/ 111B/ 113B/ 115B/ 119B/ 122B)	storen door de grote automobiliteit. Door de specifieke doelgroep zal de bezoekersstroom zich concentreren tijdens de weekends en de (school)vakantiedagen. Daar het themapark slecht met het openbaar vervoer te bereiken is, zal de meerderheid zich met de auto verplaatsen, waardoor de verkeersdrukte en de gevaren sterk zullen toenemen. - zonder uitbreiding van de huidige verkeersstromen is de bereikbaarheid problematisch. - Het op- en afrijden van de parkeerplaatsen zal gevaarlijke toestanden creëren. - De wegen naar en rond de geplande infrastructuren hebben niet de capaciteit voor de extra auto's. In het weekend is er al een verzadiging van de Postelsesteenweg en Baileybrug. - Het kruispunt Kiezelweg – Postelsesteenweg is door het ontbreken van duidelijke voorsortering in alle richtingen niet voorzien op een drukkere ontsluiting. - Dit zorgt voor een extra belasting van het kruispunt Kiezelweg met Postelsesteenweg. Momenteel is dit reeds een gevaarlijk kruispunt. - Waarom wordt dit kruispunt niet aangepast/ structurele aanpassingen en overleg met AWV lijkt onontbeerlijk. - Reeds bestaande verzadiging van het kruispunt Kiezelweg – Postelsesteenweg. Deze wegen zullen het grote aantal bijkomende bezoekers van het themapark niet meer kunnen verwerken.	effecten voor de discipline mobiliteit voor het planvoornemen van het PRUP Sunparks onderzocht. De nodige milderende maatregelen worden geformuleerd en doorvertaald binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. In de MVT van het PRUP staat een tabel met opsomming van de milderende maatregelen en de wijzen waarop deze zijn doorvertaald in de SBV van het PRUP, o.a.: - Het voorzien van aparte in-en uiritten,nl. de inrit voor Sunparks en het indoorrecreatiepark langs de Postelsesteenweg en de uitrit langs de Kiezelweg. Dit om de interne afwikkeling zo vlot mogelijk te houden. - Het voorzien van de nodige parkeercapaciteit - Het inzetten op alternatieve vervoersmodi zoals openbaar vervoer en fiets (voldoende overdekte fietsstalplaatsen). Bij indienen van een concreet project (vergunning) dienen de milieu-effecten op projectniveau verder te worden onderzocht. Binnen het plan-MER zijn geen significant negatieve effecten naar boven gekomen wat betreft verkeersafwikkeling. De verzadigingsgraden blijven op alle onderzochte kruispunten onder de 80%, wat een vlotte afwikkeling kan garanderen. Er wordt geen structurele filevorming verwacht. Tijdens weekends en schoolvakanties wordt een toename van het recreatief verkeer verwacht. De piekmomenten vallen niet samen met klassieke spitsuren woon-werkverkeer. Er is permanent overleg nodig tussen eigenaars, gebruikers en wegbeherende instanties tijdens de realisatie van (deel)projecten. Cfr module 18. De inrichting van de gewestwegen staat los van het	/ / / /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- Bovendien wordt dit kruispunt dagelijks gebruikt door vele scholieren. - De verkeersveiligheid moet prioritair zijn en zou meegenomen moeten worden als aandachtspunt naar de latere uitvoering toe. - Op dit moment is het nog haalbaar voor de Molse scholen om met de fiets op excursie te gaan in deze regio. De komst van dit park zal dit verstoren. - bij de recente heraanleg van de voormalige douanepost op de E34 werd de inrichting van een op- en afrittencomplex door de burgemeester van Mol geweigerd om de verkeersintensiteit vanuit Postel richting Mol in te perken zodat mensen konden genieten van het groene Mol. Waarom wordt er dan nu een themapark en kabelski toegelaten? - onveilige situatie voor (kruisende) fietsers en wandelaars aan het jaagpad en op de weg tussen Postel en Baileybrug; - Een deel van het verkeer (sluipverkeer) zal verlopen via Baileybrug. Dit is al verkeersonveilig voor fietsers en voetgangers. - Het themapark zal fileproblemen veroorzaken ter hoogte van de Baileybrug op sas 3/ De Maat. Op deze locatie werd de bouw van een parallelle verkeersbrug voor fietsers en voetgangers opgenomen in het integraal fietsinvesteringsprogramma 2013-2015. Kan de verwezenlijking van deze brug mee opgenomen worden als randvoorwaarde om de gevaarlijke verkeerssituatiie/ verkeershinder op te lossen? - Een fietsers- en voetgangersbrug aan de Baileybrug zou een verbetering zijn. Een andere mogelijkheid is het voorzien van wegaanpassingen zodat sluipverkeer ontmoedigt wordt. - De doorstroming van het verkeer op de Kiezelweg +	RUP en valt onder de verantwoordelijkheid van de wegbeheerders. Op projectniveau dient de inrichting van de aansluitingen op de gewestweg in samenspraak met de wegbeheerder te worden bekeken. Bij aanleg/inrichting dient de veiligheid te worden gegarandeerd. Hieruit kunnen steeds aanpassingen aan/ herinchting van het openbaar domein volgen. Binnen de toeristisch-recreatieve visie voor de Kempense Meren is de hoofdknoop / Sun Parks vlot bereikbaar vanuit de zuidelijke richting en zijn er door de realisatie van het PRUP Sun Parks geen significant negatieve effecten te verwachten inzake de verzadiging van het wegennet in noordelijke richting, zoals werd onderzocht in het plan-MER. De secundaire knopen zijn veelal meer centraal in de regio gelegen en dienen bereikbaar gemaakt te worden via het lokaal netwerk. Een van deze secundaire knopen is de abdij van Postel. Om deze te kunnen bereiken, wordt er (toeristisch-recreatief) autoverkeer en fietsverkeer gegenereerd die de Baileybrug frequent dient te gebruiken. De inrichting van de Baileybrug staat echter los van het PRUP Sunparks. Dit kadert binnen de toeristisch-recreatieve visievorming rond de omgeving Molse Meren, meer specifiek de verbinding tussen Mol-Postel. Er kunnen steeds, los van het RUP, door de wegbeherende instanties, inrichtingsmaatregelen worden genomen om bv. de veiligheid voor langzaam verkeer te garanderen (zoals het voorzien van een aparte fiets- en wandelbrug). Binnen het plan-MER zijn geen significant negatieve effecten naar boven gekomen wat betreft verkeersveiligheid. Op projectniveau kunnen steeds aanpassingen aan/ herinrichtingen van het openbaar	MVT aanvullen met motivatie bereikbaarheid Sunparks en secundaire knopen. / / / /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		verkeersveiligheid van de fietsers moet optimaal blijven + bewaakt worden. - Waarom worden de toeristische troeven, zoals fietsen en wandelen, niet versterkt? - Vraag opmaak van een verkeerscirculatieplan in samenspraak met de bewoners van Rauw. - Vraag opmaak mobiliteitsplan. Het park mag geen verkeersvermeerdering veroorzaken. - Het centrum van Rauw moet gespaard blijven van bijkomende verkeersstromen. Ernstige negatieve effecten op de bewoonbaarheid en levenskwaliteit in Rauw en meer in het bijzonder in de Sprietstraat; - er worden geen maatregelen getroffen om bij het verlaten van Sunparks via de Kiezelweg niet de bebouwde kom van Rauw in te rijden. Dit geldt ook voor het kruispunt Kiezelweg – N136; - Bezwaarindiener opteert voor een reductie van het autoverkeer en CO^2-uitstoot. Het fiets- en wandeltoersime moet gepromoot worden. - De concentraties fijn stof zullen sterk toenemen en schadelijk zijn voor de buitenrecreanten. - De concentraties fijnstof zullen toenemen en schadelijk zijn voor de buitenrecreanten. + Tegenstrijdig met het Burgemeesterconvenant 2020 en de klimaatdoelstellingen van de provincie, Vlaanderen, België, EU en VN.	domein volgen. Recreatief medegebruik door wandelaars en fietsers vormt geen onderdeel van het PRUP maar kan ten allen tijde versterkt worden. Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. Hierin werden de mogelijke effecten voor de discipline mobiliteit voor het planvoornemen van het PRUP Sunparks onderzocht. Op projectniveau worden de effecten terug in beeld gebracht volgens de wettelijke vereisten. Er zijn binnen het plan-MER geen negatieve effecten naar boven gekomen voor de Sprietstraat en aanpalende straten. Indien er zich problemen voordien in de woonstraten binnen de omgeving van Sunparks, kan de gemeente steeds maatregelen nemen, los van het PRUP Sunparks (bv. via een lokaal flankerend mobiliteitsbeleid). Vanuit het plan-MER is geconcludeerd dat de bijdrage van het plan tot de Vlarem-normen verwaarloosbaar is. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht door de invulling van het indoorrecreatiepark.	/
7b	Mobiliteit Openbaar vervoer	- Vraag tot verdere optimalisatie van het openbaar vervoer met aandacht voor de verbinding tussen het station en Rauw zodat minder verkeer gegenereerd	Het planvoornemen voorziet dat er naast autoverkeer ook dient ingezet te worden op alternatieve vervoersmodi zoals openbaar vervoer en fiets. De	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	(indieners: 3B/ 16B/ 27B/ 29B/ 30B/ 32B/ 47B/ 55B/ 59B/ 87B)	wordt in de omgeving van Sunparks. - Er is ontoereikend openbaar vervoer naar deze locatie.	gemeente Mol beschikt over een engagemenstverklaring met De Lijn voor het garanderen van een busverbinding tussen het centrum van Mol en Sunparks. Er is elk uur een rechtstreekse verbinding tussen Dorpscentrum Den Uyt en Mol Rauw met een halte ter hoogte van Sunparks. (Centrum Express traject: Sportcentrum Den Uyt – station – Zilvermeer – Sunparks – Rauw Kerk). Sinds 1/09/2016 is de capaciteit van de "centrum express" opgedreven naar 1 bus per uur met capaciteit van 55 personen. De bushaltes werden aangepast t.h.v. de oversteek op de Postelsesteenweg (Ecocentrum-Sunparks)	
7c	Mobiliteit parkeren *(indieners: 14B/ 27B/29B/ 30B/ 32B/ 33B/ 40B/ 41B/ 42B/50B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 56B/ 62B/ 74B/ 80B/ 81B/ 83B/ 91B/ 93B/ 94B/ 99B/ 102B/104B/ 110B/ 111B/ 113B/ 115B)*	- Minder parking voor zowel Sunparks als het complex. Zal er in de toekomst dan extra parking moeten aangelegd worden? - Is er voldoende parkeercapaciteit en is deze vlot toegankelijk? - de parking aan Sunparks bevat onvoldoende parkeerplaatsen; - het "wild parkeren" in Rauw en zeker in de Sprietstraat, Zandstraat en Middenstraat zal toenemen.	Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. Hierin werd aangetoond dat parkeercapaciteit voldoende zal zijn. In het RUP is opgenomen dat er dient voldaan te worden aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. De huidige parkeerruimte dient hiervoor efficiënter te worden ingericht. De mogelijkheid wordt daarom in het RUP geboden om binnen art. 2 Zone voor indoorrecreatie een parkeergebouw op te richten. Uit het plan-MER zijn er geen aanzienlijke effecten naar boven gekomen inzake wildparkeren. Er kunnen steeds, los van het RUP, ook buiten de plancontour van het RUP inrichtingsmaatregelen genomen worden om wild parkeren tegen te houden (bv. via een lokaal flankerend beleid).	/
8	Stedenbouwkundige voorschriften uitzonderingsmogelijkheden	- Op alles wordt een uitzondering toegepast in functie van het beoogde doel… Door deze uitzonderingen kan men de nodig verhardingen, toegangswegen, funceringen, afsluitingen, bewegwijzering, draadafspanning en constructies neerzetten. Multifunctionele gebouwen en grondgebruik "in de	Het PRUP geeft een duidelijk kader weer en bevat gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften. Uitzonderingen zijn duidelijk gekaderd en slechts onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Verdere verfijning dient te gebeuren op projectniveau. Veel afwijkingsmogelijkheden zijn volgens de Vlaamse	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 planologische context en 1.2 visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)	kern van het wooncentrum" is de toekomst; waar mobiliteit minder nefast is voor de omgeving door de bestaande openbare voorzieningen. (trein, bus, …) alsook fiets- en wandelverkeer. - Een duidelijke, stabiele, sluitende visie is hier van toepassing zonder de vele uitzonderingen en afwijkingen want dan kan gewoon alles aangepast worden in functie van.	Codex Ruimte Ordening reeds mogelijk (art. 4.4.1 e.v. VCRO). A.d.h.v. een toelichtende inrichtingsstudie kan er bij de vergunningsaanvraag aangetoond worden op welke wijze het project past binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, o.a. op welke wijze het project landschappelijk geïntegreerd wordt in de omgeving. Waarom niet in de kern? De beoogde activiteiten hebben behoefte aan een zekere oppervlakte, alsook wordt er een clustering van activiteiten vooropgesteld met dubbelgebruik van de accommodatie, waarvan een belangrijk deel (sun parks) reeds bestaat. Hierdoor wordt het aantal verplaatsingen net beperkt t.o.v. de aansnijding van een nieuwe locatie waar slechts een deel van het programma kan worden gerealiseerd. Zie ook algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark.	
9	Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 0.1 Begripsomschrijving- 45° regel: dit is nefast voor een buitengebied want hoe meer ruimte, hoe hoger de gebouwen mogen zijn. - Art. 0.2.3 - gebruik van de gronden – bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven + nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de voorschriften van het PRUP: dit is achterhaald op buitengebied waar de natuurverbindingsgebieden jaar na jaar afnemen. - Art. 0.2.4 – waterhuishouding: het gebied is infiltratiegevoelig: extra belasting voor infiltratie van oliesubstanties en meer kans op bodemverontreiniging op de parking.	Deze definitie dient gelezen te worden samen met de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken zone. Hierbinnen worden steeds maximale bouwhoogtes bepaald. Dit betreft bestaande regelgeving los van het RUP. Daarnaast beoogt het PRUP het behoud van het bestaande vakantiepark Sunparks en wordt dit als verantwoord en inpasbaar in de omgeving beschouwd. Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark en deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor. De discipline water werd onderzocht binnen het plan-MER. Hierin werd geconcludeerd dat inzake infriltratie voldoende oppervlakte aanwezig is waarbij hemelwater kan infiltreren. Binnen de SBV van het	/ Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark en deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			RUP art. 0.2.4 Waterhuishouding is opgenomen dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. Vervuild water dient te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorzien(e) opvangzone en/of zuiveringsput.	/
10	Stedenbouwkundige voorschriften: Art. 1 Zone voor verblijfsrecreatie en toeristische accommodatie *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- De reële maandelijkse bezettingscijfers ontbreken. De gemiddelde bezetting in piekperiodes biedt geen realistische kijk op de bezettingsgraad van Sunparks. - Art. 1 – zone voor verblijfsrecreatie – hoofdbestemming: wordt deze bestemming wel eens in vraag gesteld? - Art. 1.2.1 – bebouwing: - wat valt onder de “uitzonderingen”? Is dit niet tegenstrijdig met de bestemming (art. 5.1)?	Het PRUP is gebaseerd op realistische bezettingscijfers + parkeertellingen. In het plan-mer wordt steeds uitgegaan van de piekmomenten (worstcase scenario); de benodigde parkeercapaciteit werd hierop gedimensioneerd. Het is de gewenste keuze van het PRUP om de bestaande activiteiten te bestendigen en in de toekomst nieuwigheden (zoals nieuwe woontypologiën) mogelijk te maken. Zo is er vandaag in de ruimere regio nog geen aanbod aan watergebonden vakantiewoningen. Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark De uitzondering betreft de mogelijkheid tot het inrichten van max. 25 vakantiewoningen binnen een afgebakende zone, waarvan max. 20 binnen zone A en max. 5 binnen zone B. Aangezien het om een beperkt aantal vakantiewoningen t.h.v. art. 5.1 Groene oevers gaat, wordt dit niet als tegenstrijdig beschouwd, maar kan dit als verantwoordbaar en combineerbaar worden beschouwd. Bovendien bepaalt art. 5.1 uitdrukkelijk recreatie als ondergeschikte functie. Binnen het PRUP worden de recreatieve mogelijkheiden sterk beperkt tot een aantal vakantiewoningen, in een afgebakende zone op een locatie zodat de meest waardevolle delen van de lagune bewaard blijven.	/ Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark / Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 Planologisch econtext en algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- totale verhardingsgraad? - Art. 1.2.3 – aanleg van het terrein: dit geeft aanleiding tot misbruik van ruimtelijke ordening + belemmert het natuurherstel. - Art. 1.2.4 – Buitenverlichting: uitbreiding van buitenverlichting betekent verspreiding van lichtpollutie.	Zie algemeen deel 1.1 Planologisch econtext en algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark Binnen de SBV art. 1 Zone voor verblijfsrecreatie en toeristische accommodatie – 1.2.1 Bebouwing - is opgenomen dat het vakantiepark een overwegend groen en open karakter dient te hebben, waarbij zuinig ruimtegebruik voorop staat. Daarnaast is onder - art. 1.2.3 Aanleg van het terrein – opgenomen dat verhardingen beperkt dienen te blijven tot de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, eventuele functionele terrassen bij de vakantiewoningen en kwalitatieve ontmoetingsruimtes en de nodige funderingen en constructies voor de verankering van de kabelski. Het betreft een bestaande vakantiepark dat zowel op het gewestplan als het BPA de bestemming recreatie heeft i.p.v. natuur. Binnen de visie van het RUP wordt voor deze zone, gelegen binnen de hoofdpoort Kempense Meren het verder versterken van de recreatieve activiteiten beoogd. Het PRUP legt randvoorwaarden op waarbinnen het vakantiepark verder kan ontwikkelen. In geen enkel beleidsplan is opgenomen dat Sunparks moet verdwijnen en natuurgebied dient te worden. Het PRUP geeft bovendien duidelijke randvoorwaarden en garanties voor het behoud van het groene karakter en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden. Zie algemeen deel 1.1 Planologisch econtext en algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark Er zijn binnen het RUP verschillende beperkingen en randvoorwaarden opgelegd inzake buitenverlichting. Bij de keuze van verlichting moet steeds worden	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 Planologisch econtext en algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			gekozen voor gerichte verlichting. Lichtverstrooiiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting.	
11	Stedenbouwkundige voorschriften: Art. 2 Zone voor Indoorrecreatie *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 2 – zone voor indoorrecreatie: dit geeft aanleiding tot misbruik van ruimtelijke ordening + belemmert het natuurherstel. - Art. 2.2.6 – buitenverlichting: uitbreiding van lichtverstrooiing.	Binnen de visie van het RUP wordt voor deze zone, gelegen binnen de hoofdpoort Kempense Meren het verder versterken van de recreatieve activiteiten beoogd. Op deze manier kan worden vermeden dat op andere locaties open ruimte dient aangesneden te worden. Het betreft een bestaande overloopparking van Sunparks waar de natuurwaarde beperkt is. Er zijn binnen het RUP verschillende beperkingen en randvoorwaarden opgelegd inzake buitenverlichting. Bij de keuze van verlichting moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. Lichtverstrooiiing wordt maximaal vermeden door het het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting. Buitenverlichtting moet worden beperkt tot de bebouwde zones inclusief toegangswegen en de parkeergelegenheden. Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedoofd te worden tussen 22.00uur en 6.00uur Het hele jaar door en niet alleen in de periode van 1 april tot 31 oktober en dit om lichtvervuiling tegen te gaan. Overige buitenverlichting dient binnen deze tijdspanne te worden beperkt tot de noodzakelijke verlichting voor de toegankelijkheid en de veiligheid van het indoorrecreatiepark.	/ Art. 2.3.1 aanpassen: Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedooft te worden tussen 22.00uur en 6.00uur ~~in de periode 1 april-31 oktober~~
12a	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie Combinatie met schaatsbaan mogelijk? *(bezwaarindiener: 1B)*	- Kan de mogelijkheid onderzocht worden om eveneens een schaatsbaan te voorzien? Volgens bezwaarindiener bestaat hiernaar vraag in deze regio. Hij verwijst naar een voorbaald van de stad Herentals waar indoorrecreatie wordt vergezeld van een schaatsbaan.	Zowel binnen art. 2 Zone voor indoorrecreatie als art. 3 zone voor dagrecreatie is een schaatsbaan in theorie vergunbaar.	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
12b	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie Thema van het indoorpark *(bezwaarindiener: 10B/ 11B/ 14B/ 16B/ 18B/ 19B/ 20B/23B / 24B/ 35B/ 36B/ 44B/ 46B/ 47B/ 48B/ 50B/ 55B/ 59B/ 61B/ 66B/ 77B/ 78B/ 79B/ 87B/ 92B/ 94B/ 95B/ 96B/ 97B/ 100B/ 104B/ 118B/ 119B/122B)*	- Essentieel is wel dat het thema direct aansluit bij de hoofdactiviteiten in de omgeving. In het dossier is niet terug te vinden welke thema's op deze locatie aan bod kunnen komen. Er werd uitsluitend gekozen voor het 'Captain Jack' initiatief. Alle onderzoeken, voorschriften, bepalingen in het PRUP, plan-MER staan exclusief hiervan ten dienste. Er wordt geen themapark opgericht maar een 'Captain Jack attractiepark'. - Het thema 'luchtvaart' heeft geen relatie met deze groene en rustgevende omgeving en hoort hier niet thuis. Dit lijkt eerder inpasbaar bij een luchthaven. - Het kan niet de bedoeling zijn om de gemeente Mol te associëren met luchtvaart, vervuiling, drukte, CO^2 en klimaatopwarming. - Klimaatwetenschappers beklemtonen dat vliegen een enorme impact heeft op het milieu en zij willen dit ontmoedigen. Dit wordt erkend door de gemeente Mol en de provincie. Zo heeft de gemeente Mol het Burgemeestersconvenant ondertekend en hebben zowel de provincie, de Vlaamse en nationale regering hun klimaatacties. Waarom wil men het vliegen bij de jeugd aanmoedigen? Het is net deze doelgroep die minder zal moeten vliegen. - Thema's i.v.m. zachte recreatie (natuurbeleven, wandelen, fietsen), vormen van waterrecreatie en sommige recreatieve (indoor)sporten sluiten veel beter aan bij de omgeving. - Vraag om mogelijke thema's verordenend vast te leggen / in te perken. - Hoe zal het themapark CO^2 geneutraliseerd worden en verder uitgebaat worden? Hoe zal dit bijdragen	Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. Omwille van zuinig ruimtegebruik is het aangewezen om nieuwe activiteiten te clusteren bij bestaande recreatieve activiteiten. Omwille hiervan wordt er gekozen om de bestaande overloopparking van Sunparks te benutten i.f.v. nieuwe dagrecreatie in de vorm van een thematisch indoorpark. Voor het onderdeel vakantiepark Sunparks betreft het RUP de bestendiging van de bestaande toestand, Ook de bestaande recreatiezone op de plas Rauw wordt benut i.f.v. watergebonden waterrecreatie. Op deze manier moet er geen nieuwe recreatieve hoofdknopen worden aangesneden. Het RUP legt niet vast welk project op deze locatie zal gerealiseerd worden. Het indoorpark Captain Jack is een mogelijkheid voor zover het project past binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Het thema luchtvaart wordt in het PRUP niet vastgelegd. Er worden binnen het RUP verschillende randvoorwaarden en beperkingen opgelegd voor het thematisch indoorrecreatiepark. Een klassiek pretpark is niet toegelaten. Het dient verplicht een indoorrecreatiepark te zijn. Geluidsintensieve recreatie is niet toegelaten, zodat er geen geluidsimpact naar de omgeving te verwachten is. De mogelijke thema's worden niet gedefinieerd binnen het RUP. Natuureducatie wordt hierbij geenszins uitgesloten. De mate van dynamiek/ impact op de omgeving van het project staat los van het thema.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. / / In MVT verduidelijken dat het thema van het indoorrecreatiepark niet wordt vastgelegd in het PRUP. /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		aan gezondere mensen en verantwoorde educatie? Indien het project toch doorgaat, wordt gevraagd rekening te houden met maatschappelijke items zodat het een duurzaam project kan zijn.	De wettelijke normen inzake duurzaam bouwen blijven los van het RUP van toepassing. Dit dient beoordeeld te worden bij de vergunningsaanvraag van een concreet project.	
12c	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie Natuurverbingsgebied – corridor komt in gedrang *(bezwaarindiener: 11B/ 14B/ 16B/ 20B/ 23B/ 24B/ 46B/ 47B/ 48B/ 55B/ 61B/ 66B/ 79B/ 84B/ 87B/ 92B/ 94B/ 95B/ 96B/ 97B/ 100B/ 102B/ 119B/ 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 84B/ 85B/ 90B)*	- Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen: er is maar één natuurverbindingsgebied door heel Mol. Hieraan moet men extra aandacht schenken en beschermen i.p.v. dit in te krimpen. - Het inrichten van het natuurverbindingsgebied-corridor voor alle fauna en flora tussen Zammelsebroek en natuurreservaat De Maat komt in het gedrang. - MVT pag. 45, punt 5.3.1 – figuur 5-6 Biologische waarderingskaart: de groene corridor tussen Buitengoor, Meergoor, de Zandput Mol Rauw en de Maat is doorbroken en beschadigd door de bouw van Sunparks. Het PRUP stelt dat deze verbinding “verstrekt” wordt. Is dit geen tegenstrijdigheid? - MVT pag. 34, punt 4.3.1B: waar vindt men in dit PRUP een duidelijke visie van erkenning en uitbreiding van groene gebieden? Het Merengebied verdient bescherming en herstel. Er moet ontwikkeld worden naar meer biodiversiteit en een rijke natuurbeleving voor de burger. Het zwaartepunt van het PRUP helt te sterk door naar toeristische uitbreiding. De verdere versnippering van de waardevolle groene verbindingsstrook Zammelsbroek-Buiten-en-Meergoor-de Maat-Riebos moet vermeden worden. - Het zou beter zijn om stiltegebieden te creëren en de natuurverbindingcorridors te herstellen. - de natuurverbinding tussen natuurgebied Meergoor-Buitengoor en de Put van Rauw is nihil. - Er gaat meer en meer natuur verloren door zowel het bouwen van het complex als de sluikstortproblemen,	Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark en algemeen deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor. De natuurverbinding werd niet afgebakend op perceelsniveau en kan gerealiseerd worden ten noorden van de indoorrecreatie en Sun Parks De plan-MER heeft hieromtrent milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de SBV van het RUP: Bij de keuze van verlichting moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. Lichtverstrooiiing wordt maximaal vermeden door het het gebruik van aangepaste	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark en algemeen deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor. Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		die momenteel reeds bestaan - De aanwezige vleermuizenfauna en vogelmigraties zullen negatief beïnvloed worden door de lichthinder. - Toenemende druk op de natuur: er zijn maatregelen om de afgesloten/ gevoelige delen van de natuurgebieden te verzekeren	verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting. Buitenverlichtting moet worden beperkt tot de bebouwde zones inclusief toegangswegen en de parkeergelegenheden. Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedoofd te worden tussen 22.00uur en 6.00uur Het hele jaar door en niet alleen in de periode van 1 april tot 31 oktober en dit om lichtvervuiling tegen te gaan. Overige buitenverlichting dient binnen deze tijdspanne te worden beperkt tot de noodzakelijke verlichting voor de toegankelijkheid en de veiligheid van het indoorrecreatiepark.	/ Art. 2.3.1 aanpassen: Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedooft te worden tussen 22.00uur en 6.00uur ~~in de periode 1 april-31 oktober~~
		- Werden alternatieve locaties onderzocht? Bv. een herbeplanting van de leegstaande parking van Sunparks met bos? Of een herstel van de groene corridor. Of een herstel van dit waardevol gebied? Waarom wordt ervoor gekozen om de recreatie te blijven uitbreiden?	Binnen het plan-MER werd een locatie-onderzoek gevoerd. In geen enkel beleidsplan is opgenomen dat Sunparks moet verdwijnen en natuurgebied dient te worden. Het PRUP geeft bovendien duidelijke randvoorwaarden en garanties voor het behoud van het groene karakter en het beperken van de bebouwingsmogelijkheden. Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota
		- MVT pag. 32, punt 4.1.2A : de vermelding van de belangrijke verbinding en/of vergroting van de kerngebieden (ecologisch zeer waardevol gebieden) ontbreekt. De afstemming van de recreatieve functie op de ontwikkeling van de natuurfunctie ontbreekt.	Het AGNAS is een uitvoering van het RSV. Om de visie uit het AGNAS tot uitvoering te brengen worden er gewestelijke RUP's opgemaakt. De plancontour van voorliggend PRUP is afgestemd op de nabijgelegen VEN-gebieden en SBZ-H gebieden. Deze gebieden worden niet opgenomen in het PRUP. Aan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen die binnen deze waardevolle gebieden zijn geformuleerd wordt momenteel gewerkt door de terreinbeherende instanties zoals Natuurpunt en ANB.	deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark en algemeen deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor. Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
				deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark en algemeen deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor – Meergoor.
12d	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie Locatie niet geschikt voor thematisch indoorrecreatiepark *(bezwaarindiener: 8B/ 12B/ 13B/ 14B/ 16B/ 17B/ 18B/ 19B/ 21B/ 47B/ 55B/ 59B/ 64B/ 66B/ 70B/ 71B/ 77B/ 78B/ 79B/ 84B/ 87B/ 93B/ 94B/ 97B/ 99B/ 100B/ 104B)*	- Bezwaar tegen luchtvaartrecreatiepark + parkeertoren: een project dan 1000'en bezoekers wil lokken met overlast en vervuiling tot gevolg, hoort niet thuis in dit natuurgebied - er is geen enkele link met de natuurgebieden rond Sunparks; <u>Alternatieve locatie</u> - Past dit project niet beter in het centrum van Mol in de buurt van het station? De bezoekers kunnen dan achteraf het centrum verkennen, wat goed is voor de lokale economie. - Waarom wordt het themapark niet voorzien in de Keiheuvel, Kleine Brogel of nabij een luchthaven? - Het project past niet op deze locatie. Het project (themapark + parkeertoren) is te groot voor het kleine dorpje Mol-Rauw. De parkeertoren hoort eerder thuis in het centrum van Mol. Het zou beter zijn om de bestaande vakantiehuisjes en het bestaande park te onderhouden. - men had dit project + parkeertoren beter voorzien aan het treinstation in Mol t.h.v. de Keirlandse Zillen (openbaar vervoer + handelaars) of in de buurt van sporthal Den Uyt.	Zie algemeen deel 1.1 Planologische context en algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. Het betreft een bestaande vakantiepark dat zowel op het gewestplan als het BPA de bestemming recreatie heeft i.p.v. natuur. Binnen de visie van het PRUP wordt voor deze zone, gelegen binnen de hoofdpoort Kempense Meren het verder versterken van de recreatieve activiteiten beoogd. Op deze manier kan worden vermeden dat op andere locaties open ruimte dient aangesneden te worden. Binnen het plan-MER werd een locatie-onderzoek uitgevoerd. Het PRUP legt geen thema vast m.b.t. de indoorrecreatie; een themapark rond luchtvaart kan ook op een andere locatie worden ontwikkeld terwijl er t.h.v. Sunparks een andere activiteit wordt ontwikkeld. Cfr de visie wordt wel ingezet op een clustering van verschillende complementaire activiteiten (dagrecreatie en verblijfsrecreatie, indoor en outdoor). Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. Net door een aantal activiteiten te clusteren worden kansen gecreëerd voor een economisch rendabele clustering en de renovatie van het bestaande vakantiepark. T.h.v. De Keirlandse Zillen en het station van Mol is er	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota 1.1 Planologische context en algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		<u>Alternatieve invullingen</u> - Bezwaar tegen het indoor recreatiepark op de parking van Sunparks. In deze groene, kwetsbare natuur in de omgeving passen eerder groene alternatieven. - Waarom worden de parkeerplaatsen niet teruggegeven aan de natuur? Bv. in de vorm van een belevingsbos/speelbos voor kinderen of een kinderboerderij? - Er zijn genoeg andere oplossingen die minder hinder veroorzaken, zoals bv. een uitkijktoren (Sas 4), openbare BBQ, eco projecten, speeltuin (Keiheuvel), fiets- en wandelroutes. - Bezwaarindiener geeft een overzicht van alternatieven, zoals een natuurbelevingspark, springzaad, een speelbos, kinderboerderij, tuintherapie, mogelijkheid voor bosklassen, workshops met zelf geplukt fruit uit een voedselbos, … - De locatie is niet geschikt voor dit project, daar het gelegen is aan de poort naar Postel (bosgebied) en aangrenzend diverse natuurgebieden gelegen zijn. - Het is al druk genoeg in Mol Rauw. Er hoeft geen indoorrecreatiepark + parkeertoren ingericht te worden. Men kan hier beter groen aanplanten en enkele boomhutten plaatsen - Op de studiedag over Plattelandsontwikkeling van de provincie Antwerpen werden andere voorstellen toegelicht m.b.t. het behoud van groen en het bieden van kansen aan natuurlijke recreatie en hoe armoede zijn plaats kan vinden in een natuurlijke en natuurlijk leefbare omgeving.	niet voldoende ruimte voor het oprichten van een indoorrecreatiepark van dergelijke omvang. De omgeving van de sporthal Den Uyt is gelegen in de gevoelige Netevallei, waardoor een combinatie hier niet mogelijk is. Het RUP legt niet vast welk project of thema op deze locatie zal gerealiseerd worden. Het indoorpark Captain Jack is een mogelijkheid voor zover het project past binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Een deel van de door bezwaarindiener aangehaalde alternatieven binnen de bezwaarschriften zijn eveneens mogelijk binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. De provincie heeft een inspiratiedag voor plattelandslandsubsidies georganiseerd. Op deze inspiratiedag werden heel wat subsidiekanalen voorgesteld. In het kader van leader Kempen-oost zijn er onder bepaalde voorwaarden subsidies mogelijk rond drie thema's: • Streekidentiteit • Armoede • Landbouw en natuureducatie Organisaties en gemeenten kunnen beroep doen op plattelandssubsidies om bepaalde projecten te realiseren. Het provinciaal beleid is echter veel ruimer dan de	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			thema's waarvoor subsidies kunnen ingediend worden binnen het plattelandsbeleid.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota
		- Er zijn betere oplossingen denkbaar waar de milieu-impact niet zo zwaar weegt. We moeten zuinig omspringen met de resterende open ruimte.	Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. Omwille van zuinig ruimtegebruik is de visie om nieuwe activiteiten te clusteren bij bestaande recreatieve activiteiten. Omwille hiervan wordt er gekozen om de bestaande overloopparking van Sunparks te benutten i.f.v. nieuwe dagrecreatie in de vorm van een thematisch indoorpark.	deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark.
		- In Mol heerst er een verkavelingsdrang waarbij telkens kleine stukjes open ruimte verdwijnen.	Deze algemene beschouwing gaat niet over het PRUP Sunparks.	/
12e	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie visualiteit van het indoorpark *(bezwaarindiener: 3B/ 6B/ 7B/ 11B/ 13B/ 16B/ 20B/ 23B/ 24B/ 29B/ 30B/ 32B/ 33B/ 36B/ 40B/ 41B/ 42B/ 44B/ 46B/ 47B/ 48B/ 50B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 55B/ 56B/ 61B/ 62B/ 66B/ 70B/ 71B/74B/ 80B/ 81B/ 83B/ 87B/ 92B/ 93B/ 94B/ 95B/ 96B/ 97B/ 99B/ 100B/102B/ 110B/ 111B/ 113B/ 115B/ 119B/122B/ 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	<u>Algemeen</u> - De natuurlijke omgeving, de visuele waarde, de belevingswaarde zullen verstoord worden door de grote blikvangers. - Art. 2.2.2 – bebouwing: waar is de duurzaamheid naar de natuur? Alles staat in functie van het themapark. Dit is een visuele verontreiniging. - de gebouwen zullen de automobilisten te veel afleiden met gevaarlijke verkeerssituaties tot gevolg; - De blikvangers (vliegtuig, helikopter, thermometer,…) zullen het gebied een totaal andere uitstraling geven die vloekt met de huidige zachte recreatie. <u>Hooogteaccent tot 75m</u> - In de noordoostelijke hoek van het drukke kruispunt zullen, langs beide zijden, hoge blinde muren opgetrokken worden, hetgeen nog nodeloos geaccentueerd wordt met een 75m hoge toren. Deze constructies zullen niet weggemoffeld kunnen worden door een natuurlijk aangepast streekeigen groen. Dit zal allen plaatsvinden aan de poort van een gebied	Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van deze gebouwen op het landschapsbeeld werden onderzocht Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd voor de discipline landschap. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Zo voorziet het PRUP in een groenbuffer rondom het recreatiedomein, zodat een buffering t.a.v. de aangrenzende omgeving wordt bekomen. Het landschap is op deze locatie eerder bosrijk en gesloten, waardoor de impact van gebouwen en muren beperkt blijft. Een eyecatcher of baken wordt als verantwoord beschouwd, omwille van de ligging binnen de hoofdpoort Kempense Meren. In het PRUP worden randvoorwaarden opgenomen mbt het	/ Art. 2.2.2 bebouwing Het baken op het dak van het hoofdgebouw en het baken op het bijgebouw dienen visueel neutraal te zijn en toeristisch-recreatief te worden ingevuld. Het bijgebouw i.f.v. educatieve activiteiten heeft een toegelaten bouwhoogte van max. 5m.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		met nog vele landschappelijke en ecologische waarden. - Hoe zal deze mastodont (mast van 75m) zich volledig kunnen integreren in de omgeving? - Een uitkijktoren is niet relevant en pleegt inbreuk op de privacy van de buurtbewoners. In Dessel en Lommel zijn er reeds uitkijktorens. - de hoogte van de gebouwen, o.m. de 75m hoge thermometer, zullen het uitzicht van de wandelaars en fietsers over de Rauwse put bederven. - Recentelijk zijn er windmolens bijgekomen die het uitzicht verstoren. Waarom nu nog een hoge mast toelaten? - Toren: deze heeft geen toegevoegde waarde en zal enkel de skyline verstoren. Bovendien bestaat er nu al een sas 4 toren. - Toren: deze mag niet te dominant zijn. Als de toren enkel dient als blikvanger, is het beter dit weg te laten. Als de toren tot uitkijktoren dient, dan kan dit opportuniteiten naar de regio inhouden (bv. verhaal van de streek). <u>Visueel baken</u> - Blikvanger: de plaatsing van een grote Boeiing op het dak kan, zolang hij enkel maar zichtbaar is vanop de	materiaalgebruik en de toegankelijkheid van een toren. Verder worden eventuele problemen inzake inkijk en privacy ten aanzien van private woningen ondervangen door het gesloten en bosrijke karakter van de omgeving. Volgende randvoorwaarden werden binnen het PRUP art. 2.2.2 Bebouwing opgenomen om de landschappelijke inpassing te verbeteren: *"Het bijgebouw i.f.v. educatieve activiteiten heeft een toegelaten bouwhoogte van max. 5m.* *Hierop kan een constructie met bakenfunctie worden opgericht, die toegankelijk is tot max. 40 m hoogte.* *Alle gevel- en dakvlakken van gebouwen en constructies binnen de zone worden uitgevoerd in duurzame, kwalitatieve materialen, aangepast aan het groene karakter van de omgeving."* Toelichtende kolom: voor de eyecatcher/toren dient gezocht te worden naar een zinvolle educatieve functie zoals natuur en landschap die een toegevoegde waarde voor de regio omvat, in samenspraak met de regionale toeristisch-recreatieve actoren. Het PRUP sluit het gebruik van de toren i.f.v. het streekverhaal niet uit. Impact op het landschap van het visueel baken blijft aanvaardbaar zoals onderzocht werd binnen het plan-MER. Qua grootte-orde blijft de impact aanvaardbaar op de omgeving. De boomtoppen zullen een belangrijk deel van het visueel baken aan het zicht onttrekken. Daarom wordt er niet verwacht dat het visuele baken	Hierop kan een constructie met bakenfunctie worden opgericht, die toegankelijk is tot max. ~~45m~~ 40m hoogte. ~~De constructie kan aangevuld worden met een niet-toegankelijke zone, waarbij een maximale totale bouwhoogte van 75m wordt gerespecteerd en waarvan dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan volgende randvoorwaarden:~~ ~~- het betreft een transparante constructie;~~ ~~- gebruik van aangepast materiaalgebruik in hout of metaal;~~ ~~- verlichting: geen signalisatie toegelaten, enkel accentverlichting is toegelaten.~~

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		openbare weg (Kiezelweg – Postelsesteenweg) en niet de Put van Rauw gaat domineren. Het zou spijtig zijn mocht de Boeiing boven de bomen komt uit te steken en zichtbaar is langsheen alle oevers van de Put. - Inplanting vliegtuig op dak: Dit zal het beeld van Sunparks enorm veranderen. - De beschreven blikvangers zullen het gebied een totaal andere uitstraling geven die vloekt met de huidige zachte recreatie. - Blikvanger: de grote Boeiing verstoort de natuurlijke skyline van de natuur. Het is deze natuur die de (rust)bezoekers trekt. Een pretpark hoort hier niet. <u>Parkeergebouw</u> - Het oprichten van een parkeergebouw is nefast voor het groene karakter van de omgeving.	op grotere afstand zichtbaar zal zijn. Inzake verlichting zijn eveneens beperkingen opgelegd vanuit het plan-MER welke werden doorvertaald in de SBV van het PRUP art. 2.2.3 Buitenverlichting *"Bij de keuze van verlichting moet steeds worden gekozen voor gerichte verlichting. De draagkracht van de omgeving en in het bijzonder de aangrenzende natuurgebieden dient daarbij te worden gerespecteerd. Lichtverstrooiing wordt maximaal vermeden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmaturen en neerwaartse verlichting, accentverlichting of oriëntatieverlichting.* *Buitenverlichting moet worden beperkt tot de bebouwde zones inclusief toegangswegen en de parkeergelegenheden."* Ook naar beheer zijn er randvoorwaarden opgenomen binnen het PRUP inzake verlichting binnen art. 2.3.1 Verlichting: *"Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedoofd te worden tussen 22.00uur en 6.00uur Overige buitenverlichting dient binnen deze tijdspanne te worden beperkt tot de noodzakelijke verlichting voor de toegankelijkheid en de veiligheid van het indoorrecreatiepark."* De mogelijkheid tot oprichting van een parkeergebouw is voorzien binnen een bestaand recreatiegebied. Hierdoor wordt gestreefd naar een efficiënt ruimtegebruik, zodat de bestaande ruimte efficiënter kan worden ingevuld met recreatieve activiteiten. Op deze manier wordt er vermeden dat er nieuwe open ruimte moet aangesneden worden. Qua grootte-orde blijft de impact aanvaardbaar op de omgeving. Er wordt een groenbuffer langs het parkeergebouw voorzien. De boomtoppen zullen een	Voorstel om in de SBV in de toelichtende kolom onder art. 2 Zone voor indoorrecreatie art. 2.2.2 Bebouwing ter verduidelijking toe te voegen wat onder 'educatieve activiteiten' wordt verstaan: nl.dat de toren in teken van landschap en natuur dient ingevuld te worden. Een concrete invulling dient in samenspraak met de toeristische actoren uit de ruimere omgeving worden bepaald. Art. 2.3.1 aanpassen: Alle buitenverlichting boven 15m bouwhoogte dient verplicht gedooft te worden tussen 22.00uur en 6.00uur ~~in de periode 1 april-31 oktober~~

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			belangrijk deel van het parkeergebouw aan het zicht onttrekken. Daarom wordt er niet verwacht dat het parkeergebouw op grotere afstand zichtbaar zal zijn.	
12f	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie Overlast en vervuiling *(bezwaarindieners: 8B/ 9B/ 14B/ 16B/36B/ 47B/ 55B/ 66B/79B/ 87B/ 96B)*	- Bezwaar tegen luchtvaartrecreatiepark + parkeertoren: Een project dat 1000'en bezoekers wil lokken met overlast en vervuiling tot gevolg, hoort niet thuis in dit natuurgebied. - Het project zal zichthinder en geluidhinder met zich meebrengen. - Het park zal andere recreatie zwaar storen door de verkeersdrukte en lawaaihinder. - Indirecte negatieve effecten voor de omgeving	zie algemeen deel 1.1 Planologische context en deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. Hierin werden de potentiële effecten op vlak van hinder (geluid), landschap en mobiliteit onderzocht. Het planvoornemen heeft geen significant negatieve effecten tot gevolg. Een aantal elementen zullen zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving. Andere elementen zullen niet zichtbaar zijn door de voorziene groenbuffer en het groene ingesloten karakter van de omgeving. Er worden binnen het RUP verschillende randvoorwaarden en beperkingen opgelegd voor het thematisch indoorrecreatiepark. Een klassiek pretpark is niet toegelaten. Het dient verplicht een indoorrecreatiepark te zijn. Geluidsintensieve recreatie is niet toegelaten, zodat er geen geluidsimpact naar de omgeving te verwachten is. Het indoorrecreatiepark wordt gelokaliseerd t.h.v. de bestaande overloopparking van Sunparks zodat geen nieuwe toeristische hoofdknopen worden aangesneden. Daarnaast worden in de stedenbouwkundige voorschrfiten randvoorwaarden opgelegd inzake materiaalgebruik en verlichting zodat een maximale	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota 1.1 Planologische context en deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en indoorrecreatiepark. / / /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			landschappelijke inpassing wordt bekomen. Uit het plan-MER is gebleken dat het PRUP geen significante effecten op de omgeving tot gevolg heeft.	
12g	Art. 2 Zone voor indoorrecreatie Bezwaar tegen argument dat middenstand er beter van zal worden *(bezwaarindieners: 8B)*	- Bezwaar tegen argument dat de middenstand er beter van zal worden: er zijn nog amper actieve zelfstandigen in Mol-Rauw. Geen slagers, geen kruideniers en nog maar 1 bakker. Allen hebben ze hun 'gouden zaak' moeten achterlaten en vonden ze geen overnemers. Een grote ondernemer zal geen euro laten liggen die hij niet zelf in de zakken kan steken.	Het is niet duidelijk naar welk element van het PRUP dit bezwaarschrift verwijst. De realisatie van het PRUP staat los van welke zelfstandigen al dan niet kunnen worden aangetrokken in de omliggende dorpskernen.	/
13a	Art. 3 Zone voor dagrecreatie Maximale bouwhoogte *(bezwaarindieners: 15B)*	- Artikel 3.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt de maximale bouwhoogte voor gebouwen en constructies op 8m. Aan de Kiezelweg 75, bevindt zich reeds een tennishal met een goothoogte van 4,60m en een nokhoogte van 12,85m. De maximale bouwhoogte wordt m.a.w. op dit moment overschreden. Bezwaarindiener kan ook niet akkoord gaan met de maximale bouwhoogte van 8m, zoals opgenomen in het PRUP.	Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen steeds behouden blijven. Het is tevens landschappelijk verantwoord om de bestaande bouwhoogte ook bij nieuwbouw toe te laten. Er wordt voorgesteld om hierop in te gaan.	Voorstel om de maximale bouwhoogte aan te passen: SBV art. 3 Zone voor dagrecreatie *3.2.1 Bebouwing* *Voor gebouwen en constructies bedraagt de maximale bouwhoogte ~~8m~~ 13m. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten.*
13b	Stedenbouwkundige voorschriften: Art. 3 Zone voor dagrecreatie *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 3 – zone voor dagrecreatie: de aanleg van verhardingen kan hierin beter wel inbegrepen zijn. Men holt de biodiversiteit nog verder uit.	Vandaag is de biodiversiteit op deze locatie beperkt. Het PRUP beoogt het versterken van de recreatieve activiteiten binnen de bestaande recreatieve zones, d.m.v. een efficiënte invulling en zuinig ruimtegebruik. Op deze manier kan vermeden worden dat er op andere locaties nieuwe open ruimte dient aangesneden te worden.	/
14a	Stedenbouwkundige voorschriften: Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 4A – recreatiegebied plas Rauw: deze voorschriften zijn opgesteld om kabelski te realiseren en watergebonden woningen in deze groene omgeving. - Art. 4.2.1 – Bebouwing: wat wordt bedoeld met "uitzonderingen"? Wordt hiermee de eenheidsvisie niet ondermijnd? Het natuurlijke karakter van de plas zal teniet gedaan worden.	Er worden vrij gedetailleerde SBV opgenomen om een kabelski mogelijk te maken. Enkel het oprichten van een kabelski is toegelaten en geen klassieke waterski. De impact van een kabelski is veel kleiner dan een klassieke waterski, o.a. inzake geluid, ruimte-inname. Zie ook algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op plas Rauw. De uitzonderingen betreffen de mogelijkheid tot het	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op plas Rauw.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			oprichten van ondersteunende accommodatie i.f.v. de watersport (kabelski) binnen een afgebakende zone op de westelijke oever in aansluiting bij de bestaande infrastructuur van Sunparks en het oprichten van max. 25 vakantiewoningen binnen een afgebakende zone, waarvan max. 20 binnen zone A (in aansluiting met de bestaande infrastructuur van Sunparks) en max. 5 binnen zone B. Aangezien het om een beperkt aandeel bebouwing gaat en de maximale oppervlakte wordt beperkt, wordt dit niet als tegenstrijdig beschouwd, maar kan dit als verantwoordbaar en combineerbaar worden beschouwd. Zie ook algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op plas Rauw. De inrichting van vakantiewoningen is enkel mogelijk in een afgebakende zone zodat de meest waardevolle delen van de oevers (bv. van de lagune) bewaard blijven	
14b	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Inname plas Rauw voor waterrecreatie *(bezwaarindieners: 9B/ 42B/ 79B/ 84B/ 118B/43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)* *indieners: 3B/ 26B/ 27B/ 28B/ 29B/ 30B/ 32B/ 39B/ 41B/ 42B/ 44B/ 49B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 57B/ 62B/ 73B/ 75B/ 89B/ 93B/ 99B/ 106B/ 108B/110B/ 120B/*	- De Rauwse verenigingen zijn in het verleden moeten wijken voor de recreatie, maar nu worden de faciliteiten wel aangeboden aan externe organisaties die geen binding hebben met de plaatselijke gemeenschap. - is er nog andere watergebonden recreatie toegelaten? - De put behoort tot de natuur van de inwoners van Rauw en hieraan mag niet geraakt worden. - MVT pag. 33, punt 4.1.2 A Plas van Rauw: men gaat in tegen de gewenste ruimtelijke structuur “het behoud van open water”. Hierop mogen geen uitzonderingen toegelaten worden. - de put zou beter gevrijwaard blijven van allerlei constructies en gedefinieerd worden als natuurgebied	Zie algemeen deel 1.1 Planologische context en 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Er zijn verschillende vormen van zachte watersport toegelaten Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Het RUP voorziet een zonering van het gedeelte van de plas Rauw, dat binnen het plangebied gelegen is. De zone is opgedeeld in een noordelijke zone natuurgebied waar geen recreatie toegelaten is en een zuidelijke zone recreatiegebied waar recreatie de hoofdbestemming vormt. Het RUP legt bovendien bijkomende randvoorwaarden	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.1 Planologische context en 1.3 Locatie Kabelski op de plas Rauw. Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		en vastgesteld worden in het deelplan Hoofdknoop Zilvermeer en omgeving van het PRUP Kempense Meren. - Art. 4.3.1 Gemengd openruimtegebied plas Rauw – hoofdbestemming: deze hoofdbestemming zou men beter toepassen voor heel de put. Alle uitzonderingen staan in functie van de waterski. - er moet een gebruiksverbod van het water in de periode van 1 november t.e.m. maart opgenomen worden.	restricties op inzake toegelaten recreatieve activiteiten: het PRUP verbiedt o.a. het oprichten van geluidintensieve en gemotoriseerde watersporten. Er kan vanuit gegaan worden dat kabelski een activiteit is die gericht is op het zomerseizoen i.p.v. deze wintermaanden.	/ /
14c	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Locatie kabelski op de plas Rauw - alternatieve locaties *(bezwaarindieners: 2B 13B/ 18B/ 19B/ 25B/ 27B/ 29B/ 30B/ 32B/ 31B/ 34B/ 37B/ 38B/ 41B/ 42B/ 44B/ 45B/ 49B/51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 56B/ 58B/ 60B/ 64B/ 68B/ 69B/ 70B/ 73B/ 76B/ 79B/ 80B/ 81B/ 83B/ 84B/86B/ 88B/ 91B/ 93B/ 94B/ 97B/ 98B/ 99B/ 100B/101B/ 104B/ 107B/ 108B/ 109B/ 110B/ 112B/ 114B/ 116B/ 117B/ 121B/ 122B)*	- Waarom wordt deze activiteit niet voorzien op de put rond Port-Aventura (kanaalplas) of de Grote Zeilvijver van het Zilvermeer? - De provincie bezit een jachthaven met de nodige faciliteiten + parkeergelegenheid. - Destijds is bedongen dat er enkel beperkte wateractiviteit mocht gebeuren op de put. Voor de watersporten werd de Kanaalplas gereserveerd. De waterskibaan moet op de Kanaalplas voorzien worden. - Waarom worden deze activiteiten niet voorzien bij de al bestaande waterrecreatie op de kanaalplas of het Zilvermeer? - Uit de planMER blijkt dat de inplanting van een waterskibaan op de Kanaalplas beter scoort vanuit milieuoogpunt, maar deze locatie wordt niet weerhouden omdat de plas te intensief wordt gebruikt door de zeilsport. Bezwaarindiener heeft echter nog nooit meer dan 10 zeilboten tegelijkertijd vastgesteld, zodat het helemaal niet duidelijk is dat de kabelskibaan niet verenigbaar zou zijn met de zeilsport. Er wordt gevraagd om een effectieve telling te doen van de zeilactiviteit zodat de argumenten gebaseerd zijn op duidelijke cijfers.	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. De put rond Port Aventura is de kanaalplas. De Grote Zeilvijver wordt ook duikvijver genoemd en wordt enkel gebruikt als initiatievijver voor zeilen. Er werd binnen het plan-MER een locatie-onderzoek gevoerd. Binnen het planvoornemen werd specifiek gezocht naar een locatie voor een kabelski en niet voor een klassieke waterski. Vanuit het advies van Sport Vlaanderen is er vraag naar een bijkomende kabelskibaan binnen Vlaanderen, naast het reeds bestaande aanbod. Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. / Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- Een vaste skibaan neemt relatief weinig ruimte in beslag, zodat het niet duidelijk is hoe dit gevaar kan betekenen voor surfers en zeilers. - Het PRUP Pinken werd ondertussen definitief vastgesteld. Hierin wordt eveneens waterski in clubgebeuren voorzien. Dit vormt een betere locatie voor de kabelskibaan en had als alternatief onderzocht moeten worden. - Op het domein van Centerparks – Vossemeren, op enkele km's verder, is dit al voorzien. Moet er geen haalbaarheidsstudie opgemaakt worden voor de noodzaak en economische draagkracht van een bijkomende kabelskibaan op ongeveer 10km van de reeds bestaande in Lommel?	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Het PRUP doet geen uitspraken over de economische haalbaarheid van de kabelskibaan.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. /
14d	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Verdwijnen rust *(bezwaarindieners: 2B/ 4B/ 46B/ 47B/ 101B/42B)*	- Door de geplande activiteiten zal de rust en het groene wandelparadijs verdwijnen. - Benadrukt het belang van de put van Rauw als rust- en natuurdomein. Zowel de lokale bevolking als bezoekers maken hier overvloedig gebruik van. Het gaat te ver om deze laatste mooie, rustige put op te geven voor de voorgestelde commerciële activiteiten. Het behouden van dit contrast met de andere putten, die al gebruikt worden voor actieve recreatie, levert de meerwaarde voor de regio. - Bezwaar tegen waterski op de put van 't Rauw. De put zal verstoord worden.	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Het PRUP legt bovendien bijkomende randvoorwaarden/ restricties op inzake toegelaten recreatieve activiteiten: het PRUP verbiedt o.a. het oprichten van geluidsintensieve en gemotoriseerde watersporten. Enkel het oprichten van een kabelski is toegelaten en geen klassieke waterski. De impact van een kabelski is veel kleiner dan een klassieke waterski, o.a. inzake geluid, ruime-inname.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- De oeverrand is een plaats van bezinning en rust. Hieraan mag geen einde gemaakt worden.	De oeverrand is niet opgenomen binnen SBZ-H gebied of VEN-gebied. Binnen het PRUP worden garanties geboden voor het behoud van de bestaande oeverlijn.	/
14e	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Effect op natuur/ fauna en flora *(bezwaarindieners: 5B/ 13B/ 46B/ 47B/ 77B/ 78B/ 94B/ 97B/ 98B/ 100B/ 101B/ 104B/ 107B/ 109B/ 117B/ 122B/84B)*	- Bezwaar tegen bouwen van waterskibaan: deze zal de broedplaatsen van watervogels en het waterleven in de Rauwse put verstoren. Het is een uniek stuk natuur dat tegen alle beschadiging beschermd moet worden. De werken zullen eveneens extra vervuiling teweegbrengen. - De waterrecreatie zal een negatief effect hebben op de dieren en de dieren die komen overwinteren. - Verstoring van een deel van de natuurlijke corridor vanuit De Maat/ Verkallen naar het Buitengoor aan de overkant van de Postelsesteenweg. - De natuur wordt te intensief commercieel geëxploiteerd voor allerlei doeleinden die de natuurbeleving in rust en stilte verstoren. - De kabelskibaan situeert zich aan de rand van een waardevol natuurgebied waardoor natuurschade onvermijdelijk is. - De oeverrand heeft een hoge natuurlijke waarde en mag niet aangetast worden - De natuurgebieden, waarin de voorbije jaren sterk geïnvesteerd werd, zullen nog meer versnipperd worden. er kan beter geïnvesteerd worden in een goede verbinding en ontsluiting van dit gebied als zeer gevarieerde, groene zone i.p.v. een waterski. - De constructies en toegangsweg en parking hebben een zeer negatieve impact op de bodem en natuur. - 3.1.3 – watergebonden recreatie op Put Rauw: dit hypothekeert de Put van Rauw om volledig als natuurgebied ingekleurd te worden. De verdere natuurontwikkeling wordt beperkt en leidt tot biotoopverlies.	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. De plancontour van het PRUP Sunparks is afgestemd op de nabijgelegen VEN-gebieden en SBZ-H-gebieden. Deze zones worden niet opgenomen binnen het PRUP. Het grootste gedeelte van de plas Rauw valt buiten het PRUP. De meest waardevolle zone van de plas is gelegen buiten het plangebied en behoud zijn bestemming. Het gedeelte van de plas Rauw dat is opgenomen binnen het plangebied van voorliggend PRUP betreft een relatief kleine zone in het uiterlijke zuidwesten van de plas, aansluitend bij de infrastructuur van Sunparks. Deze zone dient overwegend als groenzone te worden gehandhaafd; de mogelijkheden voor ondersteunende recreatieve accommodatie zijn hier beperkt. Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van de waterrecreatie op de aanwezige fauna en flora werden onderzocht Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		- Waarom wordt op deze locatie een nieuwe waterskibaan aangelegd? Dit heeft tot gevolg dat er nieuwe toegangswegen + parking aangelegd moeten worden ten koste van het bos. - Hoe kan een installatie langs de oever fungeren als een scheiding tussen 2 gebieden? Er is nood aan een duidelijk zichtbare en tastbare scheidingslijn tussen het recreatieve en het natuurlijke gedeelte van het wateroppervlak	Het recreatiegebied dient te worden afgebakend door een permanente en niet-toegankelijke fysieke barrière (bv. a.d.h.v. drijvende boomstammen), welke continue verbinding vormt tussen de oeverlijn aan de westzijde en de zuidoostelijke oeverlijn. Deze fysieke scheiding moet ervoor zorgen dat recreanten het natuurgebied op de plas niet kunnen betreden. Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.
14f	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Gebrek integrale visie Merenlandschap *(bezwaarindieners: 107B/ 109B/ 117B)*	- de provincie, de gemeente Mol en Dessel zouden beter een visie uitwerken voor de sterktes van het Merenlandschap met een duidelijk onderscheid tussen (a) een biodiverse, groene zone rond de Put van Rauw en (b) recreatieve waterplassen zoals Zilvermeer, Zilverstrand, Kanaalplas en de Pinkenplas. Hierbij moeten alle betrokken partijen (gemeente, toeristische spelers en inwoners) worden betrokken.	Het PRUP Sunparks wordt opgemaakt in uitvoering van het RSPA en het kaderplan Kempense Meren. In dit kaderplan werkt de provincie, samen met betrokken actoren en de gemeentebesturen een geïntegreerde, gebiedsgerichte strategische visie op voor de Kempense Meren. Binnen deze visie wordt voor elke put/ plas behorende tot de Kempense Meren een bestemming vooropgesteld. Zie algemeen deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en Indoorrecreatiepark	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.2 Visie Kempense Meren, locatie Sunparks en Indoorrecreatiepark
14g	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Visuele/ landschappelijke inpassing *(bezwaarindieners: 25B/ 27B/ 29B/ 30B/ 31B/32B/ 34B/ 37B/ 38B/ 41B/ 42B/ 44B/ 45B/ 49B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 56B/ 58B/ 60B/ 64B/ 68B/ 69B/ 70B/ 73B/ 76B/79B/ 80B/ 81B/ 83B/ 86B/ 88B/ 93B/ 99B/ 107B/ 108B/*	- Door de kabelskibaan (+ clubhuis + parking + ontsluiting) zal de schoonheid van de put van Rauw, zijnde dé grootste toeristische troef van Mol Rauw, helemaal verdwijnen. - De intensieve oeveractiviteit zal leiden tot nog meer zwerfvuil dat dan door de westenwind richting Kristallijn zal gevoerd worden = ontsiering van mooi landschap.	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. De plancontour van het PRUP Sunparks is afgestemd op de nabijgelegen VEN-gebieden en SBZ-H-gebieden. Deze zones worden niet opgenomen binnen het PRUP. Het grootste gedeelte van de plas Rauw valt buiten het PRUP. De meest waardevolle zone van de plas is gelegen buiten het plangebied en behoudt zijn bestemming. Het gedeelte van de plas Rauw dat is opgenomen binnen het plangebied van voorliggend PRUP betreft	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	109B/ 110B/ 112B/ 114B/ 116B/ 117B)		een relatief kleine zone in het uiterlijke zuidwesten van de plas, aansluitend bij de infrastructuur van Sunparks. Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van de waterrecreatie op het landschapsbeeld werden onderzocht. Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	
14h	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Gevaar voor zwemmen *(bezwaarindieners: 4B/25B/ 27B/ 29B/ 30B/ 31B/ 32B/ 34B/ 37B/ 38B/ 41B/ 42B/ 44B/ 45B/ 49B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 56B/ 58B/ 60B/ 64B/ 68B/ 69B/ 70B/ 72B/ 73B/ 76B/ 80B/ 81B/ 83B/ 86B/ 88B/ 93B/ 99B/ 107B/ 108B/ 109B/ 110B/ 112B/ 114B/ 116B/ 117B)*	- Hoe gaat men met de aanleg van de waterskibaan kunnen vermijden dat er gezwommen wordt in de put? Dit is momenteel ten strengste verboden en levensgevaarlijk. - al veel mensen verdronken op dit meer waardoor het toestaan van een waterski niet verantwoord en gevaarlijk is. - Er heerst een zwemverbod op de put. Waarom worden hier nu wateractiviteiten toegelaten? - al veel mensen verdronken op dit meer waardoor het bouwen van huisjes niet verantwoord en gevaarlijk is.	Dit betreft handhaving. Handhaving staat los van het PRUP. Het zwemverbod blijft ook naar de toekomst toe van toepassing. Enkel watersport is toegelaten.	/
14j	Art. 4A Recreatiegebied plas Rauw Hinder kabelbaan *(indieners: 23B/ 72)*	- welke geluidsoverlast zal de kabelbaan meebrengen voor de inwoners van Mol Rauw? - De wateractiviteiten zullen extra uitstoot teweegbrengen, hetgeen ons milieu extra belast en de lucht extra vervuilt.	Het RUP legt randvoorwaarden/ restricties op inzake toegelaten recreatieve activiteiten op de plas Rauw: het PRUP verbiedt o.a. het oprichten van geluidsintensieve en gemotoriseerde watersporten. Enkel het oprichten van een kabelski is toegelaten en geen klassieke waterski. De impact van een kabelski is veel kleiner dan een klassieke waterski, o.a. inzake geluid, ruime-inname. Ook vanuit de verkeersimpact (parking met max. 35 plaatsen) worden geen significante effecten verwacht.	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
15	Toegankelijkheid plas Rauw *(bezwaarindieners: 3B/ 6B/7B/ 13B/ 16B/ 25B/ 29B/ 30B/31B/32B/ 34B/ 36B/ 37B/ 38B/ 41B/ 42B/ 45B/ 46B/ 47B/ 49B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 55B/ 56B/ 58B/ 60B/ 64B/ 68B/ 69B/ 70B/ 73B/ 76B/ 77B/ 78B/ 79B/ 80B/ 81B/ 83B/ 86B/87B/ 88B/ 93B/ 99B/ 107B/ 108B/ 109B/ 110B/ 112B/ 114B/ 116B/ 117B)*	- Als deze volledig omheind zal worden, mag dit geen obstakel vormen voor de wandelaars rond de plas. - De oevers moeten te allen tijde vrij toegankelijk blijven voor iedereen/ de toegankelijkheid voor de Rauwse bewoners zoals die nu is moet gewaarborgd blijven. - Er bestaat een erfpachtovereenkomst tussen gemeente Mol en Sunparks. In deze erfpachtovereenkomst wordt bepaald dat de oevers van de Put van Rauw te allen tijde vrij toegankelijk moeten blijven. Weliswaar wordt met de bouw van de verhuuraccommodaties een afsluiting voorzien voor de veiligheid van de huurders. Hoe zitten de verhoudingen? Een afsluiting die open en dicht wordt gezet, is geen alternatief. - Volgens bezwaarindiener is het zinvoller om geld te investeren in een goed (natuurlijk) fietspad en voetpad zodat iedereen rond de plas kan wandelen.	Het PRUP verhindert de toegankelijkheid van de oevers niet. De toegankelijkheid van de natuurgebieden, buiten het plangebied gelegen, dient los van het RUP bekeken te worden. Hierover doet het RUP geen uitspraken. De locatie en vormgeving van constructies i.f.v. de recreatieve geleiding en betreding en/ rondom de buiten de plancontouren gelegen delen van het VEN-SBZ dient uitgewerkt te worden in een natuurinrichtingsplan of beheerplan, in onderling overleg tussen de betrokken eigenaar(s) en terreinbeherende instanties. In de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Mol en Sunparks kunnen verdere afspraken gemaakt worden inzake de toegankelijkheid van het gebied.	SBV art. 1 en 5 toelichtende kolom aan te passen: bij de inrichting van artikel 1 en artikel 5 dient rekening gehouden te worden met het behoud van een oost-west verbinding voor langzaam verkeer tussen Rauw en de Postelsesteenweg, en het bestaande wandelknooppuntennetwerk. MVT: onderbouwen / toevoegen kaartje wandelknooppuntennetwerk p219
16	Stedenbouwkundige voorschriften: Art. 5 Zone voor groene oevers *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 5.1 – bestemming: deze bestemming zou men beter voor heel de put toepassen. - Art. 5.1.2 – aanleg terrein: uitzonderingen op het bouwvrij karakter. Voor zachte recreatie is geen infrastructuur nodig.	De plancontour van het PRUP Sunparks is afgestemd op de nabijgelegen VEN-gebieden en SBZ-H-gebieden. Deze zones worden niet opgenomen binnen het PRUP. Het grootste gedeelte van de plas Rauw valt buiten het PRUP. De meest waardevolle zone van de plas is gelegen buiten het plangebied en behoud zijn bestemming. Het gedeelte van de plas Rauw dat is opgenomen binnen het plangebied van voorliggend PRUP betreft een relatief kleine zone in het uiterlijke zuidwesten van de plas, aansluitend bij de infrastructuur van Sunparks. De oeverlijn van de plas is nu juridisch vastgelegd op basis van de bestaande toestand. Hierdoor worden de oevers duidelijk gezoneerd, met als doel het groene	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw.

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			karakter te vrijwaren en de bebouwingsmogelijkheden strikt te beperken. Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de plas Rauw. De toegelaten bebouwing is beperkt 1000m² inclusief terras, bijgebouw en startponton op de westelijke oever en max. 5 kleine vakantiewoningen (max. 60m² inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen) binnen een afgebakende zone op de noordelijke oever van de lagune. De locatie van de vakantiewoningen op de oever volgt verder uit het onderzoek dat gebeurd werd i.k.v. het plan-MER naar de biologisch minst waardevolle zone van de lagune. Het RUP vrijwaart dus de meest waardevolle zone van de lagune, terwijl volgens het huidige gewestplan en BPA de lagune volledig gelegen is binnen recreatiegebied.	
17	Stedenbouwkundige voorschriften: Art. 6 Zone voor accommodatie i.f.v. watergebonden recreatie (overdruk) *(bezwaarindiener: 25B/ 29B/ 30B/ 31B/ 32B/ 34B/ 37B/ 38B/ 41B/ 42B/ 45B/ 49B/ 56B/ 58B/ 60B/ 64B/ 68B/ 69B/ 70B/ 73B/ 76B/ 80B/ 81B/ 83B/ 86B/ 88B/ 93B/ 99B/ 107B/ 108B/ 109B/ 110B/ 112B/ 114B/ 116B/ 117B/ 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 6 – zone voor accommodatie i.f.v. watergebonden recreatie (overdruk): de uitzondering vormt een inbreuk op de landschappelijke waarde.- - Ondersteunende infrastructuur hoort hier niet thuis. Een clublokaal van zo'n formaat is een esthetische blunder. De schoonheid van de put van Rauw, zijnde dé grootste toeristische troef van Mol Rauw, zal helemaal verdwijnen.	Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van de ondersteunende accommodatie i.f.v. de waterrecreatie op het landschapsbeeld werden onderzocht Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Voor het realiseren van het clubhuis en de parkings worden mogelijkheden voorzien op de westelijke oever. Deze oever wordt herbestemd van natuurgebied naar zone voor groenbuffer met duidelijke oppervlaktebeperkingen voor de parking en het clubgebouw. De ruimte die ingenomen kan worden i.f.v. deze accommocatie (parking + constructies) bedraagt slechts ca. 16% van de afgebakende zone langs de oever.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 locatie kabelski op de plas Rauw

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			Binnen de SBV voor art. 6 “Zone voor accommodatie i.f.v. watergebonden recreatie” is opgenomen dat alle gevel- en dakvlakken moeten uitgevoerd worden in duurzame, kwalitatieve materialen, aangepast aan het groene karakter van de omgeving. De parking dient ingericht te worden als een landschapsparking. Bestaande hoogstambomen en waardevolle vegetaties dienen maximaal behouden te blijven. Buitenverlichting wordt beperkt tot de bebouwde zones, toegangswegen en parkeergelegenheden. Lichtverstrooiing dient maximaal vermeden te worden door het gebruik van aangepaste verlichtingsarmatuur en neerwaartse verlichting.	
18a	Art. 7 Zone voor watergebonden vakantiewoningen (overdruk) De bestemmingen zijn niet combineerbaar *(indieners: 122B)*	- art. 5: de bestemmingen zijn niet combineerbaar.	Omwille van het beperkt aantal toegelaten vakantiewoningen (max. 5) worden de bestemmingen wel als combineerbaar beschouwd.	/
18b	Art. 7 Zone voor watergebonden vakantiewoningen (overdruk) Landschappelijke inpassing vakantiewoningen/ visuele *(indieners13B/ 26B/ 27B/ 28B/ 29B/ 30B/ 32B/ 39B/ 41B/ 42B/ 44B/ 49B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/ 57B/ 62B/ 73B/ 89B/ 93B/ 99B/ 103B/ 106B/ 108B/ 110B/*	- Bezwaarindiener vindt de uitbreiding van Sunparks met woningen aan/in het water onaanvaardbaar. Deze moderne architectuur besmeurt het uitzicht over het water. - Zicht: de huisjes vormen een belemmering voor het zicht op de schoonheid van de plas voor de andere bezoekers van het park en wandelaars. - Art. 7 – zone voor watergebonden vakantiewoningen (overdruk): dit vormt een aanslag op het visuele natuurlijke aspect van de put. - het concept van de huisjes is te onduidelijk voorgesteld om dit attractief te maken. Zal de oever	Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van de watergebonden vakantiewoningen op het landschapsbeeld werden onderzocht. Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Binnen de SBV voor art. 7 “Zone voor watergebonden vakantiewoningen” is opgenomen dat alle gevel- en dakvlakken moeten uitgevoerd worden in duurzame,	/

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	120B/43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)	gewijzigd worden? hoe zal dit er concreet uitzien? Dit wordt te vaag gehouden.	kwalitatieve materialen, aangepast aan het groene karakter van de omgeving. De vakantiewoningen dienen verspreid over de afgebakende zone voorzien te worden, om het zicht op de plas Rauw te vrijwaren. De oeverlijn van de plas is nu juridisch vastgelegd op basis van de bestaande toestand. Hierdoor worden de oevers duidelijk gezoneerd, met als doel het groene karakter te vrijwaren en de bebouwingsmogelijkheden strikt te beperken.	
18c	Art. 7 Zone voor watergebonden vakantiewoningen (overdruk) Effect op natuur/ fauna en flora *(indieners: 3B/ 5B/ 36B/ 66B/ 77B/ 78B)*	- Waarom worden de geplande vakantiewoningen niet elders ingeplant? Er wordt gevreesd dat de afgebakende bufferzone naar het natuurgebied hierdoor onder druk komt te staan. - Bezwaar tegen het bouwen van paalwoningen/vakantiewoningen aan de oevers van de put van Sunparks: naast broedplaatsen van verschillende watervogels is hier ook een unieke mierenkolonie gehuisvest. Door het PRUP zullen deze soorten verstoord worden en verjaagd worden van hun vaste broed- en woonplaatsen. - De paalwoningen zullen een negatief effect hebben op de natuur (afval).	Het betreft unieke vakantiewoningen omdat deze een band met het water hebben en daardoor toeristisch een meerwaarde vormen. Dergelijke woningen kunnen niet zomaar op een andere locatie worden ontwikkeld. Het betreft geen buffergebied tussen natuurgebied en woningen, maar tussen recreatiegebied en woningen. In de huidige situatie is er ter hoogte van de plas geen buffer tussen het woongebied en het recreatiegebied. Voor het PRUP “Sunparks” werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van de watergebonden vakantiewoningen op de aanwezige fauna en flora werden onderzocht. Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De locatie van de vakantiewoningen op de oever volgt verder uit het onderzoek i.k.v. het plan-MER naar de biologisch meest waardevolle zones van de lagune. De vakantiewoningen dienen ingeplant te worden binnen de afgebakende zone, gelegen t.h.v. de noordelijke	

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			buitenoever van de lagune. Het RUP vrijwaart de meest waardevolle zone van de lagune, terwijl volgens het huidige gewestplan en BPA de lagune volledig gelegen is binnen recreatiegebied. Daarnaast is binnen de SBV opgenomen dat bij de plaatsing van de vakantiehuisjes bestaande hoogstambomen en waardevolle vegetaties maximaal dienen behouden te blijven. Dit zal aangevuld worden met naast waardevolle vegetaties ook de aanwezige fauna. Het Soortenbesluit (B.Vl.R. 15 mei 2009) regelt de bescherming van dieren en planten in Vlaanderen. Gezien met deze regelgeving rekening gehouden dient te worden bij de concrete inplanting van de vakantiewoningen, worden er geen aanzienlijke effecten verwacht. Verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen en parkeerplaatsen. Betreding van de natuurlijke oeverzone wordt beperkt d.m.v. geleide wandelpaden en steigers. De oeverlijn van de plas is nu juridisch vastgelegd op basis van de bestaande toestand. Hierdoor worden de oevers duidelijk gezoneerd, met als doel het groene karakter te vrijwaren en de bebouwingsmogelijkheden strikt te beperken.	Aanpassen SBV art 7.2.2: behoud van waardevolle vegetatie <u>*en fauna*</u> Aanvullen in toelichtende kolom SBV dat bestaande wetgeving, zoals het soortenbesluit (B.Vl.R. 15 mei 2009) van toepassing blijft en hier bij een vergunningsaanvraag rekening mee gehouden dient te worden. /
18d	Art. 7 Zone voor watergebonden vakantiewoningen (overdruk) hinder *(indieners: 3B/ 4B/26B/ 27B/ 28B/ 29B/ 30B/ 32B/ 39B/ 41B/ 42B/ 44B/ 46D/ 47B/ 49B/ 51B/*	- De huisjes veroorzaken zwerfvuil dat in het water zal terechtkomen en zal aanspoelen aan het Kristallijn. - Kunnen er afspraken gemaakt worden met Sunparks m.b.t. netheid en voorbeeldfunctie? - Veel lawaaihinder (muziek, festivals, vuurwerk, …)	De vakantiewoningen dienen ingeplant te worden binnen de afgebakende zones, gelegen t.h.v. zuidelijke oever, aansluitend bij de bestaande infrastructuur van Sunparks en de noordelijke buitenoever van de lagune. Het RUP vrijwaart de meest waardevolle zone van de lagune, terwijl volgens het huidige gewestplan en BPA de lagune volledig gelegen is binnen recreatiegebied. Het RUP legt randvoorwaarden/ restricties op inzake	/ /

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	52B/ 53B/ 54B/ 57B/ 62B/ 73B/ 75B/ 89B/ 93B/ 99B/ 103B/ 106B/ 108B/ 110B/ 120B)		toegelaten recreatieve activiteiten op de plas Rauw: het PRUP verbiedt o.a. het oprichten van geluidsintensieve en gemotoriseerde watersporten. Het aantal watergebonden vakantiewoningen wordt beperkt tot max. 25. De oeverlijn van de plas is nu juridisch vastgelegd op basis van de bestaande toestand. Hierdoor worden de oevers duidelijk gezoneerd, met als doel het groene karakter te vrijwaren en de bebouwingsmogelijkheden strikt te beperken. Dit betreffen geen ruimtelijk relevante elementen. Indien het park meer wordt gebruikt/verhuurd, zal er een grotere kans zijn dat de vakantiewoningen louter toeristisch worden gebruikt en dat er geen oneigenlijk gebruik optreedt.	/ / /
18e	Art. 7 Zone voor watergebonden vakantiewoningen (overdruk) Economische rendabiliteit *(indieners: 26B/ 27B/ 28B/ 29B/ 30B/ 32B/ 39B/ 41B/ 42B/49B/ 51B/ 52B/ 53B/ 54B/57B/ 62B/ 64B/ 73B/ 75B/ 79B/ 89B/ 93B/ 99B/ 103B/ 106B/ 108B/ 110B/ 118B/ 120B)*	- De investering kan beter besteed worden aan de renovatie van het park. - Wat is de economische rendabiliteit van de woningen? Welk economisch plan kan Sunparks voorleggen om de reeds bestaande woningen te benutten en de bezettingsgraad hiervan op te trekken? Er mogen geen woningen bijkomen als Sunparks niet kan aantonen dat de huidige bezettingsgraad niet optimaal is. Bovendien moet vastgesteld worden dat Sunparks de woningen voor langere tijd verhuurt aan buitenlandse arbeiders (= onecht gebruik). Kan dit zomaar? Hoe staat de provincie hiertegenover? - Bezwaarindiener gelooft niet dat er een economisch voordeel te halen valt uit tijdelijke contracten en seizoensarbeid. De parking van Sunparks staat meestal leeg. Dit attractiepark zal daar niets aan	De visie binnen het PRUP omvat dat de combinatie van verschillende activiteiten (het indoor recreatiepark, de kabelski) t.h.v. het bestaande vakantiepark de bezettingsgraad van het park zal verhogen en op deze manier ook middelen worden gecreëerd om het bestaande park te renoveren en onderhouden. Net omdat de parking grotendeels leeg staat kan er op deze locatie een andere functie komen. Op deze manier wordt verwacht dat ook de bezettinsgraad van het park zal verhogen zodat een economische meerwaarde wordt gecreëerd.	/ Motivatie toevoegen in MVT: relatie tussen de combinatie van verschillende activiteiten en het creëren van middelen voor het onderhoud/ renovatie van het bestaande vakantiepark. / Motivatie toevoegen in MVT: relatie tussen de combinatie van

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		wijzigen. - Het is door het slechte onderhoud van Sunparks dat bezoekers wegblijven. Momenteel verblijven er buitenlandse arbeiders. - Zijn deze nieuwe vakantiewoningen echt nodig? De bestaande woningen en kamers staan leeg buiten de piekvakantieperiodes.	Net zoals in andere vakantieparken ligt de piek in het zomerseizoen. Echter wordt verwacht dat door het voorzien van all-weather activiteiten in de vorm van een indoorpark, de bezettingsgraad in de periodes buiten het zomerseizoen hoger zal zijn.	verschillende activiteiten en het verhogen van de bezettingsgraad van het vakantiepark Sunparks in de periodes buiten het zomerseizoen.
19	Stedenbouwkundige voorschriften: 8 Zone voor groenbuffers *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- ook hier staan de uitzonderingen weer ten dienste van de waterski.	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op Plas Rauw Er worden vrij gedetailleerde SBV opgenomen om een kabelski mogelijk te maken. Enkel het oprichten van een kabelski is toegelaten en geen klassieke waterski.	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op Plas Rauw
20	Stedenbouwkundige voorschriften: 9 Zone voor landschapsparking en groenbuffer *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- ook hier staan de uitzonderingen weer ten dienste van de waterski.	Er worden vrij gedetailleerde SBV opgenomen om een kabelski mogelijk te maken. Enkel het oprichten van een kabelski is toegelaten en geen klassieke waterski.	/
21	Stedenbouwkundige voorschriften Art. 10 Natuurgebied *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Art. 10.2 – inrichting: de ruimtelijk, ecologische draagkracht van het natuurverbindingsgebied is al overschreden.	Zie algemeen deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor-Meergoor	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.4 Natuurverbinding Buitengoor-Meergoor
22a	Art. 12 Ontsluitingstracé plas Rauw Aanleg privéparking *(bezwaarindiener: 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B/ 91B)*	- Art. 12.2.1 – aanleg terrein: waarom creëert men hier een privéparking? Het zou beter een open karakter hebben voor voetgangers, fietsers en joggers zonder afspanningen en afsluitingen. - de parking aan het clubhuis voor waterski bevat onvoldoende parkeerplaatsen + wat met beheer en toezicht?	Zie algemeen deel 1.3 Locatie kabelski op de Plas Rauw Het is niet de bedoeling om een versnippering van de oever te bekomen (bv.d.m.v. omheiningen rond de parking). Het betreft een bewuste keuze om een beperkte parking te voorzien met een privaat karakter in functie van de kabelski. De parking zal enkel gebruikt kunnen worden door clubleden. Omwille van het kleinschalig gebruik wordt verwacht	Verduidelijken in memorie van toelichting volgens tekst vooraan in antwoordnota deel 1.3 Locatie kabelski op de Plas Rauw Zie aanpassing bezwaar nr. 15 Toegankelijkheid Plas Rauw

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			dat de voorziene parkeercapaciteit voldoende is. Binnen de SBV is opgenomen dat de continuïteit van wandel- fietspaden steeds verzekerd moet blijven. Voor de andere activiteiten dient de gemeenschappelijke parking van Sunparks te worden gebruikt.	
22b	Art. 12 Ontsluitingstracé plas Rauw Aanleg ontsluitingsweg *(indieners: 3B/ 16B/ 25B/ 27B/ 29B/ 30B/ 32B/ 31B/ 34B/36B/ 37B/ 38B/ 41B/ 42B/ 45B/ 47B/ 49B/ 55B/ 56B/ 58B/ 60B/ 64B/ 68B/ 69B/ 70B/ 72B/ 73B/ 76B/ 80B/ 81B/ 83B/ 86B/ 87B/88B/ 93B/ 99B/ 101B/ 107B/ 108B/ 109B/ 110B/ 112B/ 114B/ 116B/ 117B/ 121B/ 43B/ 63B/ 67B/ 82B/ 85B/ 90B)*	- Momenteel een drukke doorgangsweg voor zwaar verkeer waardoor een bijkomende ontsluiting niet wenselijk is. - de verkeersveiligheid van de zachte weggebruikers wordt in het gedrang gebracht/ de voorziene inrit ligt op een fietsknooppunt. De kruising met de Postelsesteenweg is te gevaarlijk. - De toegangsweg naar de kabelski is te smal en bijgevolg levensgevaarlijk voor kinderen. Incidenten zullen leiden tot negatieve reclame voor Mol. - Het opwaarderen van het bestaande wandel- en fietspad naar een breedte van 11m lijkt onnodig. Het voorzien van één strook voor zowel voetgangers, fietsers en auto's is problematisch. - Mits de kabelskibaan niet nodig is, volstaat het om de ontsluiting beperkt aan te passen en te voorzien in een degelijke ontsluiting van een aantal meter breed waar fietsers en wandelaars probleemloos kunnen kruisen. - Gemengd verkeer met sporadisch autoverkeer is een utopie. Er zal meer dan sporadisch autoverkeer zijn. De wandelaars en fietsers moeten de hoogste prioriteit krijgen. - Door de gemeente Mol werd nooit toelating gegeven om door het Verkallenbos een eenmalige MTB-tocht te organiseren, daar deze te veel hinder zou veroorzaken voor wandelaars. Nu zou er zelfs gemotoriseerd verkeer worden toegelaten? Dit is	Voor het PRUP "Sunparks" werd een plan-MER opgemaakt, conform de wettelijk voorziene procedure. Op 8 september 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed. De potentiële effecten van ontsluitingsweg op verkeersveiligheid/ doorstroming werden onderzocht Er werden vanuit dit onderzoek milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Er wordt geen verharde weg met breedte van 11m voorzien. Binnen de MVT van het PRUP, pg. 86 wordt een inrichtingsschets getoond voor de ontsluitingsweg naar de kabelski. De breedte van de verharde weg is beperkt tot 5m. De resterende zone dient ingericht te worden als groenbuffer. Het betreft een doodlopende weg die een beperkte parking ontsluit met privaat karakter. De parking zal enkel gebruikt kunnen worden door clubleden. De ontsluitingsweg zal een beperkt autogebruik kennen, waardoor het wandel- en fietsverkeer zal primeren. Het Verkallenbos gelegen buiten het plangebied van voorliggend RUP. Voorstel om dit te verduidelijken in de SBV art. 12: Wanneer: na afleveren van de vergunning voor	/ / / / Aanpassing SBV art. 12.2.2. Tijdelijke inrit/ uitrit (zie voorgaande advies 6).

Nr.	Thema bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		ontoelaatbaar. - Wat houdt de 'evaluatie ontsluiting na 10 jaar vergunning watersportclub' in? Hoe zal dit gebeuren? Op basis van welke criteria? Wie zal hierbij betrokken worden en in welke fase?	watersport, binnen de 10 jaar "na afleveren van de vergunning voor aanleg van **de eerste** accommodatie of constructie voor watersport" Wie neemt initiatief: de wegbeheerder geeft aan wanneer er problemen optreden, en gaat dan in overleg met de gemeente en de exploitant van de watersportclub Op basis van welke criteria? - Doorstroming Postelsesteenweg - Veiligheid langzaam verkeer/ gemengd verkeer	

9. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Rallycross" te Arendonk (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 18 april 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "Rallycross" te Arendonk.

Vooreerst wordt uitdrukkelijk verwezen naar het document dat als bijlage bij dit advies wordt gevoegd, en waarin zowel een overzicht als een antwoord wordt gegeven op de ontvangen bezwaren en adviezen. Dat document maakt integraal deel uit van onderhavig advies.

Vervolgens moet overeenkomstig vermeld artikel, de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:
Het departement bracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen advies uit over het PRUP "Rallycross" te Arendonk.

Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de ontvangen bezwaren en adviezen :
SBV: stedenbouwkundige voorschriften
SBV-t: toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften
MVT: memorie van toelichting
GP: grafisch plan

- MVT – vergunningen en bouwmisdrijven
  De samenvatting in de memorie van toelichting op p.19 wordt aangepast zodat deze in overeenstemming is met de toelichting op p. 22-23, die tevens aangepast wordt conform bijlage 1 van de behandeling van de bezwaren en adviezen.
- MVT - mobiliteit
  In de toelichtingsnota zal bijkomend opgenomen worden dat eventueel sluipverkeer in het lokaal flankerend beleid dient aangepakt te worden.
- MVT – behoefte- en alternatievenonderzoek
  Toevoegen van een gedetailleerde motivatie voor de behoefte inzake rallycross aan de memorie van toelichting. Deze is te vinden in bijlage 2 van de behandeling van de bezwaren en adviezen.

- MVT–afbakening plangebied
  Verdere verduidelijking van de ruimtelijke motivatie voor de afbakening van het plangebied in de memorie van toelichting.
- MVT - niet conform RSPA
  Verenigbaarheid RSPA uitgebreider motiveren in de memorie van toelichting
- MVT – niet conform GRS
  Afwijking GRS Arendonk uitgebreider motiveren in de memorie van toelichting
- MVT – datum provincieraadsbeslissing
  Correctie van materiële fout: de datum van de provincieraadsbeslissing is 27 oktober 2011 in plaats van 16 februari 2012.

- MVT en SBV– begrippen/terminologie
  Verduidelijken van het begrip 'gesloten tribune' bij de algemene begripsomschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften.
- MVT en SBV – begrippen/terminologie
  Afstemmen van enerzijds terminologie 'bedrijfsoppervlakte' en 'bebouwde oppervlakte' en anderzijds 'bijzondere constructies' en 'bijzondere verticale constructies'.
- MVT en SBV - begrippen/terminologie
  Definiëren van het begrip "vergunning" in de algemene terminologie. Tevens zal worden verwezen naar de VCRO, decreet integraal handelsvestigingsbeleid, DABM en omgevingsvergunningsdecreet.

- GP en SBV: art. 1.3 – geluid
  De benaming van art. 1.3 wordt vervangen door 'visueel-akoestische afscherming zuidzijde circuit (indicatieve aanduiding)'.

- SBV – inrichting pilotenparking
  Verduidelijken dat de prestart opgevat wordt als een activiteit die intrinsiek verbonden is aan de rallycrossactiviteit zodat duidelijk is dat art. 2.1§4 hierop van toepassing is.
- SBV-t – buffer
  De suggestie met betrekkiing tot het houtkantbeheer wordt toelichtend toegevoegd.
- SBV-t – frequentie activiteiten
  In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat de exploitant van de rallycross de gemeente op de hoogte moet brengen wanneer zij een evenement organiseert.
- SBV-t, Art. 1.1§1 – geluid
  Bij art. 1.1§1 wordt het belang van monitoring en handhaving van de geluidsemissie van rallywagens en aanhorigheden (o.a. luidsprekers) toelichtend verduidelijkt zodat dit op vergunningsniveau (bv. als bijzondere voorwaarde) kan worden meegenomen.
- SBV-t, Art. 1.2 – geluid
  De gewenste groene inrichting van de geluidsbuffer wordt toelichtend verduidelijkt bij art. 1.2.
- SBV-t, Art. 1.2 - geluid
  Bij art. 1.2 toevoegen dat in functie van de landschappelijke inpassing van de omloop in de omgeving constructies een aangepast materiaal- en kleurgebruik dienen te hebben en er gebruik moet worden gemaakt van streekeigen groen.
- SBV, art. 1.3 - geluid
  Bij art. 1.3 verordenend toevoegen dat de zuidelijke afscherming ook een akoestisch-afschermende functie heeft door een aangepaste inrichting en het gebruik van geluidsbeperkende materialen en constructies.
- SBV-t, Art 1.2, 1.3 en 2.4 – geluid
  Toelichtend toevoegen van de dwarsprofielen met gewenste opbouw bij art. 1.2, 1.3 en 2.4.
- SBV-t, art. 1.2, 1.3 en 2.4 - geluid
  Bij art. 1.2, 1.3 en 2.4 toelichtend richtinggevende normen voor de geluidsbeperkende constructies toevoegen (nl. NBN EN 1793-1 en NBN EN 1793-2).
- SBV, art. 2.1§6 – begrippen/terminologie
  Schrapping van de laatste alinea in art. 2.1§6
- SBV-t, art. 3 – mobiliteit
  Toelichtende verduidelijking dat er een rotatiesysteem voor de tijdelijke parkings kan zijn bij art. 3.
- SBV, art. 3 en 4 – overgangsbepalingen
  Toevoegen van overgangsbepalingen bij artikels 3 en 4 dat de terreinen slechts mogelijk zijn na uitvoering van de buffers en afschermingen zoals geformuleerd onder de artikelen 1.2, 1.3, 2.4 en 2.5

<u>Volgende aanpassingen worden voorgesteld op basis van de eigen adviesbevoegdheid :</u>

geen

10. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "De Beunt" te Lier (na openbaar onderzoek)

Bij toepassing van art. 2.2.10 § 5 VCRO brengt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening d.d. 19 juni 2017 volgend advies uit m.b.t. het PRUP "De Beunt" te Lier.

Overeenkomstig vermeld artikel moet de integrale tekst van het advies van het departement opgenomen worden:

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Ruimte Vlaanderen.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders
Op grond van artikel 2.2.10 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement aan de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.10 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de PROCORO.

2. samenvatting van het dossier
Voorliggend plan wordt opgemaakt naar aanleiding van het voorwaardelijk positief planologisch attest dd. 08/08/2014 voor het bedrijf Janssens NV welke veranda's en dergelijke constructies produceert en verkoopt aan groothandel wereldwijd. Op 22/07/2015 heeft ons departement een gunstig advies verleend. Naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 08/09/2016 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen, de stad Lier en het Departement Ruimte Vlaanderen op 29 februari 2016.

3. beknopte historiek
Op 08/09/2016 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies.
Op 26/01/2017 werd het plan voorlopig vastgesteld door de provincieraad. Het openbaar onderzoek loopt van 21/03/2017 tot 19/05/2017.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Lier wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het is een taak van de provincie om de kleinstedelijke gebieden af te bakenen. Het Afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied werd al geruime tijd geleden afgerond. Het betrokken bedrijf ligt buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied en behoort dus tot het buitengebied. In het kader van het planningsproces voor landbouw, natuur en bos voor de regio Neteland, werd een visie opgemaakt in het operationeel uitvoeringsprogramma. Dit plangebied valt buiten de afbakening van het Sigmaplan. De rest van het visiegebied (omgeving van de bedrijfssite) kan later worden meegenomen.

Het plangebied bevindt zich langs de gewestweg tussen Duffel en Lier. Aan de rechterzijde paalt het bedrijf aan een vrij grootschalige sportinfrastructuur. De nabije omgeving is zeker niet onaangetast. In de onmiddellijke omgeving komt nog veel bebouwing voor langsheen de gewestweg, waar plaatselijk toch een zekere verweving aan functies aanwezig is, zoals recreatie, wonen, bedrijvigheid.

Het plangebied omvat de percelen waarop het bedrijf Janssens zich momenteel zich situeert en de terreinen waarop het wenst uit te breiden. Deze laatste is aanzienlijk en sluit aan bij de bestaande infrastructuur. In het planologisch attest heeft onze administratie reeds meegegeven dat gelet op het eerder aangetast karakter van de nabije omgeving de uitbreiding kan aanvaard worden op voorwaarde dat rond de bedrijfssite een voldoende dicht en met streekeigen groen groenscherm wordt aangeplant.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

In het kader van de plenaire vergadering dd. 08/09/2016 heeft het departement reeds een gunstig advies verleend. T.o.v. deze plenaire vergadering zijn er geen fundamentele wijzigingen gebeurd.

6. algemene conclusie
Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het PRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Kirsten De Reu
Adjunct van de directeur

Verder werden er geen andere bezwaren en adviezen ontvangen.
Er worden geen aanpassingen voorgesteld op basis van het ontvangen advies en op basis van de eigen adviesbevoegdheid.

11. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn Herentals" (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" te Herentals, Herenthout en Grobbendonk in vergadering van 19 juni 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO heeft geen aanvullende bemerkingen.

12. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Verdichting bestaande woongebied" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Stedelijk woongebied" te Herentals in vergadering van 19 juni 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO wenst aanvullend volgende bemerkingen te maken:

- De PROCORO vraagt verduidelijking waarom in de verordenende voorschriften van artikel 1 'stedelijk woongebied' met zeer algemene voorschriften gewerkt wordt.
- De PROCORO vraagt bijkomende toelichting over de demografische evoluties in Herentals en of er eventuele suggesties zijn aan de vergunningverlenende overheid om te kiezen voor bepaalde bouwtypologieën.
- De PROCORO vraagt om in de toelichtingsnota van het PRUP het bindend sociaal objectief en de doelstellingen en stand van zaken hierin voor Herentals te bespreken.

13. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Klein Gent Zuid" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Klein Gent Zuid" te Herenthout in vergadering van 19 juni 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO heeft geen aanvullende bemerkingen.

14. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Aarschotseweg" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Aarschotseweg" te Herentals in vergadering van 19 juni 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO wenst aanvullend volgende bemerkingen te maken:

- In artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften (p. 67) wordt een inplanting van de voorgevels vastgelegd op minimum 5 m van de rooilijn. In de toelichtende kolom ernaast staat dat de inplanting van de gebouwen op minimum 5 m geen norm mag worden omwille van het optimaal gebruik van de ruimte voor de voorgevel. De PROCORO vraagt om na te kijken of de verordenende voorschriften voldoende houvast bieden om de visie uit de toelichtende kolom te kunnen realiseren.

15. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Laagland" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Laagland" te Herentals in vergadering van 19 juni 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO wenst aanvullend volgende bemerkingen te maken:

- In artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften (p. 65) wordt een inplanting van de voorgevels vastgelegd op minimum 5 m van de rooilijn. In de toelichtende kolom ernaast staat dat de inplanting van de gebouwen op minimum 5 m geen norm mag worden omwille van het optimaal gebruik van de ruimte voor de voorgevel. De PROCORO vraagt om na te kijken of de verordenende voorschriften voldoende houvast bieden om de visie uit de toelichtende kolom te kunnen realiseren.

16. Advies procoro over Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Stadsrandbos Greesbos" te Herentals (n.a.v. plenaire vergadering)

Overeenkomstig art. 2.2.9 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen het voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Stadsrandbos Greesbos" te Herentals in vergadering van 19 juni 2017 besproken.

De PROCORO brengt een gunstig advies uit. De PROCORO heeft geen aanvullende bemerkingen.

17. Advies procoro over het planningsproces "Kempense Meren II" (n.a.v. startnota en nota landbouw)

Overeenkomstig art. 2.2.12, §2 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen de startnota en de nota landbouw in functie van de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kempense Meren II" te Mol in vergadering van 10 oktober 2017 besproken.

De PROCORO brengt hierover volgend advies uit.

"De Procoro wijst op het open karakter van de fase waarin de startnota en de nota landbouw ter advisering voorligt. Om het planningsproces in deze fase nog zo breed en ruim als mogelijk te kunnen laten verlopen, wenst de Procoro nog geen standpunt in te nemen over de mogelijke planopties en effectenrapportage. De Procoro heeft wel kennis genomen van de voorliggende nota's en deze besproken. De input van de leden werd opgenomen in het verslag van de zitting. De Procoro adviseert om deze reacties van haar leden mee te nemen in het verdere planningsproces en in de effectenbeoordeling en voegt het verslag derhalve als bijlage bij huidig advies.

Bijlage bij advies:

PROVINCIALE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING
VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

VERGADERING VAN 10 oktober 2017

NOTULEN

[…]

2. Planningsproces Kempense Meren II (n.a.v. startnota en nota landbouw).

Dit tweede agendapunt is het planningsproces Kempense Meren II dat verloopt overeenkomstig de nieuwe procedure.

Het dossier bestaat uit 3 delen: een procesnota, een startnota en een nota Landbouw.

Aan de hand van een PowerPointpresentatie wordt een toelichting gegeven over de **startnota** door de heer Guy Geudens, studiebureau Haskoning. Hij beantwoordt eveneens de eventuele vragen.

Inhoud presentatie:

- Inhoud startnota:
  - Deel 1 - Planbeschrijving
- Deel 2 – plan-MER Inhoudelijke duiding van het planproces aan de hand van kaartmateriaal
  - Hoofdpoort – in functie van recreatie
    - Aanpassingen aan RUP Kanaalplas 2006
    - O.a. jachthaven, parking, verleggen Zilvermeerlaan, optimalisatie toegang en weghalen huidige bestemming reservegebied voor ontginning
  - Schansheide
    - Reservegebied voor ontginning, intact kleinschalig landschap, te behouden
    - Waterproductiecentrum Pidpa
    - 2 mogelijke bestemmingsvarianten met verschillende impact op sectorale aspecten
  - Postel-Zuid (puzzelstukken binnen de onderzoeksruimte)
    - Zoekzone voor vervangend ontginningsgebied (cf. onderzoek in plan-MER voor Kempense Meren I)

- Koemook met gevoelige waardevolle natuur
- Uitwisselen van landbouw en natuur met minder versnippering
- Ontbossingsvraagstukken
- Belang van de nabestemming
- Sectoraal flankerend beleid voor landbouw
- Grote vraagstukken vanuit HAG en Natura 2000

De voorzitter dankt de spreker voor de duidelijke presentatie en stelt voor om nu per deelgebied vragen of opmerkingen te formuleren:

Vraagstelling :

Zone Zilvermeer: geen opmerkingen of aanvullingen

Zone Schansheide: geen opmerkingen of aanvullingen

Zone Postel-Zuid :

Vraag dhr. Gert Van de Moortel: worden met de vooropgestelde nabestemming voor het ontginningsgebied alle mogelijkheden afgedekt, bv. recreatie?
Antwoord dhr. Guy Geudens: Het doel is om vooral niet gewenste bestemmingen uit te sluiten. Recreatie is mogelijk. Tot nu is de algemene houding vanuit de sectoren om hier nog geen sectorale bestemming aan te geven. De meeste sectoren vragen niet om dergelijke plassen (ifv ruimte boekhouding). Natuur is geen vragende partij voor diepe plassen en voor recreatie ligt het gebied eerder perifeer en is het niet zo geschikt gelet op de draagkracht van het gebied errond. Daarom werd gekozen voor algemene bestemming "gemengd open ruimte gebied".

Vraag dhr. Gert Van de Moortel: Zijn er voldoende gegevens om naar inrichting te gaan als er nog geen kennis is van de nabestemming. Moet er geen scherper inzicht zijn om vanuit die visie eventueel al te onderzoeken welke middelen inzetbaar zijn in de inrichtingsnota voor de nabestemming na ontginning? De bezorgdheid is dat wanneer later voor een bepaalde inrichting van het gebied wordt gekozen, men mogelijks vaststelt dat deinrichtingsmaatregelen en –instrumenten die daarvoor nodig zijn, net zijn opgenomen in de nota landbouw of de latere inrichtingsnota. Het zal belangrijk zijn dat ze dan alsnog kunnen worden ingezet. Zal dit mogelijk zijn?
Antwoord dhr. Guy Geudens: de ontginner onderscheidt een plan en projectfase. De ontginner zal de invulling op projectniveau pas aanvatten als er juridische zekerheid op planniveau. Die fasering is ook aangegeven in de startnota. De inrichting en concrete invulling achteraf is op lange termijn en afhankelijk van het vergunnings- en ontginningstraject. Flexibiliteit is nog nodig. De plangebieden in Postel-Zuid zullen op planniveau blijven, andere plangebieden zoals de Hoofdpoort (zone Zilvermeer) worden al wat concreter ingevuld.

Vraag dhr. Paul Staes: Als je het geheel vergelijkt met Kempense Meren I, dan zijn er opvallende verschillen in oppervlaktes. Kan je de natuurgebieden en de open ruimte zones in hun geheel vergelijken met de nota van Kempense Meren van vroeger? Er worden keuzes gemaakt, zijn er bestemmingen die achteruitgaan of vooruitgaan?
Antwoord dhr. Guy Geudens: Twee zaken komen nu veel meer op de voorgrond, de doelstellingen vanuit natura 2000 en het flankerend beleid naar landbouwers toe is sterker opgenomen.

Vraag Thierry van Der Straten: Is de boscompensatie een 0-operatie?
Antwoord dhr. Guy Geudens: voor landbouw is het geen 0-operatie. Er zijn balansen in de startnota opgenomen. Voor bos is een boscompensatie voorzien met een gesloten balans. Er verdwijnen overwegend naaldbossen dat kan worden omgezet naar loofbos met een betere ligging. Het ontbossen om landbouw te maken is niet evident en moet goed afgewogen worden. De meerwaarde voor het natuurgebied zal groter zijn door de voorgestelde wijzigingen.

Vraag dhr. Willy Mariën: Zijn de ontginningszones zuid en noord bepaald door ontginner?
Antwoord dhr. Guy Geudens: Deels wel. Ze mikken op hoge kwaliteit van zand en het ijzergehalte is ook belangrijk. In de zoekzones kan aan deze voorwaarden worden voldaan. De kennis uit vorige MER

studie wordt ook meegenomen in de afweging. Daar werden verschillende deelgebieden onderzocht en werden combinaties van deelgebieden afgewogen. Combinaties waarvan in het kader van Kempense Meren bleek dat ze niet goed werkten werden hier niet meer hernomen. In de startnota, deel alternatieven wordt dit toegelicht.

Vraag dhr. Willy Mariën: Er loopt ook een planningsproces om een omleiding te maken van het kanaal, ook genoemd project Blauwe Kei. Wordt de vervanging voor sas 1 mee opgenomen?
Antwoord dhr. Guy Geudens: Dit is geen doelstelling in dit planningsproces, maar het project Blauwe Kei wordt momenteel wel meegenomen als ontwikkelingsscenario. Er wordt voor gezorgd dat dit plan het project Blauwe Kei niet hypothekeert. Er worden geen bestemmingen of ingrepen in het landschap meegenomen in functie van de realisatie van het project Blauwe Kei.

Aan de hand van een powerpoint-presentatie wordt een toelichting gegeven over de **nota Landbouw** door de mevrouw Judith Deusinck (Vlaamse Landmaatschappij). Zij beantwoordt eveneens de eventuele vragen.

Inhoud presentatie:

- Kader:
  - VLM heeft opdracht tot opmaak inrichtingsnota – complementair instrument om bestemmingswijziging op het terrein te realiseren.
  - In het plan wordt landbouw deels ontginning en deels natuurgebied: eigendomsoverdrachten realiseren en impact op landbouw verminderen
  - Nota landbouw is aanzet tot inrichtingsnota. Gebied valt samen met plangebied om alle mogelijkheden nog open te houden.
- Beschrijving huidige landbouwsituatie:
  - Postel-Zuid: perceelsgrootte boven Vlaams gemiddelde en intensieve teelten. Veel gronden in eigendom van landbouwer, 15 bedrijven die bestemmingswijziging zouden kennen, waarvan 3 met huiskavel. Oplossingen vooral gericht op die bedrijven.
  - Schansheide: geen huiskavels, kleinschalig
- Instrumentenafweging:
  - Resultaat bepaling: inzet op mobiliteit en flankering landbouw, niet de inrichting van natuur
  - Instrumenten worden getoetst aan drie criteria: tijdig, kwaliteitsvol, duurzaam
  - De verschillende instrumenten worden overlopen
  - We moeten komen tot een instrumentenset waaraan ook een uitvoeringsplan en financieringsplan toegevoegd worden

De voorzitter dankt de spreker voor de duidelijke presentatie en nodigt de leden uit om over te gaan tot de vraagstelling.

Vraagstelling :

Vraag dhr. Thierry van Der Straten: Hoe ziet de uitvoering van een dergelijk project eruit in de tijd? Hoe zit dat dan voor de aanwezige bedrijven?
Antwoord mevr. Judith Deusinck: Er is een onderscheid tussen de verschillende gebieden. De gronden langs Koemook wil ANB zo snel mogelijk vrijmaken voor natuur. Naar ontginning toe, is het een andere fasering. Het zou nog 40 jaar kunnen duren vooraleer een gebied volledig ontgonnen is. De ontginning verloopt ook gefaseerd.

Vraag dhr. Kris Vreys: Vraag naar het samenspel tussen de verschillende processen. Voor ontginning kan de instrumentenmix mogelijk pas van nut zijn binnen 30 jaar terwijl het planningsproces vrij snel afgerond kan zijn. Hoe wordt voor toekomstige gebruikers gegarandeerd dat de instrumenten ook in de toekomst in voege blijven of dat ze er gebruik van kunnen maken?
Antwoord mevr. Judith Deusinck: In de instrumentenafweging is er een duidelijke voorkeur voor herverkaveling zodat gebruik en eigendom rechtstreeks op elkaar afgestemd worden. Voor de zaken die een financiële impact hebben (waar geld voor nodig is) kan best meteen een regeling uitgewerkt worden. Er kunnen daarna nog steeds afspraken gemaakt worden over het gebruik. Vanuit natuur is er een vrij acute vraag om nutriënteninspoeling tegen te gaan. Het zou goed zijn moest dat snel kunnen.

Vraag dhr. Gert Van de Moortel: Er zijn geen inrichtingsinstrumenten voorzien. Hoe zien jullie bos naar landbouw gaan?
Antwoord mevr. Judith Deusinck: De landbouwers zijn al bevraagd. Sommige landbouwers willen ook zelf bomen kappen en verkopen, zodat het een nuloperatie kan zijn. Het duurt 5 jaar voor bosgrond volwaardig in gebruik is voor landbouw. Er zal bekeken worden op welke termijn de landbouwer gedurende deze overgangsperiode haar bestaande gronden nog kan gebruiken.

Vraag dhr. Gert Van de Moortel: Hoe lang duurt het voor de boscompensatie effectief is in Koemook in vergelijking met de tijd die nodig is om een perceel te ontbossen en om te vormen tot een waardevol landbouwperceel (ontbossen, structuuropbouw, …)? Hoe omgaan met wijzigend beleid?

Antwoord mevr. Judith Deusinck: Dat klopt. Elke landbouwgrond die natuur wordt moet worden uitgemijnd (laten dalen van voedingsstoffen in de bodem). Daarvoor kunnen ook landbouwers ingezet worden, in het kader van natuurmaatregelen. Dat kan worden meegenomen in het tijdsvenster.

De sprekers verlaten de zaal.

De voorzitter vraagt of er nog vragen zijn en of er nog iets in het verslag moet opgenomen worden

De heer Thierry Van der Straten merkt op dat de laatste opmerking over de invulling in de tijd benadrukt moet worden. Er moet een waarborg zijn naar grondgebruikers ook bij wijziging van de wetgeving. Er is nood aan bedrijfszekere instrumenten.

De heer Gert Van de Moortel geeft mee dat het belangrijk is dat boscompensatie 1 op 1 daadwerkelijk moet dienen voor de invulling van Europese natuurdoelstellingen.
Hij geeft ook nog mee dat het hele verhaal staat in functie van het opheffen van de ontginningsbestemming op het Zilvermeer. Er wordt gekeken naar een ruil van oppervlakte tegen oppervlakte. Het moet eigenlijk gaan om volumes. Het is anders niet fair omdat het Zilvermeer al gedeeltelijk ontgonnen is.
Tot slot geeft hij mee dat de landbouwsector niet meer als pasmunt wil worden gebruikt voor regelingen in functie van andere partijen of sectoren.

De heer Willy Mariën vraagt of de provincie het Zilvermeer, nu nog eigendom van Sibelco, zal aankopen zodat Sibelco het domein in de toekomst niet meer als pasmunt kan gebruiken.
Mevrouw Lutgarde Janssens wijst erop dat dat een beleidsbeslissing is.

18. Advies procoro over planningsproces "Tuincentrum kruisweg" te Wuustwezel (n.a.v. startnota)

Overeenkomstig art. 2.2.12, §2 VCRO (B.S. 20.08.09) heeft de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen de startnota in functie van de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Rijmenants nv- tuincentrum Kruisweg" te Wuustwezel in vergadering van 20 november 2017 besproken.

De PROCORO brengt hierover volgend advies uit.

"De Procoro wijst op het open karakter van de fase waarin de startnota ter advisering voorligt. Om het planningsproces in deze fase nog zo breed en ruim als mogelijk te kunnen laten verlopen, wenst de Procoro nog geen standpunt in te nemen over de mogelijke planopties en effectenrapportage. De Procoro heeft wel kennis genomen van de voorliggende nota's en deze besproken. De input van de leden werd opgenomen in het verslag van de zitting. De Procoro adviseert om deze reacties van haar leden mee te nemen in het verdere planningsproces en in de effectenbeoordeling en voegt het verslag derhalve als bijlage bij huidig advies."

Bijlage bij advies:

PROVINCIALE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING
VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

VERGADERING VAN 20 november 2017

NOTULEN

[…]

PRUP "Rijmenants nv – tuincentrum kruisweg Wuustwezel" (startnota en procesnota)

TOELICHTING

Aan de hand van een PowerPointpresentatie wordt een toelichting over het planningsproces gegeven door dhr. Tom Dumez, ruimtelijk planner bij de provincie Antwerpen. Hij beantwoordt eveneens de eventuele vragen.

Korte inhoud presentatie:

- Situering van het historisch gegroeid bedrijf Rijmenants nv in Wuustwezel
- Aanleiding PRUP
  - Planologisch attest 2016, verleend onder voorwaarden
    - uitbreiding bedrijfsgebouwen en reorganisatie bedrijf
    - Planologische ruil met agrarisch gebied met vergelijkbare oppervlakten
    - Voorwaarden opgelegd in het planologisch attest
- Opmaak PRUP
  - Verloopt volgens de nieuwe procedure
    - Procesnota en beperkt planteam
    - Voorlopig geen plan-MER en RVR
  - Indicatieve timing
- Startnota
  - Huidige planningstoestand

- Huidige vergunningstoestand
- Doelstellingen planningsproces
- Knelpunten (aanbod tuin- / interieur-gerelateerd)
- Beschrijving plangebied en voorschriften

- Participatiemoment gehouden op 7/11 (reacties vnl. m.b.t. nabestemming, parking, timing)

De voorzitter dankt de spreker en wijst op de beslissing die de vorige vergadering werd genomen met betrekking de advisering van de procoro over de startnota in het kader van de nieuwe, geïntegreerde procedure.

VRAAGSTELLING

Vraag: Is er aandacht voor een goede inpassing van parkeerplaatsen in de omgeving?
Antwoord: ja, landschappelijke inbedding is daar belangrijk, ook voor de parking.

Vraag: Is een kerstboom een tuingerelateerd artikel?
Antwoord: 'Tuingerelateerd' is niet identiek aan 'planten en bloemen'. We gaan daar moeten komen tot definities.
Antwoord: Spontaan zou ik zeggen "ja", maar ik heb begrepen dat er vandaag geen enkel criterium is over wat die definitie inhoudt. Dat is één van de problemen die we in een volgende fase moeten bekijken.

Vraag: Wat valt in de verdeling van het aanbod van het aanwezige bedrijf juist onder tuin en wat onder interieur?
Antwoord: We hebben ons voorlopig gebaseerd op de eigen appreciatie hiervan door het bedrijf over wat valt onder hun interieurafdeling en wat onder hun tuinafdeling. We zijn dat nog niet nader gaan onderzoeken. De verdeling steunt nog niet op een bepaald beleidskader.

Vraag: Bij de bespreking in het kader van het planologisch attest stonden we open voor een ruimere invulling van 'tuingerelateerd', maar het is mij niet duidelijk waar bv. tuinmeubelen nu onder worden geplaatst.
Antwoord: Tuinmeubelen staat nu nog apart, niet onder interieur.

Vraag: Kan in de voorschriften worden voorzien dat de groenbuffer wordt aangelegd in streekeigen en inheemse planten?
Antwoord: Dat wordt genoteerd.

Vervolgens ontstaat een meer globale discussie over de algemene mogelijkheid en de mogelijkheid in het voorliggende plannningsproces tot het voorzien van een afzonderlijke klimaattoets:

Vraag: Het voorliggende planningsproces is misschien een eerder beperkt project, maar kan er een soort van klimaattoets komen, ook in toekomstige RUP's? Er worden elementen zoals energie en verkeer aangehaald. Deze hebben allen een klimaatimpact. Kan dit in toekomstige RUP's bekeken worden? Op vraag van een lid licht de vraagsteller toe dat hij dit ziet als een afzonderlijke oplijsting van elementen zoals hergebruik van regenwater, verkeer, aantal fietsparkings, enz. waarbij wordt gekeken of er voldoende van dergelijke elementen voorhanden zijn.
Reactie: De ontwerpen worden voorgelegd aan de diensten en we verwachten dat de inbreng hierrond tijdig vanuit de diensten wordt gegeven, bv. voor water.
Verdere duiding vraag: Het is de bedoeling dat globaal en gebundeld wordt gekeken of er voldoende elementen zijn die ook tegemoet komen aan de klimaatdoelstellingen.
Vraag: Wat is het verschil met een MER?
Reactie: Het kan worden opgevat als een afzonderlijk hoofdstuk dat verwijst naar klimaat, zichtbaar en aanduidbaar, hoe klein ook in dit RUP.
Reactie: Hierrond moeten we ons aan een bepaalde leidraad houden. In het verleden hebben we ons op dit niveau niet specifiek ingelaten met sectorale regelgeving. Klimaat is voor een stuk wel een horizontaal beleidsdomein en het moet wel ergens beoordeeld worden. De som van de verschillende beoordelingen kan onze appreciatie beïnvloeden. Klimaattoets bevat water, lucht, enz. en we moeten zien waar we dat kunnen neerleggen. Als dan daarover het fiat gegeven wordt, is het goed, maar doen moeten wij de beoordeling als dusdanig niet maken. Wat is er, naast de gegevens die reeds in

een MER vervat zitten, globaal bekeken nodig om te kunnen spreken van een volwaardige klimaattoets? En kunnen we zien of het een element kan zijn.
Reactie: In dit dossier is er geen MER
Reactie: Dat klopt, maar het gaat hier nu meer over het algemene kader: hoe werken we als procoro samen met de verschillende afdelingen, administraties.
Reactie: In de geïntegreerde planningsprocedure worden in het RUP de nodige afwegingen gemaakt om tot een integraal geheel te komen. Wat is een klimaattoets binnen dat kader?
Conclusie: Vanuit het departement leefmilieu wordt een voorstel overgemaakt over wat nodig is in het kader van een klimaattoets.

Aanvullende vraag: Waar zit bijvoorbeeld een beoordeling van energie?
Reactie: Dat is hier voorlopig niet aan de orde. Dit is relevant op vergunningsniveau, maar niet op planningsniveau.

Vraag: In hoeverre zijn de contouren van het plan nog wijzigbaar? Als je het gewestplan op de plancontouren legt, dan liggen er nog snippers agrarisch gebied tussen het PRUP en het woongebied met landelijk karakter. Kunnen deze worden opgenomen in de plancontouren?
Antwoord: Dat kan, maar dan is een motivering vereist voor de bijkomende opname van gronden ten opzichte van de contouren van het planologisch attest. Dit element kwam ook niet naar voor in het participatiemoment. Er moet dan alleszins nagegaan worden welke bestemming dit dan zou moeten zijn. De nabestemming voor het plangebied is immers agrarisch. Het opnemen en de bestemming dan behouden heeft weinig zin.
Reactie: Betreft het feitelijke gebruik vooral tuinen bij woningen?
Reactie: Dat is niet zeker. Hier moet voorzichtig mee omgesprongen worden. We mogen ook niet ingrijpen op het gemeentelijke beleid.

Vraag: Het MOBER geeft aan dat het soms erg druk kan zijn voor fietsers in de weekends en het feitsseizoen. De startnota stelt dat wordt ingezet op ruime en comfortabele fietsenstallingen. Kan dit ook effectief worden opgenomen in de voorschriften?
Antwoord: Ja

Vraag: Is het mogelijk om te voorzien in één centrale in- en uitrit? Momenteel is de in- en uitrit gescheiden, maar de weg is ook een lokale fietsroute. Vanuit een veiligheidsoverweging is het een optie om te kiezen voor één conflictpunt.
Antwoord: Dat kan meegenomen worden in het onderzoek.

Vraag: Is er in de buurt nog nood aan occasionele parkeergelegenheid? In dat geval is een gecombineerd gebruik van de parking mogelijk.
Antwoord: Daaraan is er geen behoefte. In de omgeving is er enkel een parkeerbehoefte voor aanwezige woningen.

Opmerking: Het PRUP moet duidelijk zijn. Een beleidsinstrument moet ook een nuttig instrument zijn dat duidelijk stelt wat kan en wat niet, zodat de initiatiefnemer van het planologisch attest voldoende zekerheid krijgt. De spreker stelt dat er bij de advisering over het planologisch attest door de procoro te weinig was stilgestaan bij de gebruiksmogelijkheden die de initiatiefnemer vandaag al heeft. Het bedrijf heeft vandaag mogelijkheden die morgen niet meer kunnen ingevolge het op te maken PRUP op basis van het planologisch attest. Waar zijn we dan mee bezig? Destijds werd in de overwegingen van de procoro een oriëntatie aan het planologisch attest gegeven vanuit de planologische context, maar in het advies is daar een dwingend karakter aan gegeven. Als ik me destijds meer bewust was geweest van de mogelijkheden die het bedrijf al had, dan had ik toch ook gepleit voor een ruimer kader in het advies over het planologisch attest. We hadden er destijds concreter en anders naar moeten kijken. We moeten erover nadenken of er in de definiëring mogelijkheden gevonden kunnen worden om zowel de ruimtelijke ordening als de initiatiefnemer mee op weg te helpen.
Reactie: We hebben destijds inderdaad vooral gefocust op de zaken die we wilden tegenhouden als er een nieuw RUP opgemaakt zou worden, nl. een cluster van detailhandel.
Reactie: Er kan inderdaad gezocht worden naar een invulling die een verdere verkaveling of versnippering kan tegen gaan en misschien zijn functies die een complementaire eenheid vormen wel mogelijk. Dat is allemaal te onderzoeken. Een formulering conform een strikte interpretatie van het advies over het planologisch attest is niet aangewezen.

Reactie: Het is nu wel mogelijk om naar andere zaken te kijken in het kader van de nabestemming. Ook kunnen we zoeken naar mogelijke invullingen van 'tuingerelateerd'.

Vraag: Wat is 'interieur'?
Antwoord: Dat is wat iedereen daar gewoon onder verstaat: kaarsen, meubels. Als we dat toestaan, dan is het deels ook interieur.
Reactie: Het is mogelijk om een definitie op maat van dit project te maken.
Reactie: Het is te bekijken, maar de afweging moet vandaag nog niet gemaakt worden. Vandaag maken we een inventarisatie van overwegingen.

Vraag: Heeft de eigenaar kinderen die de zaak kunnen voortzetten?
Antwoord: Ja.

Opmerking: In het kader van het planologisch attest is er toch niet zwaar gediscussieerd over de vraag of het interieurstuk al dan niet zou kunnen?
Antwoord: Het klopt dat daar geen sterk debat over was. De discussie ging vooral over de vraag om het planologisch attest al dan niet te verlenen en over de vraag of er dan ook bv. een Blokker of Casa zou kunnen komen. Dat is ook zo te lezen in de overwegingen. Het werd echter wel sterk verwoord in de voorwaarden van het geformuleerde advies.

De voorzitter vraagt of er nog andere vragen zijn. Bij gebreke aan andere vragen wordt de vraagstelling afgesloten.