



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "BOGERSE VELDEN TE
LIER" VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 45 §4, vierde lid;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en latere wijzigingen;

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

Gelet op de plenaire vergadering van 21 juni 2005 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier";

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24 mei 2006 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier";

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name van 10 oktober 2005 tot en met 8 december 2005;

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften;

Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 24 februari 2006;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een beperkt aantal aanpassingen aan het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier" zijn aangebracht door de provincieraad van Antwerpen; dat deze aanpassingen voldoende gemotiveerd worden in het goedkeuringsbesluit van 24 mei 2006;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier" voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat Lier geselecteerd is als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in uitvoering van de opties in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen een planningsproces is gevoerd door de provincie Antwerpen voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Lier; dat tijdens dit proces een ruimtelijke visie is uitgewerkt voor het stedelijk gebied Lier en verschillende acties zijn geformuleerd; dat de afbakeningslijn en een aantal prioritaire acties zijn vertaald in de opmaak van zes provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Overwegende dat de afbakeningslijn en de verschillende actiegebieden binnen het stedelijk gebied van Lier in verschillende provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn opgenomen; dat het verband tussen deze verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen is bewaard door het gelijktijdig doorlopen van de goedkeuringsprocedure;

Overwegende dat in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier" woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar stedelijk woongebied; dat in dit plangebied een deel van de taakstelling van wonen wordt gerealiseerd; dat de inrichtingsprincipes van de stedelijke woongebieden minimale woningdichtheden vastleggen, alsook een menging van stedelijke woontypologieën; dat verkavelingsaanvragen in deze plangebieden moeten getoetst worden aan een aantal kwalitatieve criteria;

Overwegende dat de watertoets overeenkomstig artikel 8 van het decreet Integraal Waterbeleid is onderzocht voor elk provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan; dat op basis hiervan in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier" voorschriften zijn opgenomen om niet-bebouwde delen te beschouwen als groenzones voor tuinaanleg, de verharding te beperken en het hemelwater maximaal te laten doordringen in de ondergrond door gebruik van aangepaste materialen of afleiding naar onverharde delen langs de wegenis; dat op basis van bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek bijkomende maatregelen naar de invulling van het terrein zijn aangebracht in de voorschriften;

B E S L U I T

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Bogerse Velden te Lier", bestaande uit een plan van de feitelijke toestand, een plan van de juridische toestand, een verordend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

Brussel, 28 JUL 2006

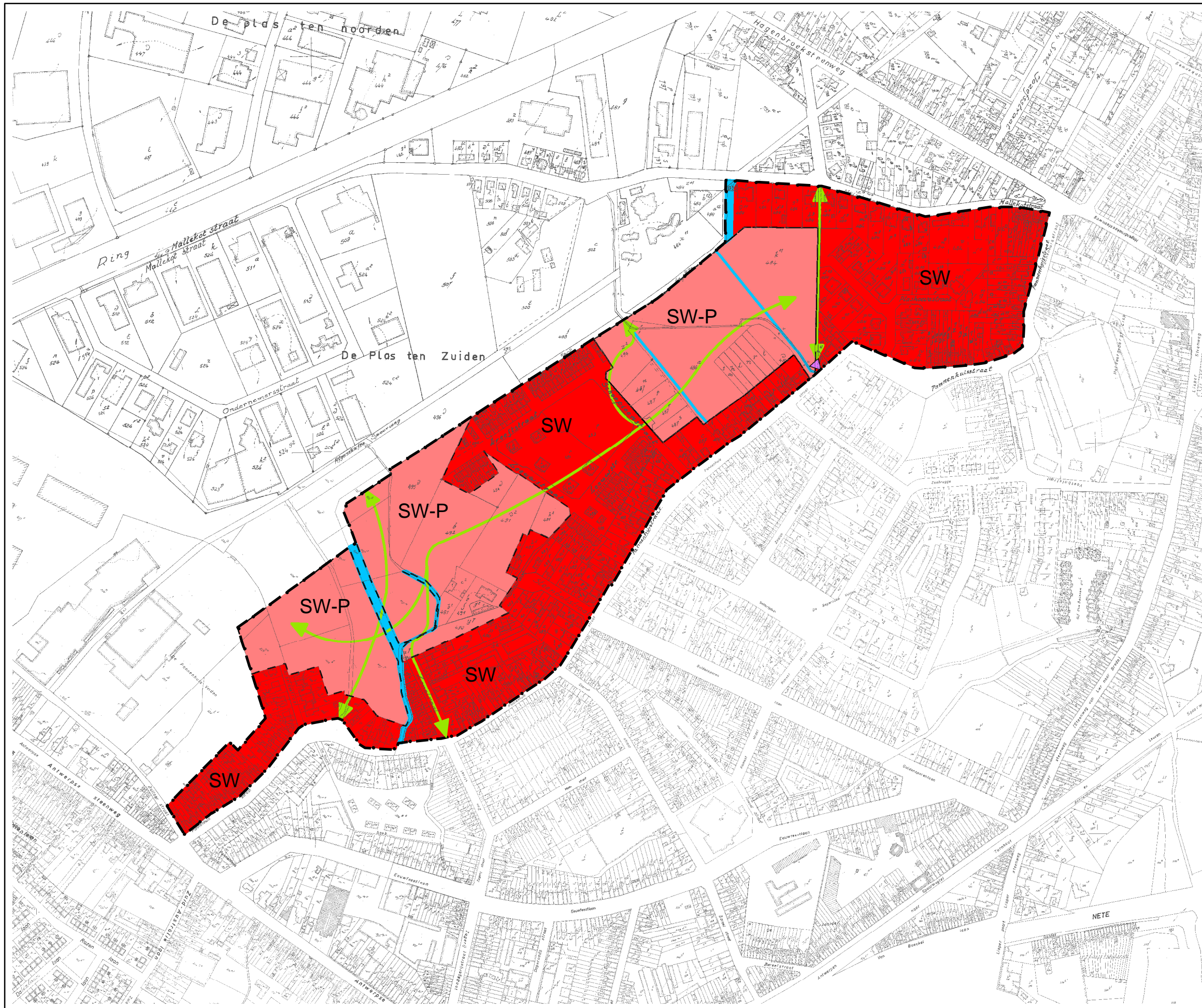
De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en
Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker



- Legende:**
- grens RUP
 - art 1 SW zone voor stedelijk wonen Bogerse Velden
 - art 2 SW-P projectzone voor stedelijk wonen Bogerse Velden
 - art 3 ↔ fietsers en voetgangers verbindingen
 - art 4 beken en groene assen
 - art 5 ▶ aansluitpunt gemotoriseerd verkeer

RUP-Bogerse Velden
Kaart: bestemmingsplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen, Kadscans 2001
 Projectvw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000

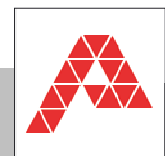
0 25 50 100 150
Meter

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Bogerse Velden Lier

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25-05-2006	
De Provinciegriffier, (w.g.) D. Toelen	De Voorzitter, (w.g.) G. Van den Bogaert
Ruimtelijke planners: Peter Peeters Ruben Haerens	



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



COLOFON

**Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen
 Dienst Ruimtelijke Planning
 Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
 tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

contactpersonen:
 Lutgarde Janssens en Bram Abrams

**Opdrachthouder:**

ARCADIS Gedas NV
 Clara Snellingsstraat 27,
 2100 Antwerpen-Deurne
 tel.: 03 328 06 12 fax: 03 360 83 01

contactpersonen:
 Peter Peeters en Ruben Haerens

Revisiestatus:

Versie	Datum	Opmerking
A	maart '05	Eerste uitgave
B	april '05	Aangepaste uitgave n.a.v. opmerkingen projectgroep 22/03/05
C	augustus '05	Aangepaste uitgave n.a.v. adviezen en opmerkingen plenaire vergadering 21/06/05
D	april '06	Aangepaste uitgave n.a.v. openbaar onderzoek (van 8/10/2005 t.e.m. 8/12/2005) en behandeling bezwaren en adviezen door de PROCORO (dd. 24/02/2006)

Opgesteld:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Deelprojectverantw. Ruimtelijk Planner	Ruben Haerens		
	Projectmedewerker	Aster Vanermen		

Geverifieerd:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectcoördinator Ruimtelijk Planner	Peter Peeters		

SW

Art. 1 Zone voor stedelijk wonen Bogerse Velden

§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

§2 De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-ervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.

Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- vormgeving en beeldkwaliteit;
- integratie in de omgeving;
- aard en hoeveelheid van verharding.

Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.

In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.

De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.

Art 2 projectzone voor stedelijk wonen Bogerse Velden

SW-P

§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter kantoorfuncties zijn niet toegestaan.

§2 Inrichtingsvoorschriften**Bebouwingsdichtheid**

Bij inrichting moet een dichtheid van minstens 25 woningen per hectare met een max. 36 woningen per hectare gerealiseerd worden. De bebouwingsdichtheid geldt per subzone (Bogerse Velden-West, Bogerse Velden-Oost).

Wegenis en openbaar domein

Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de

woonwijk.

De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg. Hierin kunnen ook fiets- en voetgangersverbindingen geïncorporeerd worden.

Openbaar groen en recreatieve voorzieningen

Binnen de gehele projectzone (moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m²).

Verhardingen

De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.

§3 Op volgende criteria zal een verkavelingsaanvraag, bij beoordeling, worden afgetoetst:

- inplanting en grootte van de gebouwen;
- onderlinge samenhang en beeldkwaliteit van het geheel van de bebouwing;
- aard van de functies en aandeel woonondersteunende functies;
- aard van de bebouwing;
- fysieke verbinding ten opzichte van de omgeving;
- voldoende groene ruimtes en pleinen in het openbaar domein;
- aard en inrichting van het openbaar domein;
- diffuse ontsluiting;
- waterbergende en waterdoorlatende voorzieningen.

Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk.
- een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel (qua typologie, hoogte, inplanting,...)
- een hogere dichtheid t.o.v. de bufferzone naar het bedrijventerrein bv. d.m.v. hogere bebouwing voor meergezinswoningen

In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.

§4 Beheer

Slechts in één van de projectzones (Bogerse Velden-Oost of Bogerse Velden-West) kunnen stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen worden afgeleverd alvorens de uitbreiding van de retentiezone op de Lisperloop is gerealiseerd.

Art. 3 fiets- en voetgangers verbindingen

De bestaande voetgangers- en fietsverbindingen moeten als dusdanig behouden blijven. Het tracé doorheen het stedelijk woongebied kan beperkt verlegd worden, maar de aangeduide aansluitpunten aan de grenzen met het plangebied dienen behouden te




(symbolisch)



blijven. Deze aansluitpunten zijn enkel beperkt verlegbaar ten behoeve van werken aan beken en een optimale aansluiting van wegenis.

Indien afzonderlijk fiets-/wandelpad worden voorzien dient de minimale vrije breedte van de doorsteek 2.5 m te bedragen. Het uiteindelijke tracé wordt in de verkavelingsaanvraag definitief bepaald.




Art. 4 beken en groene assen

Doorheen het woongebied moet deze zone als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg. Omwille van een optimale percelering en inrichting van het gebied kan in uitzonderlijke situaties de waterloop verlegd worden binnen het plangebied. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

Naast de waterloop moet langs beide zijden een zone van 5 m worden vrijgehouden van alle bebouwing om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren, - met uitzondering van overbruggingen van beek voor wegenis en voet-/fietspaden -.

Bepantingen in de 5m zone langs de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze ruimingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.



Art. 5 aansluitpunt gemotoriseerd verkeer

(symbolisch)

Ten behoeve van de ontsluiting van de projectzone voor stedelijk wonen (Art 2) wordt een nieuw ontsluitingspunt aangegeven naar de Pannenhuisstraat. Hiervoor dient een breedte van 10 m bouwvrij gehouden te worden zodat het achterliggend gebied ontsloten kan worden voor gemotoriseerd verkeer. Deze aansluitpunten zijn enkel beperkt verlegbaar ten behoeve van werken aan beken en een optimale aansluiting van wegenis.

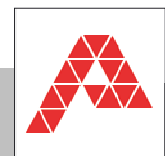
De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Bogerse Velden Lier

Memorie van toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 25-05-2006	
De Provinciegriffier, (w.g.) D. Toelen	De Voorzitter, (w.g.) G. Van den Bogaert
Ruimtelijke planners: Peter Peeters Ruben Haerens	



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



COLOFON

**Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen
 Dienst Ruimtelijke Planning
 Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
 tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

contactpersonen:
 Lutgarde Janssens en Bram Abrams

**Opdrachthouder:**

ARCADIS Gedas NV
 Clara Snellingsstraat 27,
 2100 Antwerpen-Deurne
 tel.: 03 328 06 12 fax: 03 360 83 01

contactpersonen:
 Peter Peeters en Ruben Haerens

Revisiestatus:

Versie	Datum	Opmerking
A	maart '05	Eerste uitgave
B	april '05	Aangepaste uitgave n.a.v. opmerkingen projectgroep 22/03/05
C	augustus '05	Aangepaste uitgave n.a.v. adviezen en opmerkingen plenaire vergadering 21/06/05
D	april '06	Aangepaste uitgave n.a.v. openbaar onderzoek (van 8/10/2005 t.e.m. 8/12/2005) en behandeling bezwaren en adviezen door de PROCORO (dd. 24/02/2006)

Opgesteld:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Deelprojectverantw. Ruimtelijk Planner	Ruben Haerens		
	Projectmedewerker	Aster Vanermen		

Geverifieerd:

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectcoördinator Ruimtelijk Planner	Peter Peeters		



INHOUDSOPGAVE

1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN.....	5
<i>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....</i>	<i>5</i>
<i>PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN</i>	<i>5</i>
2. RELATIE MET DE VOORBEREIDENDE FASE	5
3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	7
4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED	8
5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	8
6. WATERTOETS.....	10
7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE.....	10
8. TOELICHTING BIJ DE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	11

LIJST MET TABELLEN, FIGUREN EN KAARTEN

Tabel 1: Bogerse Velden - juridische toestand.....	7
Figuur 1: overzicht wooninbreidings- en uitbreidingsprojecten in het kleinstedelijk gebied Lier	6
Figuur 2: inrichtingsvoorstel voor de projectgebieden	9
Kaart 1: situering van het plangebied.....	7
Kaart 2: orthofoto	7
Kaart 3: juridische toestand - gewestplan.....	7
Kaart 4: juridische toestand – verkavelingen	7
Kaart 5: juridische toestand	7

SITUERING EN LEESWIJZER

‘Een stedelijk gebied is een gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.’

‘Het stedelijk gebiedbeleid is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijk gebieden is essentieel om verdere uitzuivering, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden’.

Om de doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid te specificeren en te concretiseren worden stedelijke gebieden afgebakend. Dit is opgedragen vanuit:

- **de bindende bepaling ‘Afbakening van de stedelijke gebieden’ van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;**
- **de bindende bepaling nr. 42 van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 10 juli 2001.**

Vier categorieën van stedelijke gebieden zijn opgesteld waarbij specifieke ontwikkelingsperspectieven zijn opgesteld naar te voeren ruimtelijk beleid (op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak). Hierbij is het Vlaams Gewest bevoegd voor de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden en de provincie voor de afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijk gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau.

Lier is hierbij geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Om het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Lier te kunnen concretiseren is gewerkt in twee fases: de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

In de voorbereidende fase werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Lier opgesteld. Via ruimtelijk onderzoek en via breed overleg zijn uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijk gebiedbeleid te komen. Het eindresultaat van deze voorbereidende fase is het ‘eindrapport - voorstel van afbakeningsplan kleinstedelijk gebied Lier’ van augustus 2004. Dit rapport werd gunstig geadviseerd door het stadsbestuur Lier en door de bestendige deputatie goedgekeurd als basis voor de verdere uitwerking (o.a. opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen of PRUP’s).

In een tweede fase, de uitvoeringsfase, worden o.a. de voornoemde PRUP’s opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van het stedelijk gebiedbeleid in het kleinstedelijk gebied Lier worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen uitgewerkt, om het vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP is het resultaat van deze tweede fase.

Voorliggend PRUP vormt slechts één van de concrete maatregelen die worden ondernomen om het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Lier te concretiseren. Het uitwerken van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen is zo’n maatregelen. Dit PRUP hoort thuis in een rij van PRUP’s die gelijktijdig door de provincie worden opgemaakt en vastgesteld. Het betreft met name:

- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier (afbakening van het kleinstedelijk gebied);

- PRUP Bogerse Velden (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Bosstraat (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Hoogveldweg (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Antwerpsesteenweg (herbestemming tot regionaal bedrijventerrein en afbakening kleinhandelslint);
- PRUP Nazareth (herbestemming tot randstedelijk groengebied).

Koppeling van alle voorgaande PRUP’s is noodzakelijk om verenigbaar te zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarom houdt de provincie strikt toezicht dat de verschillende PRUP’s parallel de procedure doorlopen.

Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘Bogerse Velden’ betreft de bestemming en inrichting van een woonuitbreidingsgebied en omliggend weefsel tot stedelijk woongebied, om de ontwikkeling van dit gebied te bewerkstelligen.

Dit bundel bestaat uit verschillende onderdelen, elk met hun eigen betekenis voor het PRUP:

- deel 1: toelichting, waarin achtereenvolgens
 - de relevante bepalingen uit de structuurplannen;
 - de relatie met de voorbereidende fase;
 - de weergave en beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand;
 - de visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten;
 - de uitvoeringsmaatregelen die ingeschakeld zullen worden voor de realisatie van dit PRUP;
 - een overzicht met de vertaling van de essentiële aspecten in, en toelichting bij, de stedenbouwkundige voorschriften als ook de op te heffen voorschriften.
- deel 2: de verordenende grafische bestemmingsplannen;
- deel 3: de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Overeenkomstig art. 38 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hebben enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften een verordenende kracht.



1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN

Voorliggend PRUP 'Bogerse Velden' werd opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹ en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen².

Volgende bindende en bijhorende richtinggevende bepalingen zijn van toepassing.

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
Lier geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied	<ul style="list-style-type: none"> - ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen - voor de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden: stedelijke kern en het stedelijk functioneren, consolideren en versterken door creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan - omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke kern - ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.
een minimum aantal bijkomende woningen in de stedelijke gebieden bij de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden	<ul style="list-style-type: none"> - trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden (voor de provincie Antwerpen 65 % in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren, 35 % in de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren) - voldoende bouwlocaties te creëren in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren. Met het schrappen van woongebieden in de bestemmingsplannen in delen van gemeenten die tot het stedelijk gebied behoren moet voorzichtig omgesprongen worden - het streven naar minimale dichtheden, voor de stedelijke gebieden min. 25 woningen per hectare, uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - differentiatie (naar grootte en type) en verbetering van de woningvoorraad. Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet ook ruimte voor sociale woningbouw worden voorzien. - versterken van de multifunctionaliteit. Verweving is de regel, scheiding de uitzondering, weliswaar steeds gebonden aan een bepaald ruimtelijk schaalniveau.

PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
selectie van het netwerk Lier-Aarschot als stedelijk netwerk op provinciaal niveau	<ul style="list-style-type: none"> - het netwerk Lier-Aarschot moet enerzijds functies opvangen die het omliggend gebied steeds verder versnipperen, en anderzijds moet ingespeeld worden op de potenties tot stedelijkheid, verdichting en dynamiek in de kleinstedelijke gebieden.
uitwerking van de visie op het stedelijk netwerk Lier-Aarschot als strategisch gebiedsgericht plan ³	<ul style="list-style-type: none"> - rol van Lier binnen het stedelijk netwerk: <ul style="list-style-type: none"> - de taakstelling voor wonen kan binnen de woongebieden (in ruime zin) van Lier gerealiseerd worden
afbakenen in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Lier, op dat moment brengt zij het aantal	<ul style="list-style-type: none"> - Lier profileert zich sterker dan de andere kleinstedelijke gebieden in de provincie, en kan binnen de bestaande structuur worden versterkt. Indien deze potenties uitgeput zijn, is het verantwoord – in aansluiting op het bestaande weefsel –

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997.

² Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, definitief aanvaard bij beslissing van de provincieraad van Antwerpen op 25 januari 2001 en goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2001.

³ Provincie Antwerpen, Kaderplan i.f.v. het strategisch gebiedsgericht plan voor het stedelijk netwerk Lier-Aarschot, Iris Consulting, mei 2002

toe te bedelen woningen en hectaren bedrijventerreinen in het proces in.

nieuwe uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. De stadskern moet plaats bieden aan hoogwaardig wonen, in hoge dichtheid en in nieuwe woontypologieën. Het gebied tussen de ring en de vesten kan nog sterk worden verdicht. Lokale plekken kunnen worden geherwaardeerd (bv. leegstaande bedrijfsgebouwen).

- in de kleinstedelijke gebieden wordt een aanbodbeleid gevoerd om een aanbod voor bijkomende woningen te creëren.
- verhogen van het aanbod mag niet ten koste gaan van de kwaliteit. Nieuwe projecten moeten zorgvuldig worden gelokaliseerd, de kwaliteit gegarandeerd. Aandacht voor randstedelijk groen is noodzakelijk. Renovatie en hergebruik verhogen niet alleen het woningaanbod maar ook de kwaliteit.
- bijkomend te voorzien aantal woningen in kleinstedelijk gebied Lier (vanaf 1992): 2.173. Deze taakstelling geldt als minimum. Deze taakstelling geldt voor het gebied die na afbakening van het stedelijk gebied binnen de afbakeningslijn valt.

Voorliggend PRUP betreft de herbestemming van woonuitbreidingsgebied tot stedelijk woongebied, teneinde de effectieve realisatie te faciliteren. De ontwikkeling van dit gebied is een belangrijk onderdeel van het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Lier, met name om de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen op een kwalitatieve manier te kunnen opvangen. Dit PRUP geeft dan ook uitvoering aan het vooropgestelde stedelijk gebiedbeleid inzake wonen.

2. RELATIE MET DE VOORBEREIDENDE FASE

Voor het kleinstedelijk gebied Lier is in de voorbereidende fase een minimale taakstelling van 2.173 bijkomende woongelegenheden vooropgesteld, voor de planperiode 1992-2007, zoals voorzien in het RSPA. De evolutie inzake het aantal woningen dat ondertussen is bijgekomen – waarvoor de statistische gegevens inzake bijkomende gezinnen zijn gehanteerd – wordt in mindering gebracht. In de planperiode 2001-2007 zouden aldus nog 1.269 bijkomende woningen in het stedelijk gebied moeten kunnen bijkomen. Dit getal geldt als minimum om de benodigde ruimte voor bijkomende woningen te bepalen.

Om aan de taakstelling inzake wonen tegemoet te komen worden er geen nieuwe woongebieden aangemaakt. De taakstelling kan volledig worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk weefsel. Wel dient hier voldoende zorgzaam te worden omgesprongen met de verschillende inbreidingsmogelijkheden. Naast het opvullen en verdichten dient er voldoende aandacht naar de kwalitatieve woonwensen te gaan.

Het streven naar een compact stedelijk gebied wordt vooropgesteld bij het zoeken naar mogelijke locaties voor het opvangen van de stedelijke taakstellingen. Absolute prioriteit moet gaan naar inbreiding en tegelijk ook reconversie en hergebruik van leegstaande gebouwen of bestaande woningen. Om het economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren, en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Binnen het stedelijk geheel, als tussen de ruimtelijke stedelijke onderdelen, is differentiatie naar woningtype en dichtheid wenselijk. Natuurlijke of infrastructurele structuren worden zoveel mogelijk gebruikt als ruimtelijke grenzen t.o.v. nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ze fungeren ofwel als harde ruimtelijke en functionele grens tussen stedelijk gebied en buitengebied, ofwel als ruimtelijke en functionele overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

Dit betekent dat de taakstelling moet opgevangen worden door woonverdichting binnen de ring. In het stedelijk gebied komt het er op aan de specifieke potenties van een stedelijke woonlocatie (sterke verweving met andere functies, nabijheid voorzieningen,...) en stedelijke kwalitatieve woonvormen aan te bieden, veeleer dan de woonomgevingskwaliteiten van buitengebiedlocaties na te bootsen. Rekening houdend met de veranderende woningvraag t.g.v. demografische verschuivingen (kleinere gezinnen, meer senioren,...) is verdichting bovendien marktgericht.

Vanuit die optiek wordt er voor gekozen de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen binnen de ring. Belangrijke aanknopingspunten hierbij zijn:

- het herontwikkelen van reconversiegebieden (greenfields) met nieuwe woonvormen, al dan niet gemengd met andere functies, waardoor niet alleen het aanbod verhoogd maar ook een globale kwaliteitsverbetering van het stedelijk woonmilieu wordt bekomen;
- het aanbieden van bijkomende woonmogelijkheden in de nabijheid van het station, rekening houdend met de toenemende congestie op de wegen en het aandeel pendelaars in de Lierse bevolking;
- het aanwenden (ontwikkelen) van nog niet ontwikkelde wooninbreidings- en woonuitbreidingsgebieden binnen de ring.

In het onderzoek naar de mogelijkheden om niet-ontwikkelde wooninbreidings- en woonuitbreidingsgebieden in te schakelen om de stedelijke taakstelling inzake wonen op te vangen, is tegelijkertijd ook een afweging gemaakt van de potenties van elk van deze gebieden om ofwel een rol te vervullen in het recreatief gebeuren en/of een rol te vervullen t.b.v. de waterbeheersing in het stedelijk gebied.

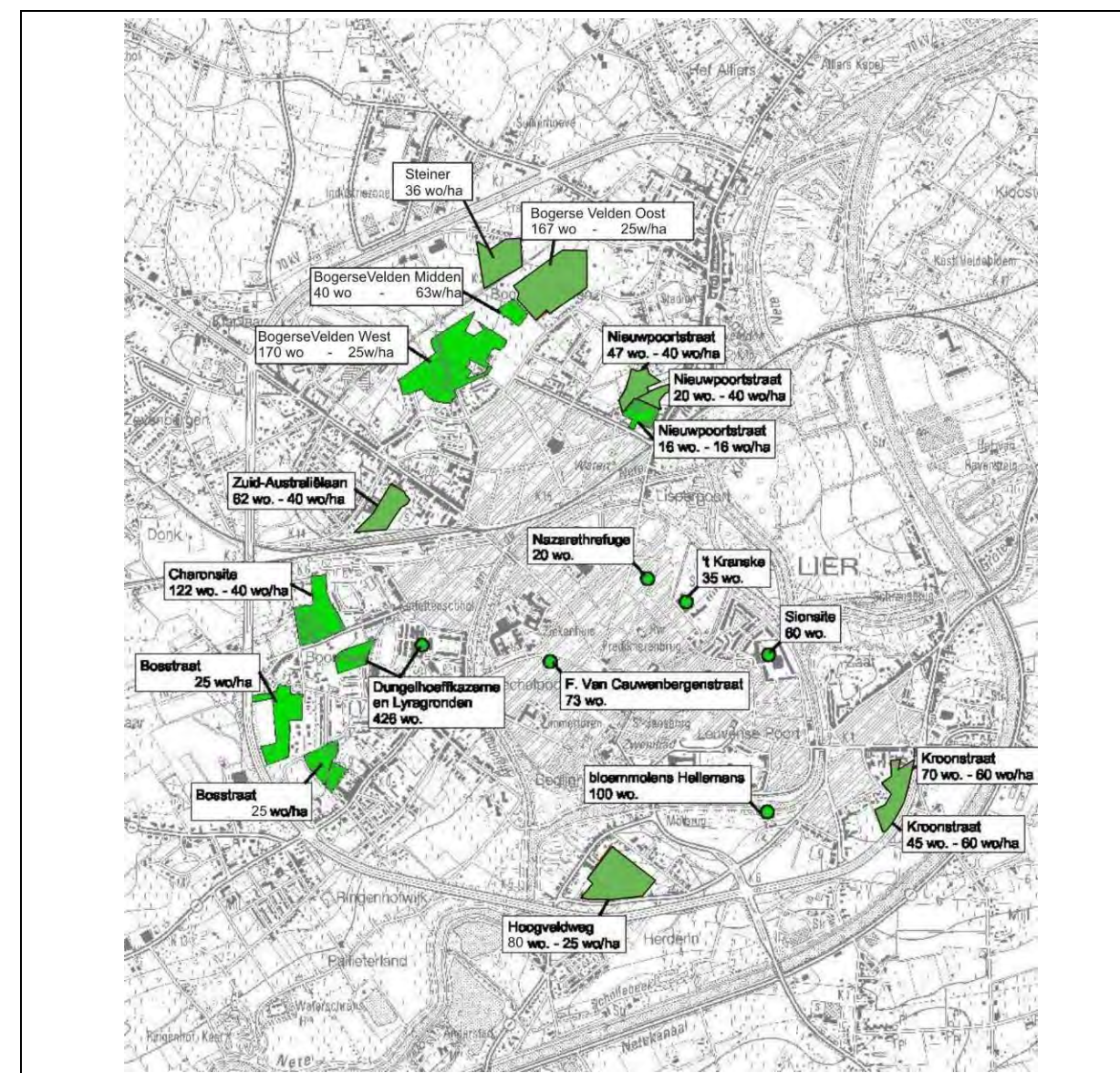
Uit de confrontatie van het aanbod aan de woonmogelijkheden en de louter kwantitatieve taakstelling van het kleinstedelijk gebied Lier in de voorbereidende fase is gebleken dat:

- met de huidige potenties langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen, de ontwikkelingen in reconversieprojecten en realisaties op een aantal woonin- en woonuitbreidingsgebieden, kan de taakstelling binnen de ring alleen worden opgevangen;
- prioritair gaat het beleid uit naar het aanpakken van de 'kankerplekken' in de binnenstad. Hierbij zijn reconversieprojecten en wooninbreidingen gegronde middelen.
- om de taakstelling te bewerkstelligen dient een actief stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden waarbij de weerhouden aan te snijden woonin- en uitbreidingsgebieden versneld worden ontwikkeld. Woonuitbreidingsgebieden die prioritair moeten worden aangesneden en die de provincie herbestemd tot stedelijk woongebied zijn Bogerse Velden, Bosstraat en Hoogveldweg;
- voor woonuitbreidingsgebied Rivierstraat dient onderzocht te worden of aansnijding mogelijk is na het uitvoeren van een watertoets zodat het op langere termijn mogelijk dienstig is voor woonontwikkeling;
- de woonuitbreidingsgebieden Herderin en Posthoorn, omwille van voorbehoud voor andere stedelijk functies, en de watergevoelige gebieden Maasfort en Ouderij, moeten niet aangesneden worden om de taakstelling voor wonen te halen;
- ook na 2007 is er nog ruimte over om eventueel een stedelijk gebiedsbeleid te voeren. Een raming voor 2007 tot 2017 geeft nog een 'toekomstige' reserve van 1957 bijkomende woningen zonder Herderin en Posthoorn en de watergevoelige gebieden: Maasfort Ouderij en Rivierstraat, te moeten aansnijden.

Voor overgegaan kan worden tot de herbestemming van het gebied Posthoorn naar recreatiegebied dient vooreerst de behoefte aan hoogdynamische recreatie (harde recreatie-infrastructuur) nog verder onderzocht te worden door de stad Lier en dient de herbestemming gekoppeld te worden aan een sectoraal RUP zonevremde recreatie. Tevens moet in voldoende mate aangetoond worden dat de taakstelling i.v.m. het wonen wordt behaald in de andere voorziene gebieden. Dit rekening houdend met de verfijningen op basis van ondertussen uitgewerkte RUP's, verkavelingsvergunningen,... zodat het woonuitbreidingsgebied Posthoorn niet t.b.v. wonen dient voorbehouden te worden. Indien dit niet het geval is blijft Posthoorn de huidige bestemming behouden.

Een overzicht van de wooninbreidings- en woonuitbreidingsgebieden, en de opties die genomen werden in de voorbereidende fase m.b.t. de ontwikkeling er van, is weergegeven in navolgende figuur.

Figuur 1: overzicht wooninbreidings- en uitbreidingsprojecten in het kleinstedelijk gebied Lier



Ter uitvoering van dit aanbodbeleid worden een aantal woonuitbreidingsgebieden herbestemd tot stedelijk woongebied en vrijgegeven om via het vergunningenbeleid te ontwikkelen.

Eén van deze herbestemmingen betreft voorliggend PRUP 'Bogerse Velden', waarin het woonuitbreidingsgebied en omliggend woonweefsel aan de Bogerse Velden, wordt herbestemd tot stedelijk woongebied (zie aanduiding op voorgaande figuur).

De stedelijke woonontwikkeling is te situeren in 3 deelgebieden. Het zijn delen van het woonuitbreidingsgebied die nog niet ontwikkeld zijn (subzones). Voor deze gebieden zijn in de voorbereidende fase een aantal ontwikkelingsperspectieven en aandachtspunten vooropgesteld:

1. Bogerse velden Oost is in eigendom van de Lierse huisvestingsmaatschappij. Er wordt een densiteit van 40 woningen/ha vooropgesteld (ca. 273 bijkomende woningen). De realisatieverwachting is hoog (omwille van eigendomsstructuur), maar er is nog geen concreet project gepland. Dit gedeelte kan als aanbod dienst doen om de behoeften inzake bijkomende woningen na 2007 op te vangen.

Ten noorden van het gebied – over de vroegere spoorweg – wordt ook een herbestemming doorgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van de Steinerschool en bijkomende woonontwikkelingen. Hierbij zal ook een deel niet-gerealiseerde KMO-zone worden herbestemd. Tussen deze gebieden - omheen de oude spoorweg - is een bufferzone in het gewestplan bestemd. Deze bufferzone gaat deel uitmaken van een retentiezone van de Duwijckloop-Lisperloop en kan niet voor woonuitbreiding ontwikkeld worden.

- Bogerse velden Midden is eveneens eigendom van de Lierse huisvestingsmaatschappij. De maatschappij plant er 40 sociale appartementen, wat neerkomt op een densiteit van ca. 63 wo/ha. Hiertoe is een concreet project gepland, zodat de realisatieverwachting zeer hoog is en op korte termijn als effectief aanbod kan dienst doen om een deel van de vooropgestelde taakstelling tot 2007 op te vangen. De stedenbouwkundige vergunning is hiervoor reeds afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (28-10-2004).
- Bogerse velden West is in eigendom van verschillende private eigenaars. Er wordt een privaat ontwikkelingsproject met een mix van ééngezinwoningen en appartementen vooropgesteld. De verschillende eigenaars hebben reeds aangegeven samen een omvattend ontwikkelingsproject te willen realiseren, zodat de realisatieverwachting zeer hoog is en op korte termijn als effectief aanbod kan dienst doen om een deel van de vooropgestelde taakstelling tot 2007 op te vangen.

In het actieprogramma is opgenomen dat de herbestemming grotendeels door de provincie op korte termijn zal gebeuren in een PRUP. Belangrijke opmerkingen/voorwaarden zijn: de relatie met de retentiezone Lisperloop en het gebied Steiner en de ontwikkeling van voldoende sociale woonmogelijkheden.

Voor de omgeving van de Steinerschool wordt op korte termijn een herbestemming doorgevoerd door de Stad Lier in een gemeentelijk RUP, i.f.v. bijkomende woningen en gemeenschapsvoorzieningen (school).

Wijzigingen t.o.v. de voorbereidende fase door concretisering in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

- In de voorbereidende fase werd zeer hoge prioriteit gegeven aan het aanpakken van de kankerplekken in de binnenstad, waarbij reconversieprojecten - o.a. naar stedelijk wonen - een sleutelrol spelen. Bij de berekening van het potentieel aanbod aan bijkomende woningen is uitgegaan van een realisatiegraad van 100 % voor deze reconversieprojecten, vóór 2007. Daarom moesten, rekenkundig, niet alle niet-gerealiseerde delen van woouitbreidingsgebieden op korte termijn ingeschakeld worden voor het opvangen van de vooropgestelde taakstelling tot 2007. O.a. Bogerse Velden oost werd aangegeven als een gebied dat niet voor 2007 moest ontwikkeld worden. Omdat de reconversie van de verschillende projecten momenteel nog volop lopende is, en ondertussen 2007 reeds zeer nabij is, werd beslist ook nu reeds voor Bogerse Velden Oost een herbestemming door te voeren, zodat dit gebied tot ontwikkeling gebracht kan worden voor het opvangen van de taakstelling en/of de behoeften na 2007. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het reconversiebeleid, dat onverminderd wordt doorgezet.
- Voor het niet-ontwikkelde deel Bogerse velden Midden is ondertussen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bouw van het voorziene aantal sociale appartementen. Daarom wordt dit deelgebied niet meer als 'projectzone' opgenomen, maar bestemd als stedelijk woongebied, zoals de overige reeds gerealiseerde delen van het woonuitbreidingsgebied.

3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

Kaart 1: situering van het plangebied

Kaart 2: orthofoto

Kaart 3: juridische toestand - gewestplan

Kaart 4: juridische toestand – verkavelingen

Kaart 5: juridische toestand

In navolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de huidige juridische toestand in en aansluitend bij het plangebied.

Tabel 1: Bogerse Velden - juridische toestand

Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
Gewestplan(nen)	Gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976)	
Bijzondere plannen van aanleg		
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	RUP Steiner (in opmaak)
Verkavelingsvergunningen	Verkaveling nr. 064/158(2), 24/03/1994 Verkaveling nr. 064/158(1), 15/06/1993 Verkaveling nr. 064/027, 14/06/1963 Verkaveling nr. 064/346, 25/10/1993 Verkaveling nr. 064/359, 02/12/1996 Verkaveling nr. 064/370, 12/10/1998 Verkaveling nr. 064/159, 18/02/1972 Verkaveling nr. 064/146, 18/03/1971 Verkaveling nr. 064/175, 18/11/1975 Verkaveling nr. 064/172(1) 27/02/1989	Mallekotstraat – Pannenhuisstraat 064/172 (1), 27/02/1989 goedkeuring wegtracé van nieuw aan te leggen straat Pannenhuisstraat 064/158 (1), 15/06/1973 Pannenhuisstraat 064/158 (2), 24/03/1994
Ruilverkaveling / landinrichting/natuurinrichting	Landinrichtingsproject Zuiderkempem (in voorbereiding)	
Onbevaarbare waterlopen - klasse	Duwijckloop (cat. 2) Lisperloop (niet aangegeven en/of gecategoriseerd)	Idem
Risicozones overstromingen	Geen	Ten noordwesten van de RUP-grens langs de spoorweg
Rooilijnen	Geen	Geen
Voet- en buurtwegen	Sentier nr. 58, N-Z doorheen Bogerse Velden-West Sentier nr. 62, huidige langzaam verkeer verbinding in Noord-oosten	Chemin nr. 19, Pannenhuisstraat Chemin nr. 20, Pannenhuisstraat / Mallekotstraat Chemin nr. 21, Bollaarstraat Chemin nr. 28, Mallekotstraat

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

Bogerse Velden maakt deel uit van de noordelijke woonlob van het stedelijkgebied, die zich grosso modo tussen het bedrijventerrein omheen de ring, de N10 (Antwerpsesteenweg), de N14 (Lispersteenweg) en de spoorlijn Antwerpen/Herentals. Grote delen van dit gebied zijn reeds bebouwd, vnl. door woonbebouwing. De belangrijkste stedelijke functies in deze lob zijn de Steinerschool (net ten noorden van het plangebied) en het Herman Vanderpoorten voetbalstadion van SK Lierse (ten oosten van het plangebied), en het bedrijventerrein in het noordwesten. Bogerse Velden betreft het gedeelte tussen de bestaande woonbebouwing (zuidelijk) en de bedrijvigheid (noordelijk). Het gebied wordt ontsloten door de Pannenhuisstraat die als wijkverzamelstraat aansluit op Antwerpsesteenweg en Hagenbroeksesteenweg. Deze geven op hun beurt uit op de ring enerzijds en respectievelijk via Antwerpsestraat en Lispersteenweg/F. Peltzerstraat op het centrum.

Aansluitend op het plangebied (noordelijk) ligt een vroegere spoorwegbedding, die nu ten dele als bufferzone dienst doet t.o.v. het bedrijventerrein. In deze bufferzone ligt ook de Lisperloop, waarlangs ook een fietsroute loopt. In de bufferzone wordt een retentiezone gecreëerd t.b.v. de waterhuishouding in Duwijkloop/Lisperloop.

Delen van het gebied zijn ontwikkeld, vnl. door sociale woningbouw, via afzonderlijke projecten die onderling weinig ruimtelijke samenhang vertonen. Doorheen het gebied stroomt de Duwijkloop, waarvan de bedding werd rechtgetrokken. De oude bedding is nog deels aanwezig.

Het plangebied omvat het volledige woonuitbreidingsgebied, zoals bestemd in het gewestplan. Om tot een stedenbouwkundig samenhangend geheel te komen werden ook het bebouwd weefsel in het voorliggend woongebied langsheen Mallekotstraat en Pannenhuisstraat opgenomen. Het noordwestelijk gelegen bedrijventerrein en aansluitende groenbuffer werden niet opgenomen.

Alhoewel de groenbuffer belangrijk is voor de stedelijke woonkwaliteit (visuele inkleding en buffer t.o.v. bedrijventerrein, ruimte voor retentiezone t.b.v. waterbeheersing, fietsroute o.a. naar Steinerschool) wordt deze als onderdeel gezien van het bedrijventerrein en de retentiezone, niet als onderdeel van het stedelijk woongebied. Verder werd de begrenzing afgestemd op het gemeentelijk RUP Steiner, zodat beide plannen op elkaar aansluiten.

5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Rechtszekerheid

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften wordt maximale rechtszekerheid nagestreefd. Dit door:

- herbestemming van de niet-ontwikkelde delen van het woonuitbreidingsgebied zodat effectieve realisatie van bijkomend woonaanbod via het vergunningbeleid kan gerealiseerd worden
- herbestemming van het volledige woonuitbreidingsgebied en aansluitende woongebied om te komen tot een stedenbouwkundig samenhangend geheel, zodat continuïteit en blijvende rechtszekerheid wordt gecreëerd
- bestaande verkavelingvoorschriften blijven behouden, voorzover hiermee de beoogde realisaties in het plangebied niet in het gedrang komen.

Projectmatige concretisering stedelijk gebiedbeleid

De effectieve realisatie van het stedelijk gebiedbeleid zal geconcretiseerd worden door projecten op het terrein door verschillende initiatiefnemers. Om nieuwe projecten niet bij voorbaat te bezwaren, is het van belang dat voldoende flexibiliteit voor concrete invullingen blijft bestaan. Daarom worden op provinciaal niveau enkel de essentiële stedenbouwkundige aspecten vastgelegd, waaraan de projectvoorstellen moeten voldoen. De concrete vergunningsaanvragen zullen hieraan getoetst worden, rekening houdend met de directe omgeving waarin ze zich bevinden.

De grotere gebiedsdelen die nog niet zijn ontwikkeld worden beschouwd als projectgebieden en zijn gevat in afzonderlijke bestemmingszones en voorschriften.

Leefbaar en gedifferentieerd woongebied

In het stedelijke woongebied dient een gemengde invulling te worden bekomen, zowel naar woningtypen als naar doelgroepen, zoals alleenwonenden, gezinnen zonder kinderen, ouderen of gezinnen met kinderen. Een differentiatie van woningen naar grootte en aantal vertrekken, schakeling (halfopen, gesloten, gestapeld, patio,...) en perceelsgrootte is gewenst.

Een verweving van activiteiten op niveau van de stedelijke woonomgeving is wenselijk, voor zover stedelijke activiteiten de woonfunctie ondersteunen en door hun schaal, activiteit of verkeersgenererend karakter het functioneren als woonomgeving niet hinderen.

Stedelijke dichtheid

Er wordt een stedelijke dichtheid nagestreefd voor het gehele stedelijke woongebied.

Voor de nog niet-ontwikkelde delen die door grotere projecten kunnen ingevuld worden, wordt een minimaal na te streven bruto woondichtheid vastgesteld:

- 36 woningen/ha voor Bogerse Velden – Oost en Bogerse Velden – West (per aangehaalde subzone)

Deze dichtheid ligt hoger dan de algemeen vooropgestelde stedelijke dichtheid in het RSV, omdat de bestaande ruimtelijke context en concrete initiatieven aangeven dat een hogere dichtheid hier binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving kan opgevangen worden.

Kwalitatieve inpassing in de omgeving

De kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke woonomgeving staat voorop. Dit betekent dat er, voor het project op zich als ook voor het project t.o.v. de directe omgeving, bijzondere aandacht dient te gaan naar:

- inplanting en grootte van de gebouwen;
- onderlinge samenhang en beeldkwaliteit van het geheel van de bebouwing;
- aard van de functies en aandeel woonondersteunende functies;
- aard van de bebouwing;
- fysieke verbinding ten opzichte van de omgeving;
- de aanleg van het openbaar domein;
- fiets- en voetgangersverbindingen met de directe omgeving;
- kwalitatieve en toegankelijke open ruimten,...

Er wordt bovendien extra aandacht gevraagd voor:

- voet- en fietsersverbindingen tussen het stedelijk woongebied enerzijds en de omgevende woonwijken, de Steinerschool en de fietsroute doorheen de bufferzone anderzijds;
- de verkeersleefbaarheid van de omgeving. Omdat het hier vrij omvangrijke nieuwe woonontwikkelingen betreft die als geheel ontsloten moeten worden naar de Pannenhuisstraat, wordt een zo diffuus mogelijke ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen naar de Pannenhuisstraat vooropgesteld, zodat het verkeer gespreid wordt naar oostelijke en westelijke richting (resp. Hagenbroeksesteenweg/Lispersteenweg en Bollaarstraat/Antwerpsesteenweg). Op deze manier worden noch de nieuwe woonstraten, noch de Pannenhuisstraat te zwaar belast op bepaalde punten.

Ontwikkeling tot een samenhangend geheel

Het stedelijk woongebied omvat zowel reeds bebouwde delen als nog niet-ontwikkelde delen.

Bovendien liggen de niet-ontwikkelde delen verspreid in het plangebied, en is de eigendomsstructuur ervan versnipperd. Doorheen de verschillende projecten moet erover gewaakt worden dat het stedelijk woongebied tot een samenhangend geheel ontwikkeld. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- onderlinge samenhang en beeldkwaliteit van het geheel van de bebouwing;
- de onderlinge samenhang van fysieke verbindingen (straten, voet- en fietsverbindingen) doorheen de verschillende projecten;
- de continuïteit in de aanleg van het openbaar domein;

- de onderlinge samenhang en bereikbaarheid van open ruimten,...

Voldoende (groene) recreatieruimte op buurtniveau

Met betrekking tot het openbaar domein wordt erover gewaakt dat een kwalitatieve inrichting wordt bekomen en aan alle (groene) ruimtebehoeften voor ontmoeting, spel en sport, op niveau van buurt-, en wijk (oppervlakte, afstand en bereikbaarheid) wordt voldaan. Aan die behoeften wordt voldaan ofwel door de aanleg van groene ruimten of pleinen in de verschillende projectgebieden.

Voor de bepaling van de minimale oppervlakte wordt uitgegaan van een minimale oppervlaktebehoefte van 4 m²/inwoner in een straal van ca. 400 m, met een minimum aaneengesloten oppervlakte van 2.000 m² om voldoende speelruimte te bieden. Deze ruimtes worden bij voorkeur als publiek toegankelijke groene ruimten en/of pleinen aangelegd. Een voldoende kwaliteit qua aanleg, en sociale controle is een vereiste om ze ook effectief als aangename ontmoetings- en speelruimten te laten functioneren. De aangegeven oppervlakte geldt voor het gehele projectgebied (overheen beide subzones).

Deze (groene) recreatieruimten vormen een sterk structurerend element in de opbouw van de wijk en sluiten best aan op het samenhangend netwerk van voet- en fietsersverbindingen.

Behoud van het waterbergend vermogen

Doorheen het plangebied stroomt de Duwijckloop. Deze waterloop is belangrijk voor het waterbergend vermogen voor het plangebied en ruimere omgeving. Daarom is het van belang dat het waterbergend vermogen ervan zoveel mogelijk wordt gevrijwaard.

De waterloop kan tevens als een belangrijk structurerend element in het gebied ontwikkeld worden, o.a. door de ontwikkeling als groen- en/of voet- en fietsersas.

In navolgende inrichtingsschets wordt als voorbeeld een invulling van de projectgebieden voorgesteld die deze doelstellingen verenigt. Het betreft een louter conceptmatige oefening, waarin geïllustreerd wordt dat de stedenbouwkundige voorschriften op een realistische manier kunnen toegepast worden.

Figuur 2: inrichtingsvoorstel voor de projectgebieden



6. WATERTOETS

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer⁴ wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de risicozones voor overstromingen en de recent overstroomde gebieden.

De gronden van de Bogerse Velden behoren niet tot een natuurlijk overstromingsgebied en zijn aldus niet aangegeven op de NOG kaarten (Natuurlijke overstromings gebieden). Zoals op vele plaatsen zijn ook hier echter problemen geweest met wateroverlast bij de historische wateroverlast van september 1998. De gebieden die toen problemen ondervonden zijn niet altijd even nauwkeurig opgenomen op de ROG kaarten (Recent overstroomde gebieden). Deze recent overstroomde gebieden hebben niet altijd een relatie met de natuurlijke overstromingsgebieden.

De verdere invulling van het stedelijk woongebied door bebouwing op de nog resterende percelen en de realisatie van bijkomende woningen in de projectzones brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee. Hierdoor zal er een grotere afloop van hemelwater ontstaan welke mogelijk een effect kan hebben op de waterhuishouding.

In de voorschriften van het PRUP wordt op verschillende manieren het integraal waterbeleid verordenend bepaald:

- de niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot toeritten, paden, terrassen e.d..
- de aanwezige beken/grachten worden zoveel mogelijk als waterloop behouden.

De dienst waterbeleid van de provincie heeft in het gebied van de Bogerse Velden in samenwerking met Aquafin echter reeds verschillende ingrepen laten uitvoeren. De oude Duwijckloop en Lisperloop werd ter hoogte van de Zonstraat door Aquafin rechtgetrokken en geherprofileerd zodat hier een veel grotere buffercapaciteit ontstaat. Deze werken werden uitgevoerd van augustus 2000 tot september 2001. Tevens werd een retentiebekken aangelegd op de Lisperloop. Het studie bureau Belgroma heeft voor de waterlopen Duwijckloop en Lisperloop herberekeningen gemaakt in een hydrologische studie. In deze studie is rekening gehouden met de toekomstige bebouwing waaronder deze van de Bogerse Velden zoals voorzien in het PRUP. Op basis van deze studie zullen twee retentiebekken worden aangelegd die bij hevige regenval het water kunnen opvangen en vasthouden zodat aanpalende en lagergelegen gronden minder kans maken geconfronteerd te worden met wateroverlast. Het eerste retentiebekken wordt gepland op de Duwijckloop nabij het industrieterrein Hagenbroeck/Antwerpsesteenweg. Het PRUP voor de aanleg van dit retentiebekken is definitief goedgekeurd door de minister op 23 januari 2006.

Door de aanleg van dit retentiebekken in de bovenloop zullen de lager gelegen gronden van de Bogerse Velden minder worden belast. Daarnaast zal het bestaande retentiebekken aansluitend bij het RUP Bogerse Velden worden uitgebreid. Dit retentiebekken zal een onmiddellijk effect hebben op de afwatering van de aanpalende gronden van de Bogerse Velden. De gronden die hiervoor nodig zijn, zijn reeds eigendom van de provincie. Een RUP dient nog te worden opgemaakt. Op de Bogerse Velden werd reeds door de rechtstrekking van de oude Duwijckloop en het behoud van een deel van de oude bedding heel wat buffercapaciteit bijgecreërd. Om de gronden van de Bogerse Velden in normale omstandigheden van wateroverlast te vrijwaren is het noodzakelijk dat het plan van het retentiebekken nabij de Bogerse Velden parallel wordt opgemaakt met een gedeeltelijke ontwikkeling binnen dit PRUP.

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat slechts voor één van de projectzones voor stedelijk wonen (Bogerse Velden West of Bogerse Velden Oost) nieuwe woningen kunnen worden vergund alvorens de uitbreiding van de retentiezone op de Lisperloop is gerealiseerd.

⁴ Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Op provinciaal niveau zijn geen verdere maatregelen voorzien.

Aangezien de realisatieverwachting in ieder geval hoog is, wordt ontwikkeling d.m.v. verschillende afzonderlijke verkavelingsprojecten vooropgesteld. De ontwikkelaar staat hierbij ook in voor de realisatie van het openbaar domein en de openbare (groene) recreatieve ruimten, de voet- en fietsersverbindingen, enz. Desgevallend kunnen aan de vergunningen lasten en voorwaarden verbonden worden, overeenkomstig art. 105 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, om de realisatie van deze elementen te garanderen.

Bij grotere projecten en ontwikkelingen in de 'projectgebieden' voorziet de vergunningaanvrager in een toelichtingsnota met inrichtingsvoorstel die voor een ruimer gebied dan het eigen projectgebied de ontwikkeling uittekent en de relatie legt met de ruimtelijke visie voor het hele gebied. Het principe hierbij is dat kwaliteit in het project geïntegreerd wordt (en dus niet teruggevallen wordt op ontwikkelingen buiten het eigen project om aan de vereisten bv. inzake woondichtheid, recreatieve ruimte, ... te voldoen). De gemeente kan deze inrichtingsvoorstellen toetsen aan de vooropgestelde essentiële aspecten en criteria. Bij de vergunningverlening in het kader van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 kan in het tweede deel van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingegaan worden op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het tweede deel van het verslag kan worden overgenomen in de motivering van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen.

Dienst Cultureel erfgoed, afdeling Monumenten en Landschappen geeft aan dat in het plangebied Bogerse Velden, een aantal gronden met wisselende archeologische potentie aanwezig zijn. Voor de ontwikkeling en realisatie van het projectgebied is archeologisch vooronderzoek aangewezen (door middel van proefsleuven) zodat de archeologische potentie onderzocht kan worden. Via dit vooronderzoek kunnen archeologische vindplaatsen tijdig gedetecteerd worden en kan eventueel een vervolgonderzoek gepland worden.

Verscheidene woonpercelen in de Zonnestraat kennen een bodemvervuiling door de aanpalende bedrijvigheid. Voor deze zone loopt een bodemsaneringsproject. Mogelijks kan niet op korte termijn (voor 2007) ontwikkeld worden. Dit vormt echter geen reden om, in functie van wat voor de goede ruimtelijke ordening voor die plek aangewezen is, de herbestemmingen naar stedelijk woongebied niet door te voeren.






8. TOELICHTING BIJ DE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

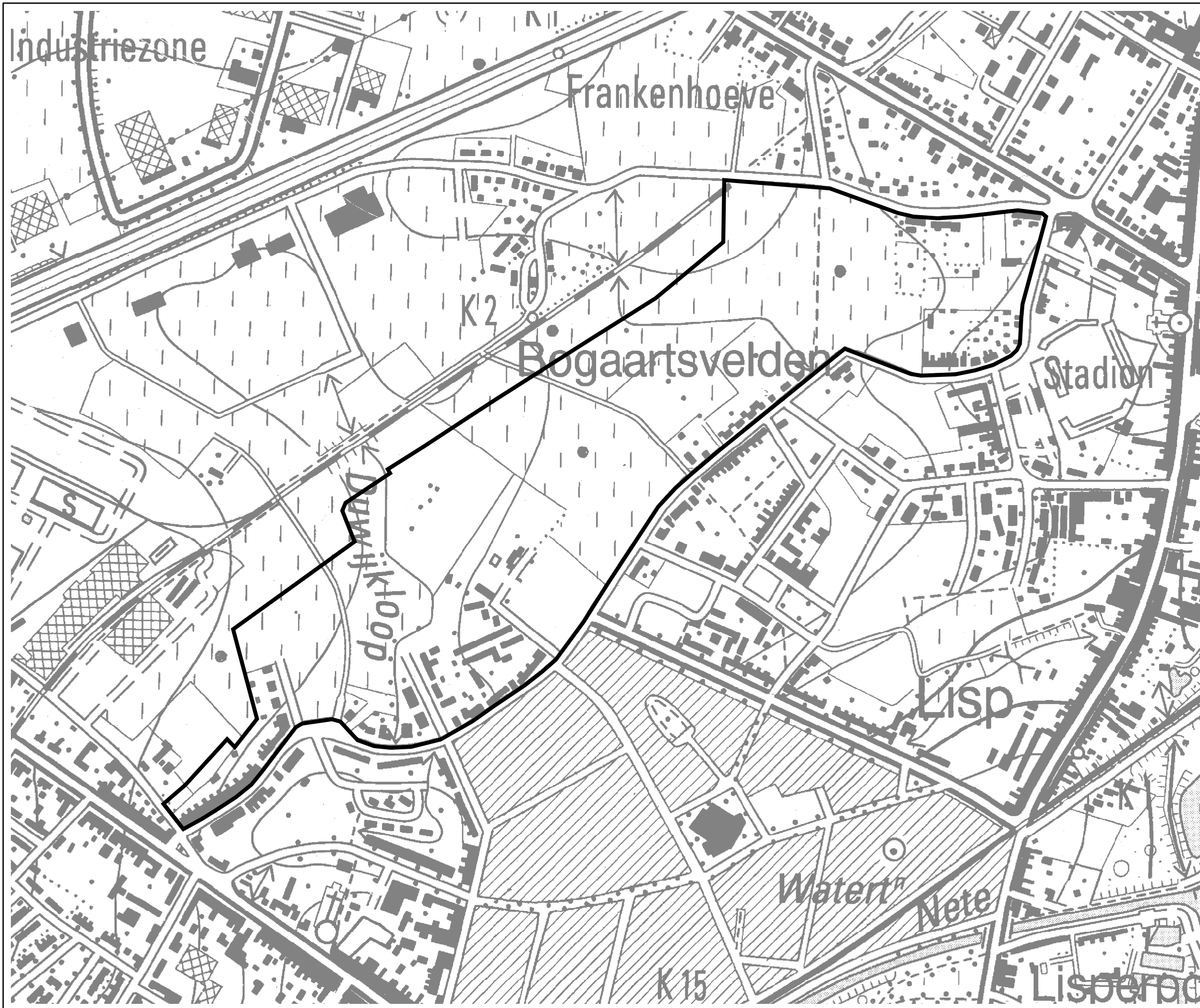
STEDELIJK WOONGEBIED BOGERSE VELDEN		Opgeheven voorschriften KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Gewestplan Mechelen KB 05/08/1976 - Woonuitbreidingsgebied - Woongebied - Buffergebied	
	Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
SW	<p>De gebieden zijn in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen. De individuele onbebouwde percelen tussen de bestaande bebouwing kunnen bebouwd worden en bestaande gebouwen kunnen verbouwd, herbouwd, uitgebreid worden en/of een nieuwe functie krijgen. Ook de noodzakelijke (her)aanleg of herstel van de dijken blijft ten allen tijde mogelijk.</p> <p>De voorschriften van goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen blijven van toepassing op de percelen die er in gelegen zijn.</p> <p>Nieuwe bebouwing moet zich integreren in de omgeving. Voor percelen waarvoor geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, zijn bezonning, privacy, architecturale kwaliteit, een kwalitatieve omgevingsaanleg, een zo klein mogelijke impact op het waterbergend vermogen,... belangrijke criteria. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 1 ha en/of 25 woningen) wordt gevraagd dat door de aanvrager in een nota wordt aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>De vigerende regelgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater dient te worden toegepast. Kleinere verharde oppervlakken op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen aangelegd conform de sectorale regelgeving.</p>	<p>rechtszekerheid projectmatige concretisering stedelijk gebiedbeleid leefbaar en gedifferentieerd woongebied kwalitatieve inpassing in de omgeving</p>	<p>Art. 1 Zone voor stedelijk wonen Bogerse Velden</p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§2 De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.</p> <p>Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...); - kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - vormgeving en beeldkwaliteit; - integratie in de omgeving; - aard en hoeveelheid van verharding. <p>Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.</p> <p>In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.</p>



<p>SW-P</p>	<p>De bestemmings- en beheersvoorschriften van art. 1 blijven van toepassing. Voor het deelgebied worden specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen teneinde het vooropgestelde stedelijk gebiedbeleid – zowel kwantitatief als kwalitatief – afdwingbaar te maken in het vergunningenbeleid.</p> <p>Louter kantoorfuncties/kantoorgebouwen behoren niet tot de aan het wonen verwante voorzieningen. De zogenaamde ‘thuis’kantoren, ten dienste van bv. vrije beroepen, verzekeringsagenten,... zijn dit wel. Deze vormen een onderdeel van de woning.</p> <p>Er moet een stedelijke dichtheid nagestreefd worden. Een bebouwingsdichtheid van minstens 25 woningen per hectare wordt voorgesteld. Deze dichtheid geldt per subzone. Bogerse Velden-Oost en Bogerse Velden-West dienen elk een bebouwingsdichtheid van minstens 25w/ha te realiseren. Een max. van 36won. per hect. wordt opgelegd gelet op de lagere dichtheden van de woongebieden in de omgeving.</p> <p>De aan te leggen wegenis moet zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wegenis en op meerdere straten zodat een diffuse, gespreide verkeerscirculatie bevordert wordt in dit projectgebied. De ontsluitingswegen moeten gedimensioneerd en ingericht worden als een woonstraat die enkel tot doel heeft de nieuwe wijk te ontsluiten en niet bedoeld is voor doorgaand verkeer.</p> <p>Doorheen de nieuwe ontwikkeling moet een veilige en comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk zijn in aansluiting op de bestaande voetgangersdoorsteeken</p> <p>Omwille van de woonkwaliteit moet voorzien worden in buurtgroen en/of een buurtplein dat vrij toegankelijk is en voldoende belevingswaarde heeft om als verblijfsplek en speelruimte dienst te doen. Er wordt uitgegaan van ca. 4 m²/inwoner in een straal van 300 à 400 m (wandelaafstand), met een minimum van 2.000 m² aaneengesloten oppervlakte ten einde ook effectief als speelruimte gebruikt te kunnen worden. De voorgestelde oppervlakte geldt voor het volledig projectgebied in het plangebied (overheen beide subzones).</p> <p>Een inrichtingsstudie is vereist voor verkavelingsaanvragen (of aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen) die de ontwikkeling van (delen van) het gebied beogen. Voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor individuele gebouwen is geen inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het hele gebied en hoe het gebied zich inpast in de omgeving, de interne en externe ontsluiting inclusief de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, en de inrichting van het openbaar domein. Er moet m.a.w. worden aangegeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de bestemmingsvoorschriften. De inrichtingsstudie moet rekening houden met reeds gerealiseerde delen in en om het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van het vergunningendossier, met het oog op het beoordelen van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening en de doelstellingen van het stedelijkgebiedbeleid.</p> <p>De opgelegde woondichtheid van minstens 25 woningen per hectare (per subzone) zal het noodzakelijk maken om overwegend gekoppelde of aangesloten bebouwing te ontwikkelen. Voor restpercelen (o.a. kleine percelen met zeer grillige perceelsgrenzen) kan vrijstaande bebouwing toegelaten worden zodat ook deze percelen bebouwd kunnen worden.</p> <p>Ten aanzien van overstromingsrisico worden verhardingen tot het strikt noodzakelijke beperkt. De sectorale regelgeving terzake dient toegepast. Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p>De vigerende regelgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater dient te worden toegepast. Kleinere verharde oppervlakken op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen aangelegd conform de sectorale regelgeving.</p> <p>Om de gronden van de Bogerse Velden in normale omstandigheden van wateroverlast te vrijwaren is het noodzakelijk dat het plan van het retentiebekken Lisperloop nabij de Bogerse Velden parallel wordt opgemaakt met een gedeeltelijke ontwikkeling binnen dit PRUP.</p>	<p>rechtszekerheid projectmatige concretisering stedelijk gebiedbeleid leefbaar en gedifferentieerd woongebied stedelijke dichtheid kwalitatieve inpassing in de omgeving ontwikkeling tot een samenhangend geheel voldoende (groene) recreatieve ruimte</p>	<p>Art 2 projectzone voor stedelijk wonen Bogerse Velden</p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter kantoorfuncties zijn niet toegestaan.</p> <p>§2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p><i>Bebouwingsdichtheid</i></p> <p>Bij inrichting moet een dichtheid van minstens 25 woningen per hectare met een max. 36 woningen per hectare gerealiseerd worden. De bebouwingsdichtheid geldt per subzone (Bogerse Velden-West, Bogerse Velden-Oost).</p> <p><i>Wegenis en openbaar domein</i></p> <p>Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk.</p> <p>De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg. Hierin kunnen ook fiets- en voetgangersverbindingen geïncorporeerd worden.</p> <p><i>Openbaar groen en recreatieve voorzieningen</i></p> <p>Binnen de gehele projectzone (moet een openbaar plein en/of groenzone worden voorzien als verblijfs- en speelruimte op het niveau van de wijk, met een aaneengesloten oppervlakte van minimum 2.000 m²).</p> <p><i>Verhardingen</i></p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.</p> <p>§3 Op volgende criteria zal een verkavelingsaanvraag, bij beoordeling, worden afgetoetst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inplanting en grootte van de gebouwen; - onderlinge samenhang en beeldkwaliteit van het geheel van de bebouwing; - aard van de functies en aandeel woonondersteunende functies; - aard van de bebouwing; - fysieke verbinding ten opzichte van de omgeving; - voldoende groene ruimtes en pleinen in het openbaar domein; - aard en inrichting van het openbaar domein; - diffuse ontsluiting; - waterbergende en waterdoorlatende voorzieningen. <p>Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.</p> <p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk. - een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel (qua typologie, hoogte, inplanting,...) - een hogere dichtheid t.o.v. de bufferzone naar het bedrijventerrein bv. d.m.v. hogere bebouwing voor meergezinswoningen <p>In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p> <p>§4 Beheer</p> <p>Slechts in één van de projectzones (Bogerse Velden-Oost of Bogerse Velden-West) kunnen stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen worden afgeleverd alvorens de uitbreiding van de retentiezone op de Lisperloop is gerealiseerd.</p>
--------------------	---	--	--



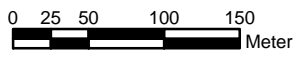
 (symbolisch)	Een goede fysieke relatie tussen de Steinerschool, en het stedelijk woongebied is gewenst. Bestaande aansluitingen moeten daarom behouden blijven.	kwalitatieve inpassing in de omgeving ontwikkeling tot een samenhangend geheel	Art. 3 fietsers en voetgangers verbindingen De bestaande voetgangers- en fietsverbindingen moeten als dusdanig behouden blijven. Het tracé doorheen het stedelijk woongebied kan beperkt verlegd worden, maar de aangeduide aansluitpunten aan de grenzen met het plangebied dienen behouden te blijven. Deze aansluitpunten zijn enkel beperkt verlegbaar ten behoeve van werken aan beken en een optimale aansluiting van wegenis. Indien afzonderlijk fiets-/wandelpad worden voorzien dient de minimale vrije breedte van de doorsteek 2.5 m te bedragen. Het uiteindelijke tracé wordt in de verkavelingsaanvraag definitief bepaald.
	Omwille van het waterbergend belang moeten de beken (grachten) zoveel mogelijk als open waterloop behouden blijven. De loop van de beek kan uitzonderlijk verlegd worden of de beek kan overbrugd worden binnen de projectzone, teneinde een optimale percelering en voldoende woningdichtheid te verkrijgen. De beken zijn wenselijk in te schakelen bij aangename, veilige en comfortabele verbindingen voor fietsers en voetgangers zoals bv. tussen de bufferzone en de Pannenhuisstraat via Oude- en/of Nieuwe Duwijckloop. Bepaalde delen van de beken (of helemaal) kunnen structurerend zijn voor de ontwikkeling van de stedelijke projectgebieden. Voor alle werken aan de waterloop dient een machtiging te worden gevraagd aan de bevoegde overheid.	behoud waterbergend vermogen recreatief medegebruik	Art. 4 beken en groene assen Doorheen het woongebied moet deze zone als open beek en openbare groene as geïncorporeerd worden in de terreinaanleg. Omwille van een optimale percelering en inrichting van het gebied kan in uitzonderlijke situaties de waterloop verlegd worden binnen het plangebied. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw. Naast de waterloop moet langs beide zijden een zone van 5 m worden vrijgehouden van alle bebouwing om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren, - met uitzondering van overbruggingen van beek voor wegenis en voet-/fietspaden -. Beplantingen in de 5m zone langs de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze ruimingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.
 (symbolisch)	Aan de Pannenhuisstraat wordt een bijkomend ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer voorzien om de ontsluiting van het achterliggend gebied te garanderen.	garantie ontsluiting achterliggend gebied	Art. 5 aansluitpunt gemotoriseerd verkeer Ten behoeve van de ontsluiting van de projectzone voor stedelijk wonen (Art 2) wordt een nieuw ontsluitingspunt aangegeven naar de Pannenhuisstraat. Hiervoor dient een breedte van 10 m bouwvrij gehouden te worden zodat het achterliggend gebied ontsloten kan worden voor gemotoriseerd verkeer. Deze aansluitpunten zijn enkel beperkt verlegbaar ten behoeve van werken aan beken en een optimale aansluiting van wegenis. De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg.



Legende:
 RUP-grens Bogerse Velden


RUP-Bogerse Velden
 Kaart 1: situering van het plangebied

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart
 Projectw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000





Legende:

 RUP-grens Bogerse Velden

RUP-Bogerse Velden

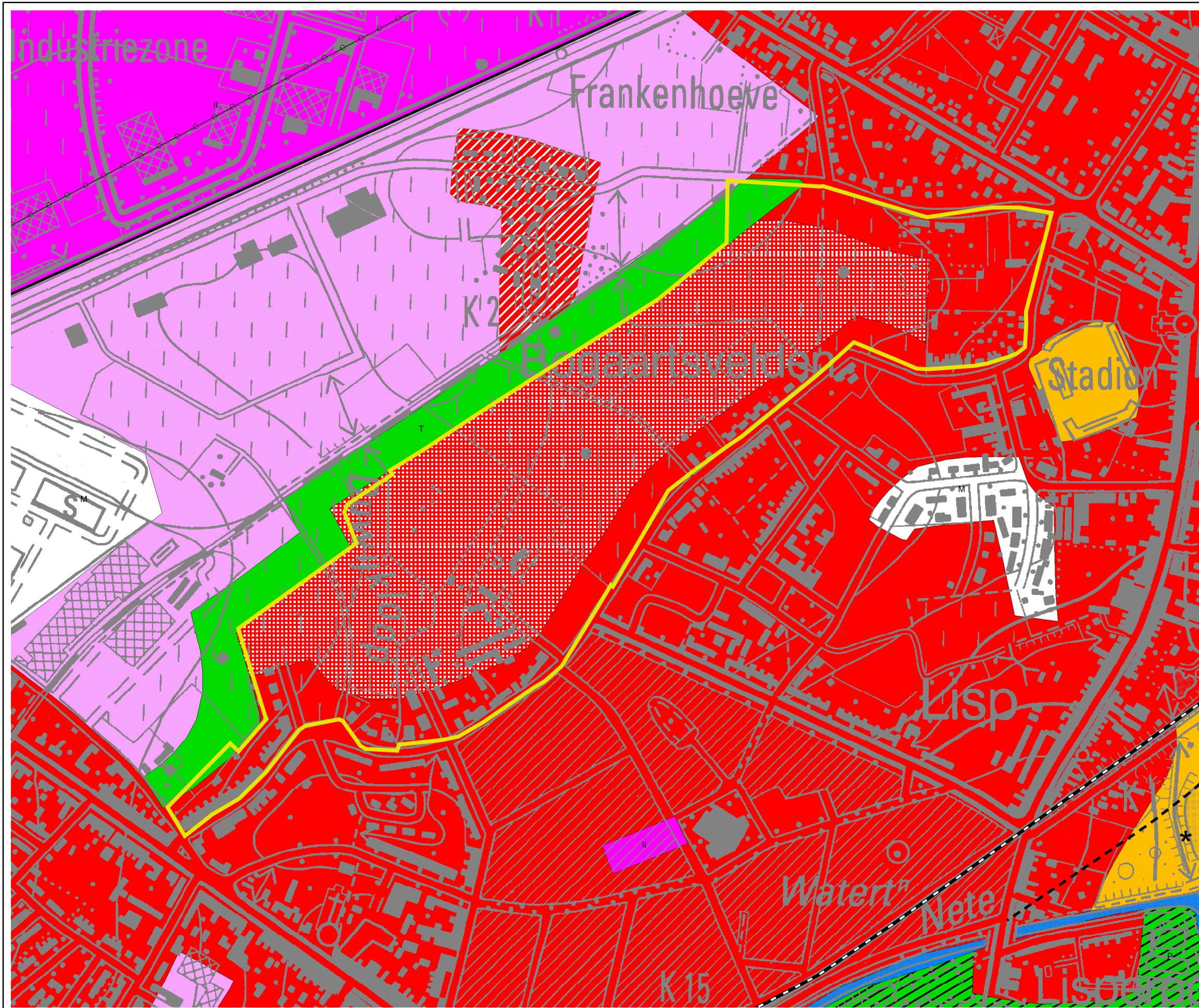
Kaart: Orthofoto

Bron: OC- GIS Vlaanderen, orthofoto 2003
Projectvw.: Ruben Haerens
Projectmw.: Aster Vanermen
augustus 2005
Projectnr.: 07/4454
4454_krt_000A.mxd
Schaal: 1/5.000



0 25 50 100 150
Meter






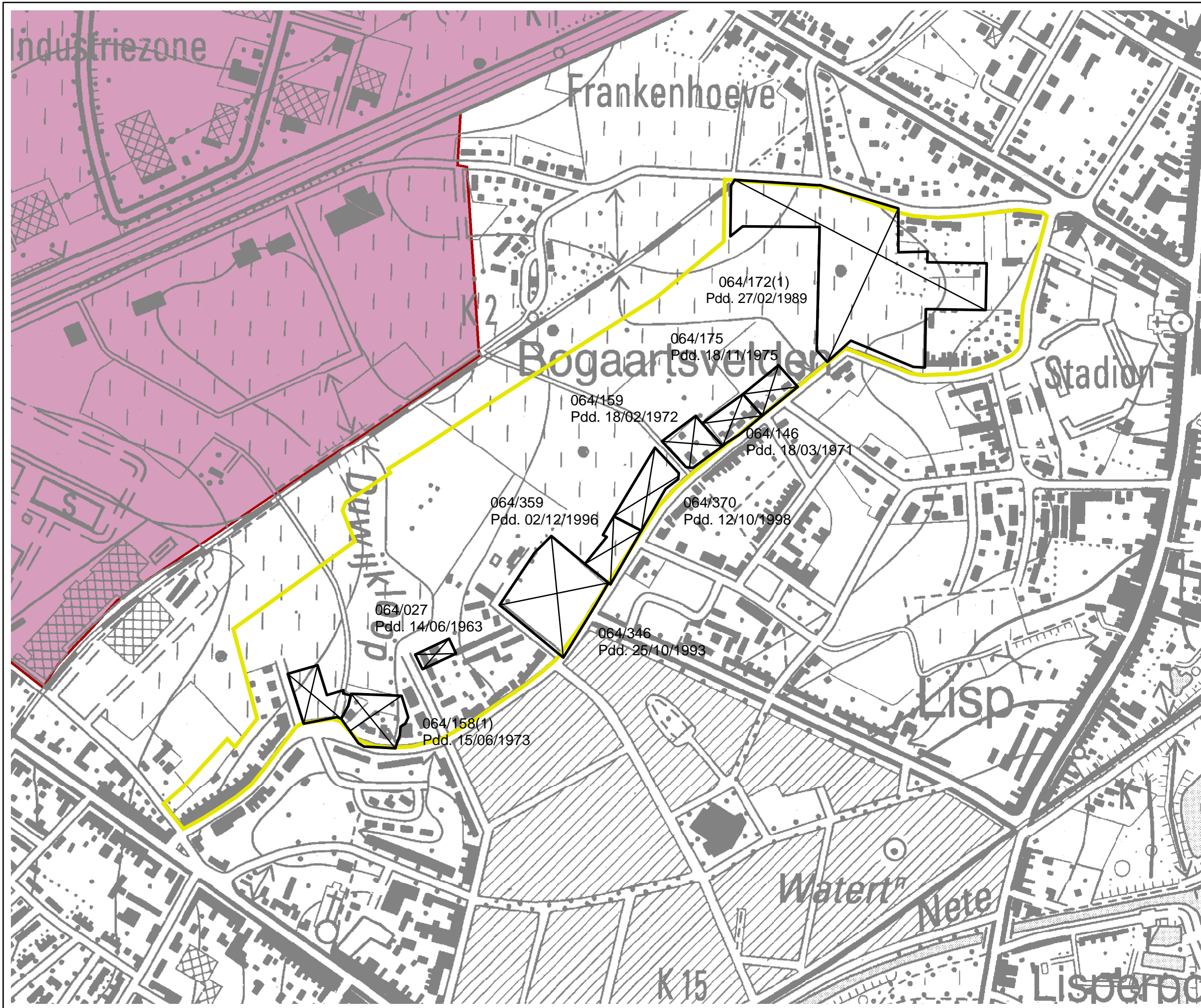
- Legende:**
- RUP-grens Bogerse Velden
 - woongebied
 - woonuitbreidingsgebied
 - woongebied met landelijk karakter
 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 - recreatiegebieden
 - * gebieden voor dagrecreatie
 - P parkgebieden
 - T bufferzones
 - industriegebieden
 - regionale bedrijventereinen met openbaar karakter
 - M militaire gebieden
 - bestaande waterwegen
 - bestaande hoofdverkeerswegen
 - aan te leggen hoofdverkeerswegen
 - bestaande spoorwegen
 - bestaande hoogspanningsleidingen

RUP-Bogerse Velden
 Kaart: juridische toestand - gewestplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart, gewestplan
 Projectvw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000

0 25 50 100 150
 Meter





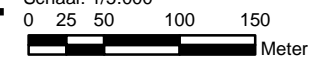
Legende:

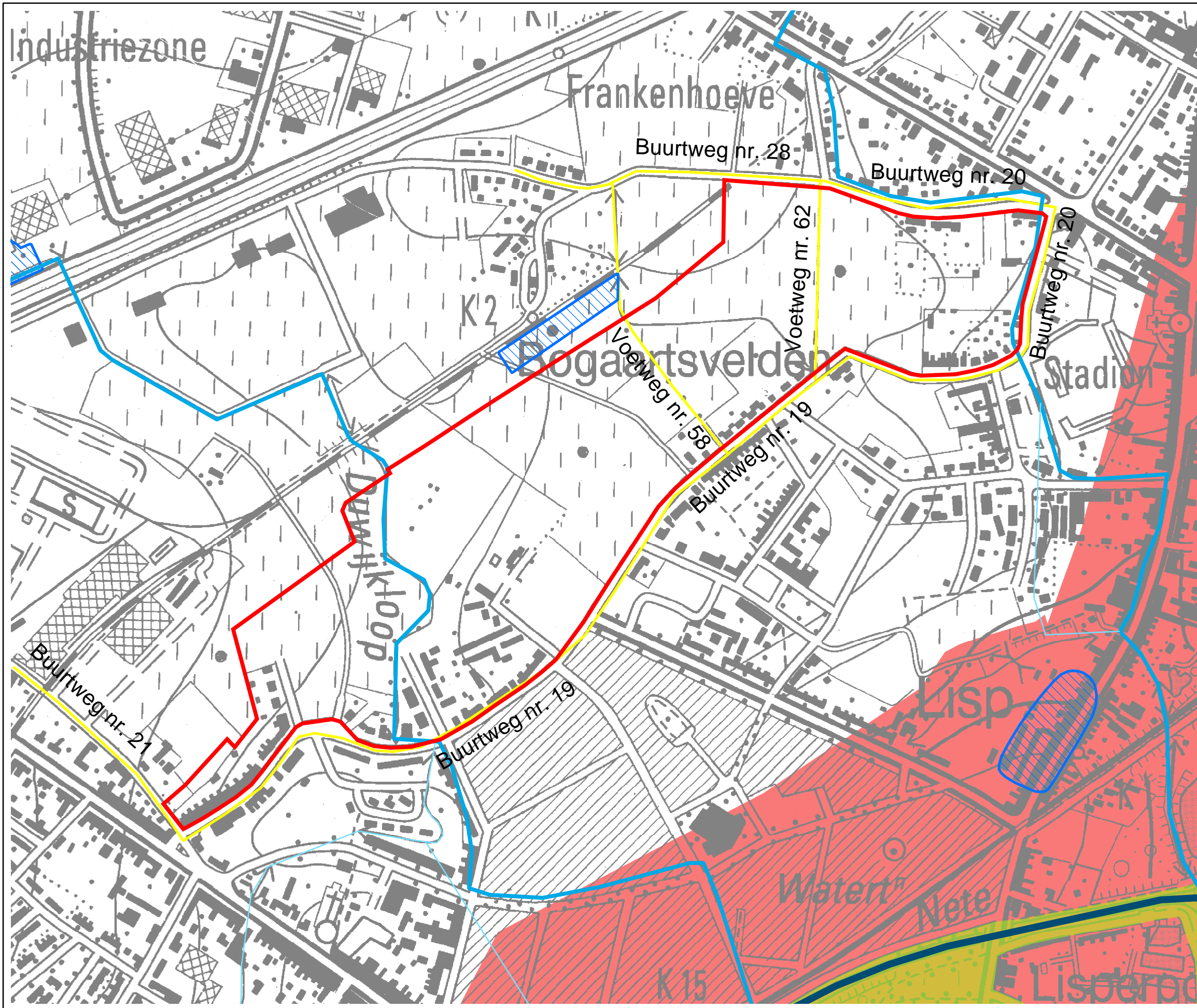
- RUP-grens Bogerse Velden
- Verkavelingen

RUP-Bogerse Velden

Kaart: juridische toestand - Verkavelingen

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart
 Projectmw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000





- Legende:**
- RUP-grens Bogerse Velden
 - Waterlopen**
 - Bevaarbaar
 - 1ste categorie
 - 2de categorie
 - 3de categorie
 - Niet geklasseerd
 - Risicozones overstromingen
 - Recent overstromd gebied (ROG)
 - Beschermd erfgoed**
 - Beschermd landschap
 - Voet- en buurtwegen
 - Van nature overstroombaar gebied (NOG)**
 - Waterloop

RUP-Bogerse Velden
Kaart 5: juridische toestand

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart
 Projectw.: Ruben Haerens
 Projectmw.: Aster Vanermen
 augustus 2005
 Projectnr.: 07/4454
 4454_krt_000A.mxd
 Schaal: 1/5.000

N

0 25 50 100 150
Meter