

De provincieraad van Antwerpen,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Gelet op het provincieraadsbesluit van 22 september 2016 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10";

Gelet op het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 verschillende dagbladen en een bericht op de website van de provincie; dat 8 ontvankelijke adviezen en 22 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10";

Gelet op het ontbreken van een advies van het departement Ruimte Vlaanderen over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 20 maart 2017 en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10" aan te passen;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10" kaderen binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg en beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

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



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

Overwegende dat voor het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" de bestaande verkavelingen worden herzien door het PRUP; dat de verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het desbetreffende PRUP voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden; dat de indeling van de kavels behouden blijft; dat de PROCORO adviseerde om een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen bij de gemeente; dat voor het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" dit gaat om volgende verkaveling 1978/48 0, vergund d.d. 05/06/1979 en de verkavelingswijziging 1978/48 1, vergund d.d. 26/07/1989;

Overwegende dat het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" overeenkomstig art. 2.2.2, §1, 6° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20.08.09), een overzicht van de conclusies van het plan-MER bevat; dat op 12 november 2014 een kennisgevingsdossier werd overgemaakt aan de dienst MER, hetwelk op 18 november 2014 volledig verklaard werd; dat dit dossier vervolgens ter inzage werd gelegd van het publiek van 20 november 2014 tot en met 19 december 2014; dat door de dienst MER op 23 januari 2015 een richtlijnnnota werd opgemaakt op basis waarvan een plan-MER werd opgesteld dat door de dienst MER op 19 januari 2016 werd goedgekeurd; dat bijgevolg voldaan werd aan art. 4.2.8 e.v. van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Overwegende dat voor grootschalige detailhandel in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen geen specifieke taakstelling wordt opgegeven; dat het aanbodbeleid wordt bepaald op basis van de leemten en knelpunten in het huidige aanbod en een inschatting van behoeften; dat voor grootschalige handelsfuncties er binnen het bestaande weefsel weinig ruimte is; dat een verdere uitbreiding van de bestaande handelslinten niet gewenst is; dat voor grootschalige functies die thuishoren in het centrum (warenhuizen, huishoudelijk,...) moet gezocht worden naar het creëren van grotere panden in of aansluitend op het kernwinkelgebied; dat om het stedelijk kernwinkelgebied niet uit te hollen er zones buiten de kern moeten gezocht worden die bestemd zijn voor niet-dagelijkse goederen die complementair zijn aan het kernwinkelgebied (wooninrichting, tuin,...); dat zones voor grootschalige detailhandel voor de verkoop van deze complementaire niet-dagelijkse goederen moeten afgebakend worden; dat deze zones voor grootschalige detailhandel moeten samenhangen met het stedelijk gebied;

Overwegende dat voor het PRUP "kleinhandelsconcentratie N10" werd nagegaan of er alternatieve locaties voorhanden zijn; dat uit het plan-MER blijkt dat tijdens het afbakeningsproces voor de functie kleinhandel telkens een inventaris werd gemaakt van potentiële locaties; dat deze locaties gedetailleerd ten opzichte van elkaar werden afgewogen op basis van diverse criteria; dat verder afgetoetst werd op basis van o.a. verkeerssimulaties in het kader van het streefbeeld N10 en verder overleg; dat deze ruimtelijke afweging in combinatie met een kwantitatieve afweging in functie van de behoeften, tot de selectie van 2 strategische ontwikkelingszones heeft geleid; dat deze 2 strategische ontwikkelingszones samenhangen met het stedelijk gebied; dat de



kleinhandelsconcentratie rond N10 een strategische ontwikkelingszone is; dat de zone rond de centrale stedelijke as en de stationsomgeving eveneens een strategische ontwikkelingszone is; dat voor de zone rond de centrale as en de stationsomgeving geen PRUP wordt opgemaakt aangezien deze ontwikkelingen worden geregeld in een gemeentelijk RUP of geen bestemmingswijziging behoeft; dat enkel de kleinhandelsconcentratie rond de N10 overblijft;

Overwegende dat het verder afbakenen van de clusters voor grootschalige detailhandel gebaseerd is op basis van een grondige analyse van de vergunningstoestand, collectieve ontsluitbaarheid en eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden; dat dit heeft geleid tot 2 clusters namelijk N10-Fabiolakruispunt en N10-Lostraat; dat bij de afbakening van deze clusters naast bestaand vergunde bedrijven ook tussenliggende woningen en/of onbebouwde percelen worden meegenomen; dat de kleinhandelsconcentratie ter hoogte van N10-Fabiolakruispunt en de concentratie ter hoogte van N10-Lostraat 2 locaties zijn die worden opgenomen in het PRUP "Kleinhandelsconcentratie-N10";

Overwegende dat, ingevolge art. 4.1.7 DABM, rekening werd gehouden met het MER-rapport; dat het plan-MER een tabel bevat waarin de conclusies en de op te volgen milderende maatregelen en aanbevelingen werden opgelijst; dat eveneens in deze tabel wordt aangegeven op welk niveau deze dienen doorvertaald te worden; dat in de toelichtingsnota van het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" in een tabel wordt opgenomen op welke manier de opgesomde milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER worden doorvertaald in het PRUP;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het plan-MER een toetsing is gebeurd van het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" ten aanzien van het watersysteem; dat het gehele kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg is gelegen in het Netebekken; dat het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" deelplan Fabiolakruispunt is gelegen in potentieel overstromingsgevoelig gebied; dat PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" deelplan Lostraat zich niet bevindt in overstromingsgevoelig gebied; dat voor het PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" deelplan Fabiolakruispunt het deel gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied overwegend bebouwd is; dat voor PRUP "Kleinhandelsconcentratie N10" deelplan Lostraat en deelplan Fabiolakruispunt het plan-MER concludeert met betrekking tot de oppervlaktewaterkwantiteit dat er beperkt negatieve effecten worden verwacht gezien de beperkte oppervlakte aan bijkomende verharding; dat in de verordenende voorschriften wordt opgenomen dat de aanleg van verhardingen zodanig dient 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 te maken van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan; dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorzienen verhardingen functioneel noodzakelijk zijn; dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingeschreven dat de sectorale wetgeving van toepassing is; dat in redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "kleinhandelsconcentratie N10" met deelplan



Fabiolakruispunt en deelplan N10 Lostraat verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10"; dat de provincieraad van oordeel is dat 1 aanvulling aan het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening aangewezen is;

Overwegende dat AWV vraagt in zijn advies om rekening te houden met de toekomstige infrastructuurwerken aan de N10 in het kader van de capaciteitsverhoging; dat de PROCORO voor stelt om de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen dat de voorschriften van art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel en art. 1.1 Groenbuffer van zowel het deelplan Fabiolakruispunt als deelplan Lostraat pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de heraanleg van de N10 (wat leidt tot capaciteitsverhoging van de kruispunten Fabiolakruispunt en Schoorstraat); dat op deze manier het PRUP afstemt met het proces voor de infrastructuurwerken van AWV op de N10; dat het PRUP op deze manier ruimschoots tegemoet komt aan de aanbeveling van de discipline mobiliteit vanuit het plan-MER; dat omwille van de rechtszekerheid de provincieraad dit voorschrift nog wenst aan te vullen met volgende - cumulatief te vervullen - voorwaarde : De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd; dat deze aanvulling dient toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en aan de memorie van toelichting;

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



**Provincie
Antwerpen**

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

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie N10" te Heist-op-den-Berg wordt definitief vastgesteld.

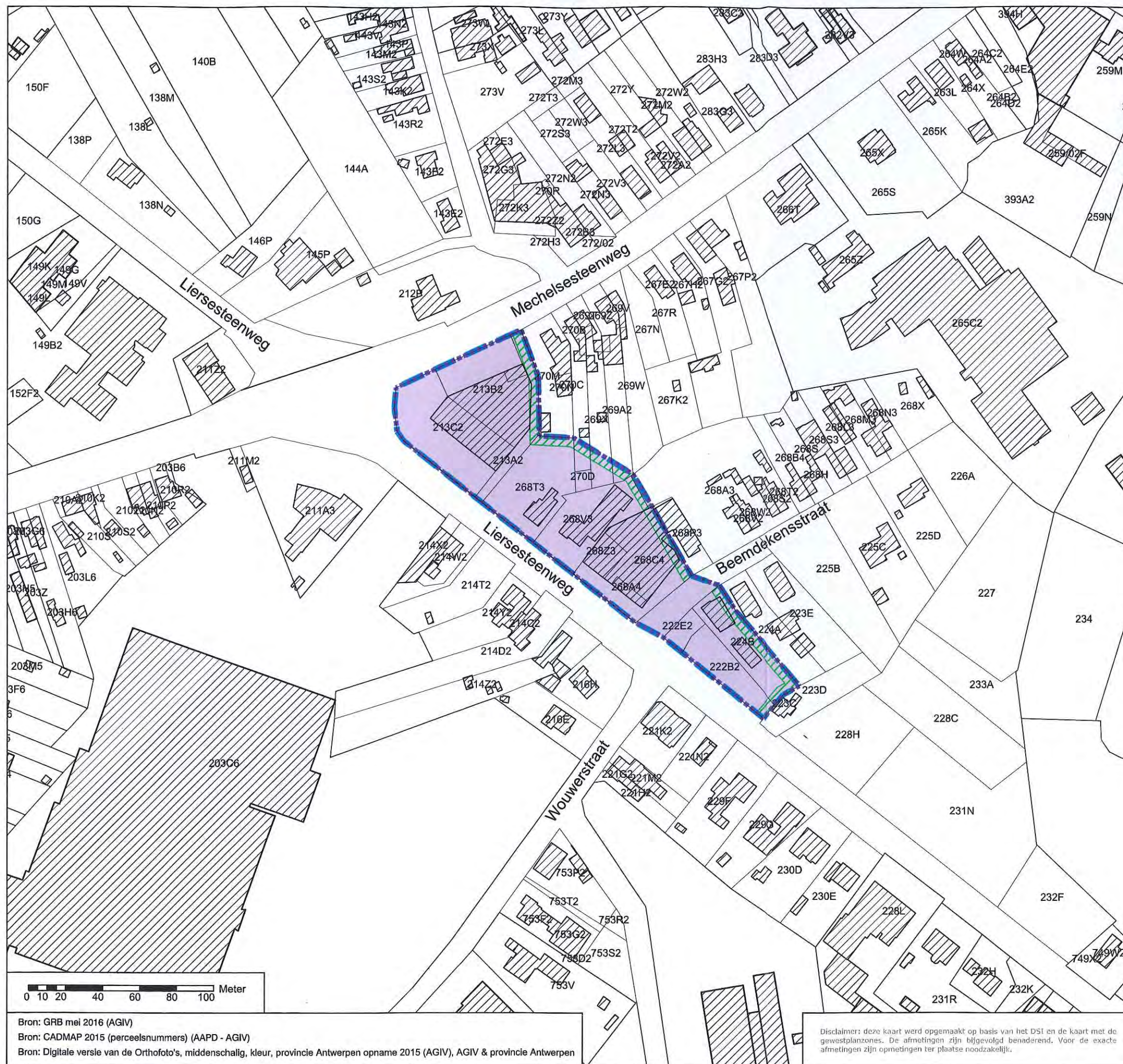
Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

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

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

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux



DIENT RUIJTELIIKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:

Ir. S. Sneyers

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

De provinciegriffier
(w.g.)
D. Toelen

De voorzitter
(w.g.)
K. Geysen

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

W. Luyckx

LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

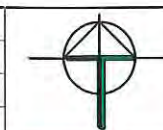
- grens PRUP 'N10 - Fabiolakruispunt'
- recht van voorkoop
- Artikel 1 : zone voor grootschalige detailhandel
(categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid')
- art. 1.1: groenbuffer (Indicatieve weergave)

LEGENDE ONDERLIGGEND REFERENTIEPLAN

- GRB perceelsgrens
- kadastrale perceelsnummer
- bebouwing

Oppervlakte plangebied : 1ha 33a 13ca

datum: april 2017 getekend: AD/TVD
fase: definitieve vaststelling
G:\HEISTOPD\350152\350152_PRUP_09.dwg
bron: zie plan



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

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

DIENT RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED
HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP Kleinhandelsconcentratie N10
te Heist-op-den-Berg**

**Memorie van Toelichting
Stedenbouwkundige voorschriften**

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

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

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

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijke planner

Stijn Sneyers



colofon

opdrachtgever:



**Provincie
Antwerpen**

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

contactpersoon:

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

project:

**Afbakening Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg -
PRUP N10**

fase:

Definitieve vaststelling

datum:

Mei 2017

opdrachthouder:



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

projectteam:

IOK plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke Marijke Sannen

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

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

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Situering en doelstelling	3
1.1	Doelstelling PRUP	3
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Afbakening van het plangebied	5
2	Planologisch - juridisch kader	7
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	7
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	7
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	8
2.4	Het voorzien van een aantal veilige oversteekplaatsen. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Heist-op-den-Berg	9
2.5	Bestemmingen	9
2.6	Verordeningen	9
2.7	Relevante studies	10
3	Sectoraal juridisch kader	16
3.1	Watertoets	19
4	Bestaande ruimtelijke structuur	20
4.1	Beschrijving deelplangebied 'N10 - Lostraat' en omgeving	20
4.2	Ruimtegebruik deelplangebied 'N10 - Lostraat' in omgeving	20
4.3	Beschrijving deelplangebied 'N10 – Fabiolakruispunt' en omgeving	21
4.4	Ruimtegebruik deelplangebied 'N10 – Fabiolakruispunt' in omgeving	22
5	Aandachtspunten en randvoorwaarden	23
6	Beknopte weergave van het plan-MER en motivering doorvertaling plan-MER in het PRUP	24
6.1	Verloop MER-procedure	24
6.2	Beknopte weergave conclusies plan-MER voor PRUP N10	24
7	Visie en ontwerp	30
7.1	Locatiebeleid detailhandel	30
7.2	Ruimtelijke visie voor het gebied	31
7.3	Krachtlijnen stedenbouwkundige voorschriften	43
7.4	Recht van voorkoop	44
8	Ruimtebalans	45
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	45
10	Op te heffen voorschriften	47
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	49
1	Terminologie	51
2	Algemene voorschriften	53
3	Specifieke voorschriften	57
DEEL 3	BIJLAGEN	71
1	Kaartenbundel	73
2	Grafische weergave van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	73
3	Beslissing dienst MER inzake plan-MER	73
4	Samenvattende tabel milderende maatregelen en aanbeveling uit plan-MER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP	73

Tabellen

Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader.....	16
Tabel 2: Ruimtebalans PRUP N10	45

Lijst figuren

Figuur 1: Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deelPRUP's op de orthofoto (2015).....	4
Figuur 2: Situering op topokaart	4
Figuur 3: situering plangebied op stratenplan.....	5
Figuur 4: afbakening van het plangebied - cadmap	6
Figuur 5: afbakening van het plangebied - gewestplan	6
Figuur 6: Ruimtelijk gedifferentieerde aanpak vanuit de voorstudie	10
Figuur 7: Inrichtingsoefening driehoek N10/N15.....	10
Figuur 8: Type wegprofiel uit de streefbeeldstudie	11
Figuur 9: Mobiliteitsvisie N10 vanuit vanuit streefbeeldstudie.....	11
Figuur 10: Typeprofiel vanuit startnota module 13.....	11
Figuur 11: Herwerkt wegprofiel vanuit projectnota module 13.....	12
Figuur 12: Ontwerpschets aanleg van fietspaden module 13 – Fabiolakruispunt (Bron: Nota Simulatie Heist-op-den-Berg – Ovonde N10-N15	12
Figuur 13: Ontsluitingsvisie vanuit module14	12
Figuur 14: Synthesefiguur: verantwoording van clustering N10-Lostraat	33
Figuur 15: Verantwoording van clustering N10 – Fabiolakruispunt.....	35
Figuur 16: Ontwerpoefening handelsconcentratie N10 - Lostraat.....	37
Figuur 17: Ontwerpoefening handelsconcentratie N10-Fabiolakruispunt	38
Figuur 18: Afbakening zonering handelsconcentratie N10 – Lostraat	39
Figuur 19: Grafisch plan	40
Figuur 20: Afbakening zonering handelsconcentratie N10-Fabiolakruispunt.....	41
Figuur 21: Grafisch plan	42

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Situering en doelstelling

1.1 Doelstelling PRUP

Het PRUP heeft als doel de bestaande detailhandelsconcentraties langs de N10 af te bakenen en te herstructureren. In het PRUP zullen bijgevolg een aantal zones geselecteerd worden waarbinnen bepaalde vormen van grootschalige detailhandel mogelijk zijn.

Grootschalige detailhandel is detailhandel die nood heeft aan een specifieke behoefte aan vloeroppervlakte. Grootschalige detailhandel is detailhandel met een bruto verkoopsoveroppervlakte van meer dan 1.000 m².

Het PRUP heeft als doel clusters af te bakenen waarbinnen enkel die grootschalige detailhandel is toegestaan die omwille van haar behoefte aan specifieke verkoopsoveroppervlakte en de aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie¹ ook buiten het centrum kunnen.

Bij het uitwerken van de visie rond detailhandel in deze clusters wordt ook rekening gehouden met de bestaande vergunde/vergund geachte detailhandelszaken (andere dan gewenst in de clusters). Dergelijke detailhandelszaken kunnen blijven bestaan. Om een actief en stimulerend beleid te voeren gericht de op juiste detailhandelszaken op de juiste locatie, worden aan deze bestaande vergunde/ vergund geachte handelszaken wel wat randvoorwaarden gekoppeld.

Het doel van het PRUP is:

- De juridische bestemming creëren waardoor ruimtelijke ingrepen op terrein mogelijk worden, rekening houdend met de visie inzake grootschalige detailhandel langs de N10 en binnen de afgebakende clusters;
- De exacte begrenzing aangeven;
- De randvoorwaarden weergeven opdat de gewenste ingrepen zouden gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

¹ Deze grootschalige detailhandel creëert een verkeersgeneratie die niet gekenmerkt wordt door dagelijkse aankopen en de daarmee gepaard gaande veelvuldige bewegingen. Deze dagelijkse en periodieke aankopen kennen immers veelvuldige maar meestal korte vervoersbewegingen met multimodaal karakter (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto,...). Detailhandelszaken die op dagelijkse en periodiek goederen gericht zijn met een draagbaar karakter moeten dus in de kern gehuisvest worden.

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie kaart 2 “bestaande feitelijke toestand - orthofoto” in kaartenbundel

Het plangebied ligt in het zuiden van het kleinstedelijk gebied, langs de N10. Het deelgebied N10 Fabiolakruispunt situeert zich het meest noordelijk, ten zuiden van de kruising N10-N15. Het deelplan N10 - Lostraat is de meest zuidelijke cluster en situeert zich ter hoogte van de kruising van de N10 met Lostraat.

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

PRUP N10 (5a: deelgebied N10-Fabiolakruispunt en 5b: deelgebied) is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. De opmaak van dit PRUP kadert in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg.

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

Volgende PRUP's worden nog opgemaakt binnen dit planningsproces:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Averegten (1)
- PRUP Kerselaarlaan (2)
- PRUP Het Spek (3)
- PRUP Langveld (4)

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

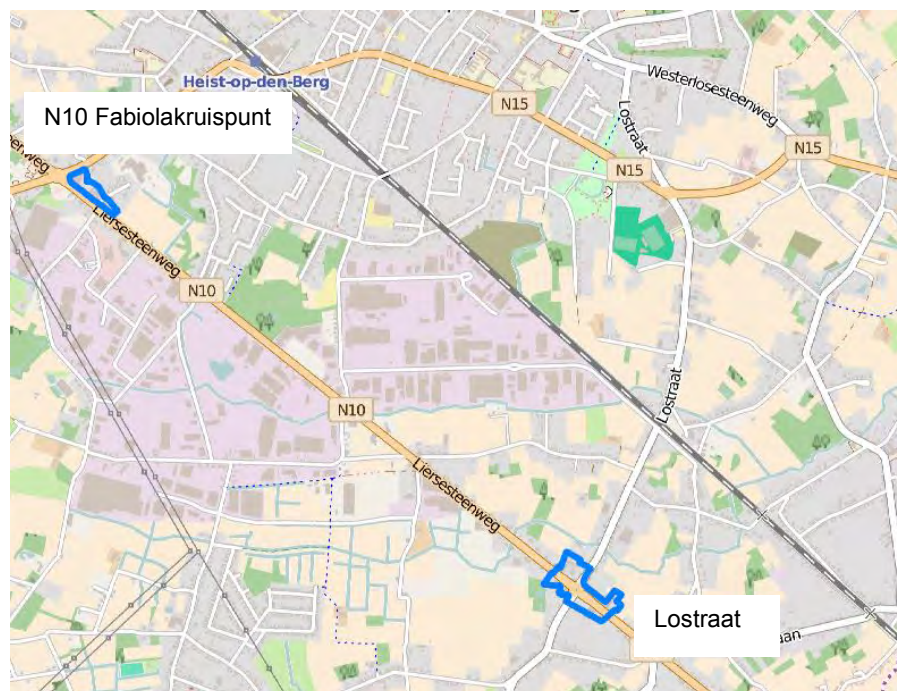


1.2.2 Situering plangebied PRUP

Het PRUP N10 bevindt zich in het zuiden van het kleinstedelijk gebied en situeert zich langs de belangrijke verkeersas N10. Het PRUP bestaat uit 2 deelgebieden. Deelgebied N10 - Fabiolokruispunt situeert zich het meest noordelijk, ter hoogte van de kruising N10 – N15. Het deelgebied N10 – Lostraat situeert zich meer zuidelijk, ter hoogte van de kruising van de N10 met de Lostraat

Figuur 2: Situering op topokaart



Figuur 3: situering plangebied op stratenplan

de kruising, mogelijk gemaakt. De cluster Lostraat strekt zich uit over de N10, waardoor dit gedeelte van de N10 werd meegenomen in de afbakening van het plangebied. De cluster Fabiolakruispunt beperkt zich tot de percelen gelegen ten noorden van de N10 en ten zuiden van de N15.

Onderstaande figuur geeft de afbakening van het PRUP weer. De concrete afbakening op perceelsniveau wordt verduidelijkt in §7.

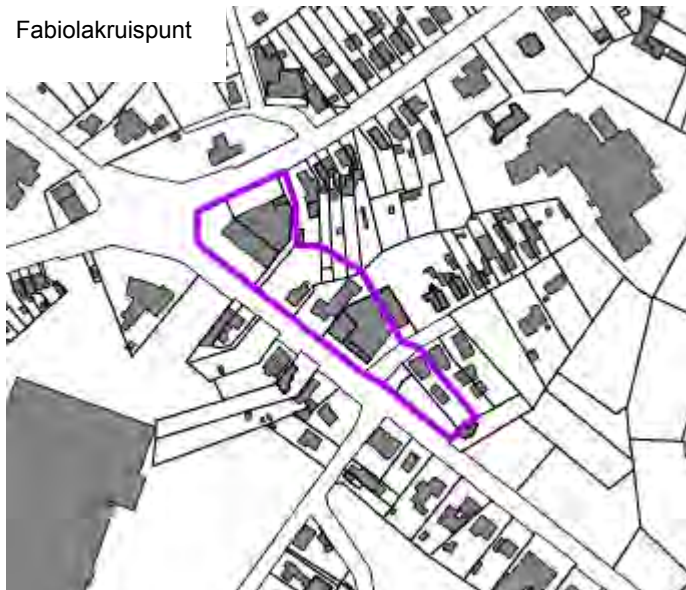
1.3 Afbakening van het plangebied

Het afbakenen van de deelplangebieden is gebaseerd op een grondige analyse van de vergunningstoestand. Nadat deze in beeld is gebracht, gebeurde een afbakening op basis van de clustering van handelspanden. Hierbij werd rekening gehouden met de collectieve ontsluitbaarheid maar ook met de eventuele uitbreidbaarheid van de bestaande, vergunde handelspanden. Het PRUP wordt op basis van deze analyse onderverdeeld in 2 deelgebieden: deelplangebied N10-Fabiolakruispunt en deelplangebied N10 - Lostraat.

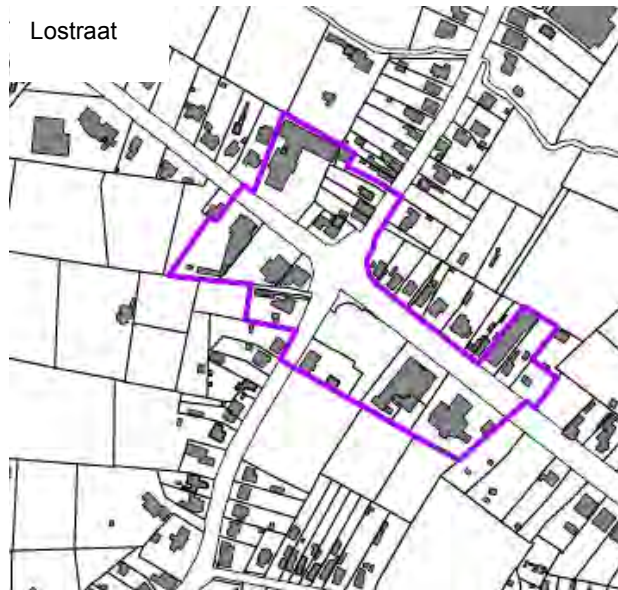
Ook de tussenliggende percelen (al dan niet bebouwd) werden mee opgenomen. Zo worden in het deelplangebied Fabiolakruispunt ook 2 woningen opgenomen in de cluster. In de cluster Lostraat zin, ter hoogte van de Lostraat, een 3-tal woningen, merendeel al verworven door de aanpalende handelszaak, meegenomen om een uitbreiding tot aan de Lostraat mogelijk te maken. Hierdoor krijgt de kruising een beter zichtbare poortfunctie en wordt een veiligere erfontsluiting, in de nabijheid van

Figuur 4: afbakening van het plangebied - cadmap

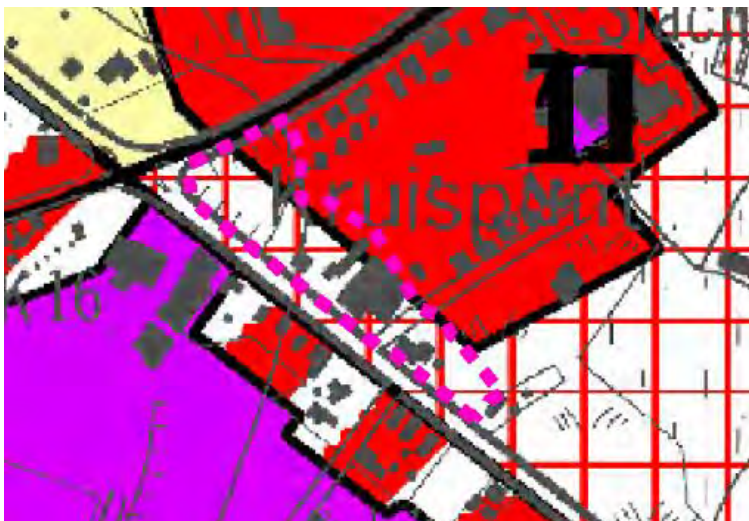
Fabiolakruispunt



Lostraat



Figuur 5: afbakening van het plangebied - gewestplan



2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

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

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

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

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

2.2.1 Omzendbrief

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

- 'Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. ...'

Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een dergelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin al bijgevolg steeds

een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die de betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

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

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

Motivering

Het PRUP heeft als doel de bestaande handelsconcentraties langs de N10 te herstructureren. In het PRUP worden 2 clusters van de bestaande (hoofdzakelijk vergunde) handelsconcentraties geselecteerd. Er wordt een visie uitgewerkt op de detailhandel binnen deze clusters.

Het deelplangebied N10 - Lostraat is hoofdzakelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en woongebied, volgens het gewestplan. Echter enkele kleinere (delen van) percelen zijn gelegen in agrarisch gebied (achterste gedeelte van de huidige percelen). Echter, het volledige deelplangebied N10-Lostraat is opgenomen in herbevestigd agrarisch gebied, ondanks het feit dat slechts enkele kleinere perceeldeeltes zijn gelegen in agrarisch gebied. Bijkomend is het deelplangebied vandaag bijna volledig bebouwd in functie van detailhandel, Er is dus geen (professioneel) landbouwgebruik aanwezig.

Alternatievenonderzoek

Aangezien het PRUP een oplossing biedt voor een bestaande situatie (detailhandel), zijn geen alternatieven onderzocht.

Impact ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het gebied is niet in professioneel landbouwgebruik. Enkele percelen ten zuidwesten van het plangebied zijn wel in professioneel landbouwgebruik. De deeltes binnen het plangebied die gelegen zijn in agrarisch gebied zijn percelen of delen van percelen die reeds in gebruik zijn in functie van detailhandel. Het gaat ook hoofdzakelijk om diepere (>50m) percelen waarvan het voorste gedeelte bestemd is als woongebied of woongebied met landelijk karakter cfr. het gewestplan. Deze deeltes

liggen op de rand van een groot aaneengesloten agrarisch gebied, maar maken hier geen deel van uit. Ze maken deel uit de bebouwde detailhandelscluster.

Onderzoek flankerende maatregelen

Er zijn geen landbouwers aanwezig binnen het deelplangebied N10 - Lostraat. Het plangebied is vandaag reeds volledig ingevuld met detailhandel.

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

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

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

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

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

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

Relevante visie voor het PRUP

De N10 wordt op provinciaal niveau aangeduid als drager van een provinciaal stedelijk netwerk. Voor de vertaling van dit statuut naar inrichting moet er een streefbeeld opgemaakt worden.

Het onderhavig PRUP heeft betrekking detailhandelsconcentraties die vermoedelijk ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied (type II). Indien deze concentraties worden opgenomen in het stedelijk gebied dan geldt hiervoor het beleid voor een type I (detailhandelsconcentraties die ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied). Als algemene uitgangspunten wordt er gestreefd naar optimalisering van de ruimte tot een samenhangend geheel en het uitbouwen van de relatie met het stedelijk gebied. Het beleid is er naar gericht op het aanbieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vergunde winkels, tegelijkertijd wordt komst van nieuwe handelsvestigingen niet geweerd. Het handelsaanbod moet complementair zijn aan het handelscentrum en geeft ruimte aan bijvoorbeeld handelszaken met een grotere ruimtebehoefte en verkeersgeneratie. Het is dan van belang dat de handelsconcentratie(s) zich fungeren als een soort poort naar het stedelijk gebied en haar handelscentrum. Het is dan ook van belang dat de handelsconcentratie zeer comfortabel en goed bereikbaar is voor de automobilist, fietser en gebruiker van het openbaar vervoer.

Als inrichtingsprincipes voor detailhandelsconcentraties hanteert de provincie volgende principes:

- De ontsluiting van de gegroepeerde winkels voor gemotoriseerd verkeer moet gebeuren langs de hoofdweg van de concentratie.
- Rondom de concentratie moeten buffers voorzien worden die een goede overgang verzekeren naar de omgeving.
- Op lege plekken binnen de concentratie kunnen bijkomende handelsruimte ingeplant worden.
- Niet alleen tussen bestaande gebouwen maar ook achter de bestaande winkels kan handelsruimte worden bijgemaakt. De toegelaten bouwdiepte is afhankelijk van de bestaande bebouwing en de draagkracht van het terrein en moet geval per geval bekeken worden.
- Meerlagig bouwen is wenselijk, onder de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.
- Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar groepsbouw en gemeenschappelijk gebruik.
- Winkels kunnen best aan elkaar verbonden worden door een aaneensluitende wandelzone.
- De concentratie moet ook op een veilige manier toegankelijk zijn voor de fietser.

- De concentratie heeft harde grenzen, die zichtbaar en geaccentueerd zijn. Deze effecten kunnen worden verkregen door een architecturale ingreep of door een bepaalde manier of volume van beplanting.
- Verharde en onverharde ruimten moet samenhangend zijn.
- Als de ruimte het toelaat wordt het plaatselijk verkeer gescheiden (ventweg) met het doorgaand verkeer.
- Overdekte bus-, tram- of treinhokjes en overdekte fietsenstallingen op centrale plaatsen zijn wenselijk.

2.4 Het voorzien van een aantal veilige oversteekplaatsen. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Heist-op-den-Berg

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

Volgende relevante doelstellingen worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen in functie van de gewenste bedrijfsstructuur/N10:

- Er worden geen nieuwe kantoren, detailhandels- en distributiezaken voorzien langs de N10.
- Grootwinkels kunnen er enkel nog bijkomen in een nog te onderzoeken en aan te duiden zone tussen station en de N10 mits heraanleg als verbindingsweg. Bestaande winkelmogelijkheden langs N10 worden niet verder ontwikkeld (moratorium). Omwille van de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming op N10 worden waar er op dit moment reeds concentraties van grootwinkels bestaan ventwegen voorgesteld.
- De N10 heeft als hoofdfunctie verzamel- en verbindingfunctie, toegang verlenen is slechts aanvullend.
- Visie op de N10 gaat gepaard met een visie op de gewenste economische ontwikkeling
- Enkele kruispunten moeten ingericht worden als toegang tot het stedelijk gebied, tot het bedrijventerrein en de dorpen
- Zijstraten kunnen afgesloten worden en linksafslagbewegingen worden geweerd.
- Voor de fietser kunnen er onderdoorgangen voorzien worden aan de Mechelsesteenweg, de Schoorstraat en de Lostraat
- Dubbelrichtingsfietspad aan de zuidkant en kan verbreed worden tot een ventweg met gemengd verkeer.
- Herkenningpunten (begin- en eindpunten) voorzien die door vormgeving de zones aankondigen.

2.5 Bestemmingen

Zie kaart 3 “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Gewestplan

Volgende gewestplanbestemmingen komen voor binnen de afbakening van het plangebied.

Fabiolakruispunt:

- milieubelastend industriegebied
- agrarisch gebied
- landelijk woongebied
- woongebied
- woonuitbreidingsgebied

Lostraat:

- milieubelastend industriegebied
- agrarisch gebied
- landelijk woongebied
- woongebied

2.6 Verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van toepassing op het PRUP.

2.7 Relevante studies

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

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

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

2.7.1.1 Visie detailhandel cf. de voorstudie

In de voorstudie wordt een ruimtelijk gedifferentieerde aanpak voorgesteld:

- duidelijke afbakening en herstructurering van bestaande handelsconcentraties: enkel herstructurering, beperkte uitbreiding van bestaande handelszaken
- verankeren van moratorium buiten het stedelijk gebied: bestaande vergunde winkels kunnen blijven bestaan zonder uitbreiding; op termijn uitdoving gewenst.

Figuur 6: Ruimtelijk gedifferentieerde aanpak vanuit de voorstudie



Er worden volgende 4 concentraties geselecteerd en afgebakend:

- 1 Driehoek N10/N15: de herstructurering van de aanwezige detailhandelszone wordt gekoppeld aan de uitbreiding van de dagkliniek en inrichting van een beperkte zone voor kantoorachtigen. Hiervoor wordt een gemeentelijk RUP opge maakt. Mogelijke invulling zie onderstaande figuur

Figuur 7: Inrichtingsoefening driehoek N10/N15



- 2 tussen N15 en Lerrekenstraat (inclusief relatie met woonuitbreidingsgebied Diepenbroek): mix van groot- en kleinschalige winkels (horeca, kleding, woondecoratie, garages, ...) in woonlint met achterliggende bedrijvigheid.
- 3 tussen kasteeldomein Moretus en Langveldstraat: één grootschalige activiteit (Medusa tuindecoratie) en verschillende kleine en middelgrote winkels (keukens, schoenen, horeca,...) geïntegreerd in woonlint.
- 4 omgeving Lostraat: kleine en middelgrote winkels in woonlint (interieur, planten, benzinestation, horeca, ...)

De voorstudie verwijst in functie van de herstructurering van de bestaande detailhandel naar volgende principes uit het RSPA:

- gegroepeerde ontsluiting langs hoofdweg
- bundelen van parkeren en in- en uitritten
- ruimtelijke integratie in omgeving en/of buffering
- zuinig ruimtegebruik: meerdere bouwlagen waar mogelijk
- verhoogde samenhang met aandacht voor voetgangersruimte en publieke voorzieningen (bushokjes, overdekte fietsstallingen, ...)
- duidelijk begin- en eindpunt

herkenbare beplanting en inrichtingselementen.

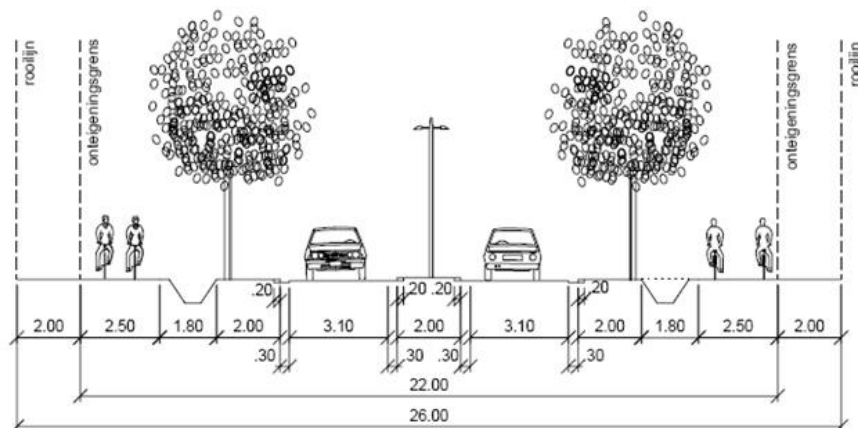
In zones die buiten de afbakening van het stedelijk gebied vallen, worden geen nieuwe handelszaken of uitbreiding van bestaande handelszaken toegestaan.

2.7.2 Streefbeeldstudie N10 (eindrapport 04/2004)

De N10 functioneert als drager van de stedelijke kern. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd een streefbeeldstudie opgemaakt. De relevante bepalingen van deze studie voor het kleinstedelijk gebied worden hieronder beknopt weergegeven. Module 13 en module 14 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 ter herprofilen. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid.

Figuur 8: Type wegprofiel uit de streefbeeldstudie



De conflictsituaties met het linksafslaand verkeer wordt opgevangen door een systeem van niet overrijdbare middenbermen tussen plaatsen voor keer- en oversteekbewegingen. Deze keerbewegingen worden voorzien:

- kruising N10/N15: bestaande rotonde + nieuwe rotondearm naar bedrijventerrein
- kruising N10/Lerrekensstraat: keerbeweging en fietsoversteek
- kruising N10/Schoolstraat: nieuwe rotonde
- kruising N10/Lostraat: inmiddels bestaande rotonde + beveiligde fietsoversteeken

Om de fietser voldoende ruimte te geven en het groene karakter te verhogen worden er vrijliggende dubbelrichtingsfietspaden aan beide zijden voorzien

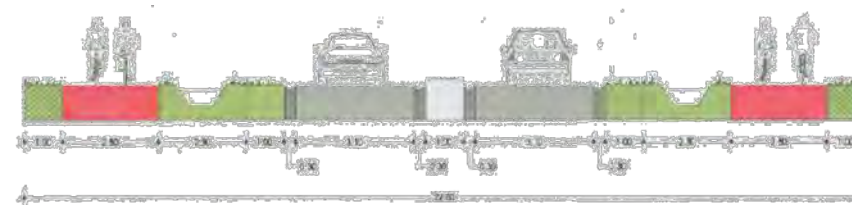
Figuur 9: Mobiliteitsvisie N10 vanuit streefbeeldstudie



2.7.3 Module 13 fietspaden

In de goedgekeurde startnota wordt het profiel vanuit de streefbeeldstudie, omwille van overschrijdbaarheid voor uitzonderlijk vervoer, verder verfijnd, met als aanpassingen: smallere bermzone zonder laanbeplanting en een smallere middenberm, zie volgende figuur.

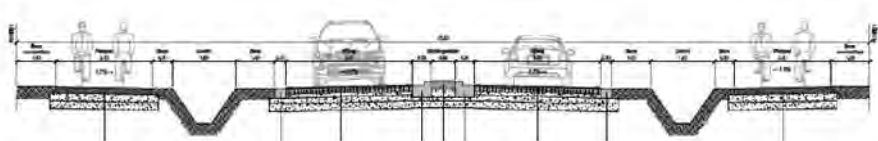
Figuur 10: Typeprofiel vanuit startnota module 13



Projectnota – in hold in afwachting op module 14 (zie verder)

Uit de nota m.b.t. module 14 (zie verder) wordt gemeld dat in het verdere planproces module 13 het profiel nog verder werd aangepast i.k.v. uitzonderlijke transporten. Ten aanzien van het vorig profiel werd de middenberm aangepast en vrijgemaakt van obstakels (zie figuur hieronder) om de middenberm overrijdbaar te maken voor uitzonderlijk vervoer en niet gewoon autoverkeer.

Figuur 11: Herwerkt wegprofiel vanuit projectnota module 13

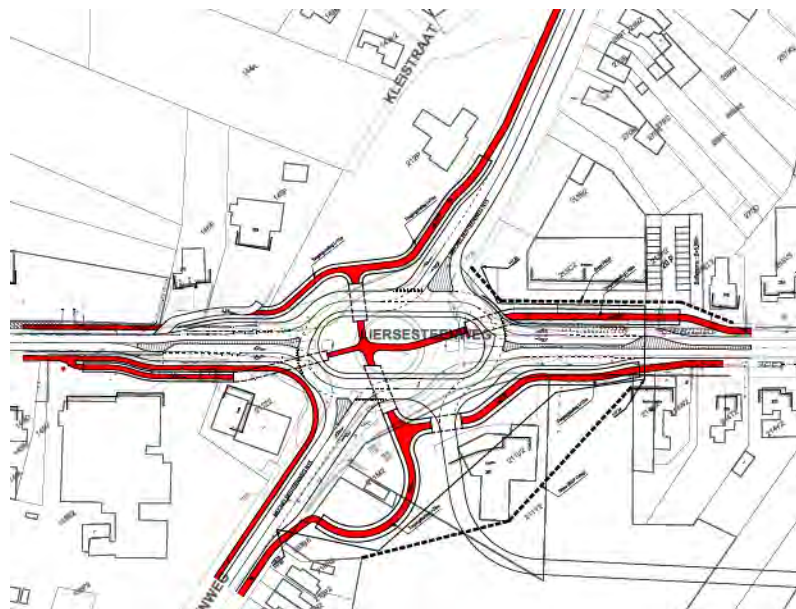


Ontwerpschets aanleg van fietspaden module 13

Het laatste schetsontwerp dat door het Agentschap Wegen & Verkeer werd opge maakt in het kader van module 13 wordt hieronder weergegeven.

Hier worden fietstunnels onder de rotonde voorzien.

Figuur 12: Ontwerpschets aanleg van fietspaden module 13 – Fabiolakruispunt (Bron: AWV – Arcadis, dd. 27/04/2016)



Op 17 mei 2016 vond de plenaire vergadering plaats van de PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Naar aanleiding van deze vergadering werd een bijkomend overleg georganiseerd met het Agentschap Wegen & Verkeer om te bekijken op welke manier beide processen op elkaar kunnen afgestemd worden. Naar aanleiding hiervan wordt de meest recente versie van het ontwerp opgenomen in deze nota. Dit is de versie die beschikbaar is op het moment van opmaak van voorliggend document in functie van definitieve vaststelling (mei 2017). Dit is echter nog geen goedgekeurd plan.

2.7.4 Module 14 – ontsluiting industrieweg N10

Het doel van de module 14 (goedgekeurde startnota) is het in beeld brengen en vergelijken van verschillende oplossingsrichtlijnen voor de optimalisatie van de ontsluiting van de bedrijvenszones (Heistse Hoek) ten zuiden van de N10.

Voor de ontsluiting van de industriezone krijgt het volgend concept de voorkeur:

Figuur 13: Ontsluitingsvisie vanuit module 14



I.k.v. module 14 is er midden 2012 een simulatie uitgevoerd om de restcapaciteit van de N10 te berekenen. Uit de simulatie blijkt dat voor de verkeersleefbaarheid volgende ingrepen een bijdrage leveren:

- Kruising N10/N15 in te richten als dubbelstrooksovoonde met ongelijkvloerse kruisingen voor de fietser: een ondertunneling van de ovoonde kan de afwikkelingskwaliteit sterk verhogen
- Behoud 2x1 wegprofiel met gesloten middenberm met “rechts-in en rechts-uit” aansluitingen
- Kruispunt N15 ingericht als dubbelstrooksrotonde met volwaardige vijfde tak ter ontsluiting van het industriegebied

2.7.5 Microsimulatie N10 (08/05/2012)

In het kader van het streefbeeld N10 en de mogelijke ontwikkelingen gepland via onderhavig PRUP werd er een microsimulatie opgemaakt om zo de draagkracht van de N10 in beeld te brengen.

In de nota zijn er verschillende scenario's uitgewerkt waarvan het meest wenselijke compromisscenario het volgende behelst:

- Het behoud van de N10 op een enkelstrooksprofiel (2x1-profiel);
- Het behoud van het principe van de gesloten middenberm op de N10, met "rechts-in rechts-uit"-aansluitingen en rotondes voor de afwikkeling van terugkeerbewegingen;
- Het kruispunt met de Schoorstraat wordt ingericht als dubbelstrooksrotonde met enkele toe- en afritten;
- Het kruispunt met de N15 wordt ingericht als dubbelstrooksovonde met enkele toe- en afritten.

Op vlak van capaciteit blijven zowel ter hoogte van de ovonde als de rotonde nog wachtrijen behouden, dit kan ter hoogte van de ovonde deels opgevangen worden door een ondertunneling.

2.7.6 Detailhandelsbeleid Vlaamse Regering

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 verbindingssassen. 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 integraal handelsvestigingsbeleid 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 voorzie-

ningen. 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 wegecapaciteit;
- 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 Antwerpen

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 langetermijnvisie 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.

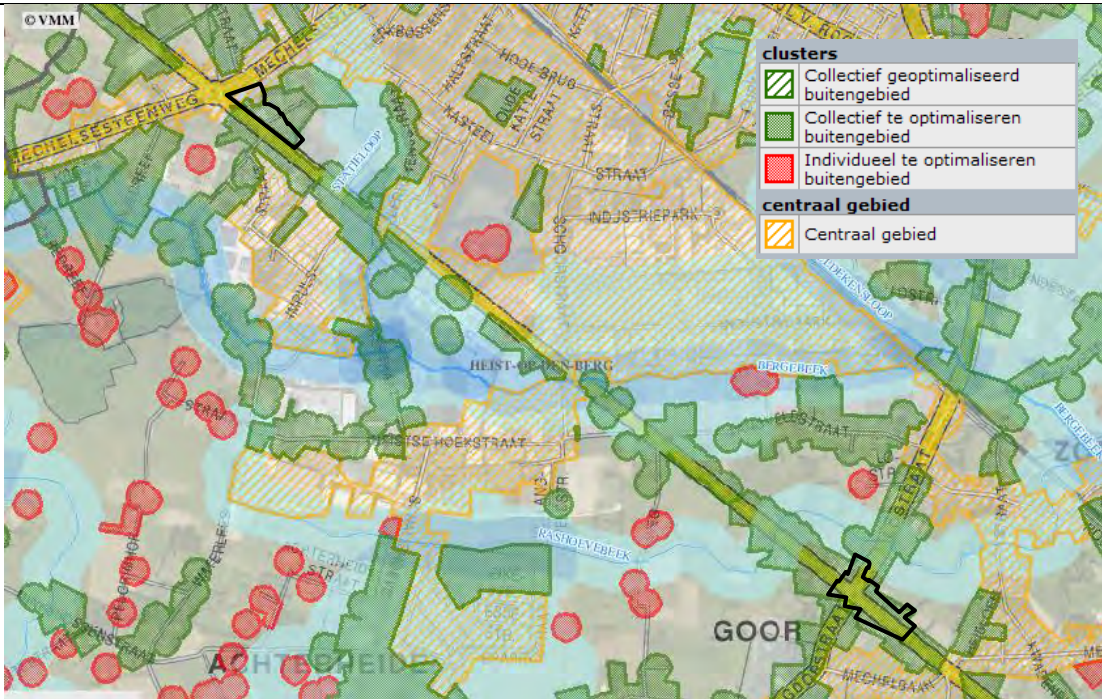
3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in kaartenbundel

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Niet van toepassing
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Niet van toepassing
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Niet van toepassing
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het deelplangebied N10 - Lostraat is hoofdzakelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en woongebied, volgens het gewestplan. Echter enkele kleinere (delen van) percelen zijn gelegen in agrarisch gebied (achterste gedeelte van de huidige percelen). Het volledige deelplangebied N10-Lostraat is wel opgenomen in herbevestigd agrarisch gebied ((HAG 68) 'Buitengebied rond Berlaar, putte en Heist-op-den-Berg').
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermde monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	Niet van toepassing
Erfgoedlandschappen	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	Niet van toepassing
Inventaris bouwkundig erfgoed	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst	Niet van toepassing
Archeologisch erfgoed	Worden beschermd via decreet op het archeologisch patrimonium (30/06/1993) en het besluit	In de CAI zijn in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen vondsten gekend.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
	houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium (20/04/1994)	
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Niet van toepassing
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Niet van toepassing
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2014)	Het gedeelte plangebied N10-Fabiolakruispunt is aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig.
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 ivm de vaststelling van de zoneringsplannen	 Beide deelplangebieden zijn grotendeels aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied.
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Naast de bestaande wegen zijn er geen buurtwegen aangeduid.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Heist-op-den-Berg	Aangezien de gewenste verkeersstructuur uit het GRS gebaseerd is op de synthesenota (fase 2) van het mobiliteits-

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
		plan worden hieronder de relevante elementen uit het conform verklaard mobiliteitsplan (beleidsplan, fase 3) opgesomd: – Drager van het provinciaal stedelijk netwerk: N10 – Secundaire weg II: N15 – Lokale weg type I: Lostraat tussen de N10 en de spoorwegovergang, bijkomende ontsluiting van het (regionale) industriepark Ten Bosch. Na de spoorwegovergang wordt deze een lokale weg II. – Lokale weg type II: Heist-Goorstraat, Heistsehoek en Schoorstraat: ontsluiting van het regionaal industrieterrein Ten Bosch – Lokale weg III: overige wegen – Optimalisatie van de doorstroming op de N10 – Routes voor vrachtverkeer: de N10 en N15 vormen de hoofdontsluiting. Zij dienen tevens ter ontsluiting van de industriezone Ten Bosch en toekomstig voor de ontsluiting van nieuwe bedrijvzones.
Rooiijnplan	decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooiijnen (8/05/2009)	Van de Lostraat / Heist-Goorstraat is een rooiijnplan.
Andere		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Niet van toepassing
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	Niet van toepassing

3.1 Watertoets

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

Het PRUP bestaat uit 2 deelplangebieden ‘N10 - Fabiolakruispunt’ en ‘N10 - Lostraat’.

De twee deelplangebieden worden gekenmerkt door een zandleembodem. In deelplangebied N10 - Fabiolakruispunt gaat het om een natte zandleembodem.

Het deelplangebied N10-Fabiolakruispunt ligt gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is niet infiltratiegevoelig. Deelplangebied N10 - Lostraat is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, maar grenst wel aan het effectief overstromingsgevoelig gebied (t.h.v. bedrijventerrein). Het centrale gedeelte van dit deelgebied is niet infiltratiegevoelig.

Verstoring van de waterhuishouding

Wijziging van de waterbergingscapaciteit – waterbergend vermogen

Het opmaken van het PRUP mag de waterbergingscapaciteit en het waterbergend vermogen van het terrein niet verminderen. Binnen het PRUP situeren zich gebouwen en verharding.

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

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

Gedeelten van deelplangebied ‘N10 - Fabiolakruispunt’ en deelplangebied ‘N10 - Lostraat’ zijn niet infiltratiegevoelig.

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

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Deelplangebied N10-Fabiolakruispunt is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Omwille van de waterproblematiek in de omgeving (deelplangebied Lostraat) dienen voldoende maatregelen genomen te worden om de veiligheid te garanderen en de problematiek niet te vergroten.

Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit:

- Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;
- Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;

- Hemelwater dat niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer.

Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten.

Waterparagraaf

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

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

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

- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

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

4 Bestaande ruimtelijke structuur

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

Zie kaart 4 “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

Het PRUP N10 bestaat uit 2 deelplangebieden. De beschrijving van het plangebied gebeurt per deelplangebied.

4.1 Beschrijving deelplangebied ‘N10 - Lostraat’ en omgeving

Situering binnen het kleinstedelijk gebied

Het plangebied, bestaande uit 2 deelplangebieden, situeert zich in het zuiden van het kleinstedelijk gebied, langs de N10. Het deelgebied N10 Fabiolakruispunt situeert zich het meest noordelijk, ter hoogte van de kruising N10 – N15. Het deelplan N10 - Lostraat is de meest zuidelijke cluster en situeert zich ter hoogte van de kruising van de N10 met Lostraat.

Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Het deelplangebied wordt gekenmerkt door een clustering van typische baanontwikkelingen die naar korrelgrootte sterk afwijken van de omliggende woonomgevingen. Binnen het plangebied liggen: twee vergunde meubelzaken, een vergunde telecomwinkel met appartementen op verdiepingsniveau, een computerwinkel, twee horecazaken en een nachtwinkel met een carwash. De voormalige oude melkfabriek is afgebroken waardoor de gronden nu braak liggen. Deze gronden liggen op een strategisch zichtlocatie aan het kruispunt. Zie verder bij visie.

4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in kaartenbundel

Bodemtype	Dit deelplangebied is gedeeltelijk gelegen op een plaggenbodem op (lemig) zand: matig natte lemige zandbodem met een dikke antropogene humus A horizont en het overig deel in bebouwde zone.
Reliëfkenmerken	Dit deelplangebied is in een vlak gebied gelegen. Er zijn geen significante reliëfverschillen aanwezig.
Waterhuishouding	Dit deelplangebied ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. De hele zone is wel infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur

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

Natuurwaarden in plangebied

Er zijn geen natuurwaarden binnen dit deelplangebied aanwezig.

4.2 Ruimtegebruik deelplangebied ‘N10 - Lostraat’ in omgeving

Landbouw	Binnen dit deelplangebied is er geen enkel vorm van landbouwgebruik.
Wonen	Dit deelplangebied ligt als cluster genesteld in een woonstraat.
Werken	Het werken beperkt zich hier enkel tot de aanwezige handelsactiviteiten langs de N10.
Recreëren	Er zijn geen recreatiefuncties in plangebied aanwezig. De N10 en de Lostraat maken deel uit van het fietsknooppuntennetwerk.

4.2.1 Landschap en erfgoed

Landschapstype	Het plangebied ligt in het traditioneel landschap "Serreland van St. Katelijne-Waver". Dit landschap wordt gekenmerkt door een complexe verweving van open ruimte en bebouwing en agro-industrie. De valleien en het verstedelijkt weefsel zijn structuurbepalend, er komt lineair groen voor in de valleien.
Landschapsatlas	Geen aanwezigheid van relictten binnen dit deelplangebied.
Provinciale landschapskaart	Op de provinciale landschapskaart ligt dit deelplangebied in een plaggenbodemgebied. De Lostraat en Heistgoorstraat zijn aangeduid als verbindingswegen en de N10 als steenweg. 

4.2.2 Mobiliteit

Situering in verkeersstructuur	Dit deelplangebied ligt langs de N10 (verbinding met Lier en Aarschot) in de omgeving van de kruising met de Lostraat, verbinding Heist centrum, en de Heistgoorstraat, verbinding met Goor.
Ontsluiting	Dit deelplangebied heeft een rechtstreekse ontsluiting op de N10 waardoor de ontsluiting naar de omgeving optimaal is. De meeste handelszaken hebben twee ontsluitingspunten per handelszaak met de N10. Door de latere voorziene herinrichting van de N10 met een middenberm zullen bepaalde verkeerstromen keerpunten, verder gelegen op de N10, moeten gebruiken waardoor de bereikbaarheid iets zal verminderen ten opzicht van de huidige toestand.
Parkeren	De bestaande handelspanden hebben voldoende parkeer ruimte op eigen terrein voorzien, er doen zich geen parkeerproblemen voor.
Wegprofiel	De Lostraat en de Heist-Goorstraat zijn ingericht als een

	betonnen rijweg voor tweerichtingsverkeer met aan één zijde een aanliggend fietspad. De N10 is momenteel ingericht als 2x1 rijweg met aanliggende fietspaden die in de randen van dit deelplangebied, buiten de kruispuntinrichting, overgaan naar vrij 'te' smalle fietspaden: na herinrichting transformeert het profiel naar een 2x1 rijweg met middenberm en vrijliggende dubbelrichtingsfietspaden aan weerszijden van de rijweg.
Langzaam verkeer	Dit deelplangebied sluit rechtstreeks aan op het fietsroutenetwerk.
Verkeersgeneratie	Aangezien het handelsactiviteiten betreft doen de grote piekmomenten zich meestal niet voor op de piekmomenten van het traditioneel woon-werkverkeer. Het betreft wel een hoog dynamische activiteit, gericht op het autoverkeer van de N10.

4.3 Beschrijving deelplangebied 'N10 – Fabiolakruispunt' en omgeving

Situering binnen het kleinstedelijk gebied

Het plangebied, bestaande uit 2 deelplangebieden, situeert zich in het zuiden van het kleinstedelijk gebied, langs de N10. Het deelplan N10 - Fabiolakruispunt is de meest noordelijke cluster en situeert zich ter hoogte van de kruising van de N10 met de N15.

Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Dit deelplangebied ligt tegen de kruising N10/N15. Het gebied wordt gekenmerkt door een ongestructureerde ontwikkeling van grote handelspanden, enkele woonhuizen en garages met zichtbare wagenparken.

Fysisch systeem

Zie kaart 6 "fysisch systeem" in kaartenbundel

4.3.1 Natuur

Globale natuurlijke structuur

De omgeving wordt vooral gekenmerkt door bebouwing. Er is geen samenhangend natuurlijke structuur aanwezig.

Natuurwaarden in plangebied

Er zijn geen natuurwaarden binnen dit deelplangebied aanwezig.

4.4 Ruimtegebruik deelplangebied 'N10 – Fabiolakruispunt' in omgeving

Landbouw	Binnen dit deelplangebied is er geen enkel vorm van landbouwgebruik.
Wonen	Dit deelplangebied ligt als cluster genesteld in een woonomgeving. Binnen het plangebied situeren zich een 2-tal woningen.
Werken	Het werken beperkt zich hier enkel tot de aanwezige handelsactiviteiten langsheen de N10.
Recreëren	Er zijn geen recreatiefuncties in plangebied aanwezig. De N10 en de N15 maken deel uit van het fietsknooppuntennetwerk.

4.4.1 Landschap en erfgoed

Landschapstype	Het gebied ligt in het bebouwd landschap van Heist-op-den-Berg. De uiterste oostelijke hoek van het plangebied ligt in het traditioneel landschap "Serreland van St. Katelijne-Waver". Dit landschap wordt gekenmerkt door een complexe verweving van open ruimte en bebouwing en agro-industrie. De valleien en het verstedelijkt weefsel zijn structuurbepalend, er komt lineair groen voor in de valleien.
Landschapsatlas	Geen aanwezigheid van relictten binnen dit deelplangebied.
Provinciale landschapskaart	land- Op de provinciale landschapskaart ligt dit deelplangebied in de agglomeratie Heist-op-den-Berg. De N10 en de N15 zijn geselecteerd



4.4.2 Mobiliteit

Situering in verkeersstructuur	Dit deelplangebied ligt aan de kruising N10 en de N15. Vanaf de N10, in het oostelijk deel, wordt het gebied doorsneden door de Beemdekensstraat die het achterliggend woongebied naar de N10 ontsluit.
Ontsluiting	Dit deelplangebied heeft een rechtstreekse ontsluiting op de N10 en voor het westelijk deel op de N15. De meeste handelszaken hebben meer dan één ontsluiting op de N10 en/of N15. Door de latere voorziene herinrichting van de N10 met een middenberm zullen bepaalde verkeersstromen keerpunten, verder gelegen op de N10, moeten gebruiken waardoor de bereikbaarheid iets zal verminderen ten opzicht van de huidige toestand.
Parkeren	De bestaande handelspanden hebben voldoende parkeerruimte op eigen terrein voorzien, er doen zich geen parkeerproblemen voor. De parking van de garage sluit rechtstreeks aan op de N10 en de Beemdekensstraat.
Wegprofiel	De N10 is momenteel ingericht als 2x1 rijweg met aanliggende fietspaden die in de randen van dit deelplangebied, buiten de kruispuntinrichting, overgaan naar vrij 'te' smalle fietspaden: na herinrichting transformeert het profiel naar een 2x1 rijweg met middenberm en vrijliggende dubbelrichtingsfietspaden aan weerszijden van de rijweg. De N15 is als een 2x1 rijweg met, ter zijde van het plangebied, een langspaarkeerzone en aan de overzijde een tweerichtingsfietspad. De Beemdekensstraat is ingericht als een woonstraat voor tweerichtingsverkeer geflankeerd door groene bermen.
Langzaam verkeer	Dit deelplangebied sluit rechtstreeks aan op het fietsroutenetwerk.
Verkeersgeneratie	Aangezien het handelsactiviteiten betreft doen de grote piekmomenten zich meestal niet voor op de piekmomenten van het traditioneel woon-werkverkeer. Het betreft wel een hoog dynamische activiteit, gericht op het autoverkeer van de N10 en de N15

5 Aandachtspunten en randvoorwaarden

Vooraleer over te gaan naar het vormen van een ruimtelijke visie, gedragen door ontwerpend onderzoek, is het van belang enkele aandachtspunten en randvoorwaarden op een rijtje te zetten.

Beleid provincie

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 verkeersgeneratie 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 ook buiten het centrum kunnen.

Afbakening van het plangebied

Aangezien de beleidsvisie gericht is op het afbakenen van grootschalige detailhandelsconcentraties, die gericht zijn op die grootschalige detailhandel 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, is het van belang om alle aanwezige handel in beeld te brengen. In deze **grondige analyse van de bestaande toestand** moet duidelijk onderscheiden worden wat de vergunningstoestand is, maar ook aard en omvang van de activiteiten. Op basis van deze gegevens kan een clusteringsstrategie uitgewerkt worden.

Het PRUP moet niet enkel leiden tot een herbestemming en ontwikkeling van handelsclusters maar moet bijdragen aan een **correcte afbakening** van plangebied. Met een correcte afbakening wordt niet enkel een logische begrenzing van plangebied beoogd maar ook een juridisch sluitende. Hiermee wordt bedoeld in bepaalde gevallen de grenzen van het PRUP ruimer worden genomen dat de grens van de herbestemming, dit om restbestemmingen van het gewestplan te vermijden.

De afbakening is verder uitgewerkt in hoofdstuk 7.

Meerwaarde voor omgeving en kleinstedelijk gebied

De clusters hebben niet enkel een representatieve rol langs de N10 te vervullen maar zullen ook fungeren als visitekaartje voor het achterliggend kleinstedelijk gebied. Beeldkwaliteit en realiseerbaarheid zullen hierin cruciaal zijn. De nieuwe ontwikkelingen moeten zodanig ingericht worden dat ze bijdragen tot een verbetering van de wegfunctie en verhogen van de verkeersveiligheid op de N10. Anderzijds moeten de ontwikkelingen langsheen de N10 leesbaar en begrijpbaar zijn voor de weggebruiker. Het RUP heeft als doel, via het aanduiden van de clusters, een oplossing te bieden aan het ongestructureerde en chaotische karakter van de (detailhandels) functies langs de N10.

Aandachtspunten vanuit plan-MER

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

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

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

Leeswijzer

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

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

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

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

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

6.1 Verloop MER-procedure

Volgende stappen van de MER-procedure werden doorlopen:

- Opmaak van een kennisgeving door de MER-coördinator en de MER- deskundigen;
- Volledigverklaring van de kennisgeving door de Dienst Mer op 18 november 2014;
- Bekendmaking en ter inzage legging van de volledig verklaarde kennisgeving (van 20 november tot 19 december 2014)

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

6.2 Beknpte weergave conclusies plan-MER voor PRUP N10

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

6.2.1 Mens-mobiliteit

Beknpte weergave effecten

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

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

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

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

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Vanuit mobiliteit worden geen dwingende maatregelen worden vooropgesteld. Volgende aanbevelingen worden gedaan op planniveau:

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

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofiëren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWW heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de

laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

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

De aanbevelingen uit het planMER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:

- In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97).
- Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).
- Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'
- Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.
- In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
- Om afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving te voorkomen wordt in het PRUP best verplicht dat nieuwe ontwikkelingen hun eigen parkeerbehoefte binnen het betrokken deelgebied moeten dekken en buiten het openbaar domein. (A/MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Er wordt een bepaling inzake parkeren toegevoegd aan de algemene voorschriften. Hierin wordt verordenend vastgelegd dat parkeren dient opgevangen te worden

binnen de ontwikkeling op projectniveau. Het gebruik van de termen 'eigen terrein' en 'buiten het openbaar domein' wordt niet gehanteerd omdat dit bepaalde vormen van (gebundeld) parkeren kan uitsluiten.

In de algemene voorschriften wordt volgend verordenend voorschrift opgenomen:

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

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

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

- Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstallruimte.

6.2.2 Geluid

Beknopte weergave effecten

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

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

Ook ten gevolge van de exploitatie van de nieuwe inrichtingen in de deelgebieden kunnen er effecten ontstaan voor de discipline geluid. De geluidsemissies kunnen op planniveau nog niet exact ingeschat worden omdat de specifieke aard van de voorzieningen nog niet gekend is. Belangrijk is om te vermelden dat de exploitatie inrichtingen die worden ingedeeld in Vlare II aan de meest nabijgelegen woning of op 200 m van de perceelsgrens van de inrichting moet voldoen aan de bepalingen

opgenomen in Vlare II en dit voor nieuwe inrichtingen. De milieubeoordeling gaat dan ook in eerste plaats uit van het respecteren van deze milieukwaliteitsnormen.

Ook voor de zones voor grootschalige detailhandel (N10 Lostraat en N10 Fabiola-kruispunt) worden mogelijk matig tot sterk negatieve effecten verwacht. Ook hier zullen de eigenlijke effecten afhankelijk zijn van de inrichting van het terrein (locaties parking, laad- en losactiviteiten, installaties).

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Volgende milderende maatregel komt voort uit de plan-MER:

- Voor de detailhandel werd gesteld dat laad- en losactiviteiten + relevante installaties maximaal moeten worden afgeschermd. (MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten.

Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan:

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

6.2.3 Lucht

Beknopte weergave effecten

Ook voor de discipline lucht worden geen normoverschrijdingen ten gevolge van het bijkomend verkeer verwacht. Er worden wel een aantal beperkt negatieve effecten voor fijn stof (PM10) en NO2 verwacht, alsook een matig negatief effect voor 2 segmenten langs de N10 voor NO2 (voor situatie 2015, voor 2020 is het effect beperkt negatief).

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

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

- Voorkomen dat de kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat overbelast worden:
 - ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equiva-

lente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen. (MM)

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

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

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

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

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

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

gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'

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

Ook wordt verordenend opgelegd dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.

6.2.4 Bodem

Beknopte weergave effecten

In de verschillende deelgebieden dient ook aandacht besteed te worden aan de mogelijke verspreiding van bodemverontreiniging ten gevolge van bemaling en/of vergraving.

In de deelgebieden voor grootschalige detailhandel kunnen potentieel bodemverontreinigende activiteiten ingepland worden. Indien de van toepassing zijnde regelgeving gevolgd wordt, brengt dit evenwel geen significant effect met zich mee.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

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

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

In de algemene voorschriften worden wel volgende verordenende bepalingen opgenomen:

- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

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

6.2.5 Water

Beknopte weergave effecten

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

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

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

- Rekening houdend met de potentiële grootteorde van de toename in verharding, is het wel aanbevolen om een algemeen voorschrift rond het beperken van de verharding en het gebruik van waterdoorlatende materialen op te nemen (uitgezonderd voor die gebieden waar kan worden aangetoond dat infiltratie niet efficiënt is rekening houdend met de bodemcondities). (A/MM)

Waar mogelijk dient ook ingezet te worden op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en -afvoer. (A/MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

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

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

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

Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de bestaande regelgeving terzake.

In de gewestelijke hemelwaterverordening worden ook bepalingen opgenomen inzake het voorzien van een collectief systeem voor hemelwaterinfiltratie- en afvoer. Deze bepalingen worden niet overgenomen in het PRUP aangezien ze toch van toepassing blijven. Om herhalingen te vermijden en aangezien de regelgeving voortdurend wijzigt worden in het PRUP geen bepalingen uit bestaande regelgeving verordenend opgenomen. Waar nodig wordt verwezen naar de bestaande regelgeving.

6.2.6 Fauna en flora

Beknopte weergave effecten

Ter hoogte van de ontwikkeling van detailhandel worden geen significante effecten verwacht op fauna en flora.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Uit de effectbeoordeling blijkt dat geen milderende maatregelen kunnen worden opgelegd. Er worden geen aanbevelingen geformuleerd voor dit PRUP.

6.2.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Beknopte weergave effecten

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

Inzake erfgoedwaarde worden geen significant negatieve effecten verwacht. Ook inzake bouwkundig erfgoed worden geen significante effecten verwacht.

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

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Er worden geen milderende maatregelen of aanbevelingen geformuleerd in functie van dit PRUP.

6.2.8 Mens-ruimtelijke aspecten

Beknopte weergave effecten

Voor de zones voor grootschalige detailhandel worden beperkt negatieve effecten verwacht, gezien het beperkt aantal woningen gelegen in deze deelgebieden.

Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Volgende milderende maatregel wordt opgenomen in het plan-MER:

Milderen van negatieve effecten op wonen:

- Indien woningen moeten verdwijnen binnen de PRUP's N10, dient dit gefaseerd te gebeuren. (MM)

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. De woningen kunnen behouden blijven.

Voor leefbaarheid en woonkwaliteit worden volgende maatregelen voorgesteld:

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

Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

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

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

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

- In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97).
- Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).
- Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'
- Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.
- In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWV.

7 Visie en ontwerp

7.1 Locatiebeleid detailhandel

Het locatiebeleid voor detailhandel is gericht op kernversterking door het realiseren van een grotere integratie van het winkelaanbod in de gemeentelijke kernen. Het winkelaanbod in de kern draagt immers bij tot de levendigheid en 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.

De toegankelijkheid van basisvoorzieningen zoals dagelijkse en periodieke goederen, die gepaard gaan met een hoge aankoopfrequentie, moet op multimodale wijze verzekerd blijven voor een zo groot mogelijk publiek. Deze productgroepen worden daarom best in de kern gelokaliseerd. De aard en omvang van de goederen, waardoor zij een draagbaar karakter hebben, ondersteunen deze keuze.

Deze dagelijkse en periodieke aankopen kennen dus, zoals hierboven beschreven, veelvuldige maar meestal korte vervoersbewegingen met multimodaal karakter (te voet, fiets, openbaar vervoer, auto,...). De kern heeft nood aan levendigheid en dus aan een hoge frequentie van in eerste instantie fiets- en voetgangersbewegingen. Detailhandelszaken die op dagelijkse en periodiek goederen gericht zijn met een draagbaar karakter moeten dus bij voorkeur in de kern gehuisvest worden.

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 immers 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.

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 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’ 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.

7.2 Ruimtelijke visie voor het gebied

Streefbeeld clusters

De N10 wordt vandaag gekenmerkt door een ongestructureerd en warrig straatbeeld. Hoofddoelstelling van dit PRUP is het voeren van een gericht beleid inzake detailhandel langs de N10. Dit beleid kan ruimtelijk vertaald worden door het lokaliseren van bestaande ongestructureerde detailhandelsconcentraties, deze af te bakenen en vervolgens te herstructureren tot een samenhangend geheel, waarbinnen een duidelijke visie wordt nagestreefd.

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, ook buiten het centrum kunnen. De activiteit moet complementair en niet concurrentieel zijn aan de detailhandelsfuncties in het centrumgebied.

Onder deze activiteiten verstaan we commerciële activiteiten zoals opgenomen in de Locatus-databank ondermeer onder de hoofdbranches 'automotive' en 'wonen' zoals bv. de branche 'keukens', 'badkamers', etc... Maar ook bedrijven met een grote toonzaalfunctie, die niet thuishoren op een bedrijventerrein, bv. schrijnwerkerij behoren hiertoe. De producten die deze bedrijven verkopen behoren tot de uitzonderlijke goederen en genereren niet-dagelijkse vervoersstromen, vaak over langere afstand. Deze zaken/producten zijn complementair aan de detailhandel in het centrum".

Detailhandel, andere dan de grootschalige detailhandel die beoogd wordt binnen deze clusters, wordt best in het centrum gelokaliseerd opdat deze detailhandel anders concurrentieel is met de (gelijkaardige) detailhandel in het centrum. Dit is een wensbeeld dat geleidelijk aan zal bereikt worden, maar waarbij de afbakening van clusters, waar bepaalde vormen van detailhandel mogelijk zijn, een stap in de goede richting is.

Het PRUP bakent clusters af waarbinnen bepaalde vormen van grootschalige detailhandel zijn toegelaten. Het is echter ook wenselijk om daarnaast een stimulerend beleid te voeren dat ernaar streeft om detailhandel op de meest optimale locatie (afhankelijk van het type detailhandel) te voorzien. Dit stimulerend en gedifferentieerd beleid leidt op lange termijn tot het gewenste ruimtelijk beeld.

Bestaande vergunde detailhandelszaken niet in overeenstemming met bovenstaande visie

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 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 er 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 regelgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP is dit Art 4.4.1 van de VCRO. Dit biedt de mogelijkheid om beperkte afwijkingen van de voorschriften toe te staan in het geval van de bestaande vergunde detailhandelszaken.

Ontwerpend onderzoek

Met de aandachtspunten en randvoorwaarden in het achterhoofd wordt via ontwerpend onderzoek nagegaan of een omgeving, bestaande uit de nabijheid van een aantal detailhandelszaken, getransformeerd kan worden tot een kwalitatieve detailhandelsconcentratie.

Met detailhandelsconcentratie wordt bedoeld, een concentratie van grootschalige detailhandelsvestigingen buiten de stadscentra (RSPA). Voorbeelden van activiteiten die in de cluster thuishoren zijn: meubelzaken, toonzalen van keukens en badkamers, ... Voorbeelden van activiteiten die niet in deze detailhandelsconcentratie (verder ook cluster genoemd) thuis horen zijn: kledingzaken, schoenwinkels, bakker, boekenwinkels, ...

Met nabijheid wordt bedoeld dat percelen en/of gebouwen gelegen tussen en/of aanliggend aan handelspanden en/of de N10, mee in acht worden genomen voor verder ontwerpend onderzoek.

7.2.1 Afbakening deelplangebieden: 2 clusters

De bestaande toestand van de N10 werd volledig geanalyseerd binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Uit deze analyse blijkt dat er twee omgevingen kunnen onderscheiden worden die in aanmerking komen voor een clustering door grootschalige detailhandel, die omwille van 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. Het betreft de omgeving N10-Lostraat en de omgeving van N10- Fabiolakruispunt.

Hieronder worden beide omgevingen besproken. Ter verduidelijking wordt telkens een synthesefiguur toegevoegd.

7.2.1.1 Omgeving N10-Lostraat

Omgeving Aquahobby

Aquahobby is gelegen in een ruimtelijke entiteit die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door residentieel wonen langs de N10, met her en der tussenliggend groen. Er is ter hoogte van aquahobby een ruimtelijk schaalconflict met de omgeving. Omwille van deze solitaire ligging kan deze zone niet beschouwd worden als een onderdeel van de cluster.

Omgeving kruising N10 /Lostraat

De omgeving van het kruispunt N10/Lostraat wordt gekenmerkt door typische mobiliteitsgerichte functies zoals handel en horeca. Deze onsamenhangende structuur vertaalt zich ook in het straatbeeld. Het straatbeeld bestaat uit onsamenhangende bebouwingsvormen, van woonhuizen tot grootschalige meubelzaken. Toch is er een duidelijke cluster af te bakenen, die in de toekomst naar bebouwing, functies en ontsluiting als een samenhangend geheel ontwikkeld kan worden.

De cluster bestaat uit drie kleinere deelclusters omheen het kruispunt N10-Lostraat. Door het bundelen van deze clusters tot één grote handelscluster kan een ruimtelijk beleid uitgestippeld. Door deze geïntegreerde aanpak kunnen een aantal knelpunten gezamenlijk aangepakt worden. Zo kan nagedacht worden over het ontsluiten naar en het aansluiten op de N10. Deze clustering maakt het bijvoorbeeld ook mogelijk om in- en uitritten te bundelen en te voorzien op een meer optimale afstand tot het kruispunt.

De zuidelijke deelcluster binnen de omgeving N10-Lostraat bestaat uit het braakliggende terrein van de voormalige melkfabriek en de naastliggende detailhandelszaken (interieurwinkel, fietshandel). Er wordt hier gestreefd naar koppeling en bundeling van gebouwen, ontsluitingspunten, parkeren en buffering.

De westelijke deelcluster wordt 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. Tussenliggende gebouwen kunnen op termijn ingenomen worden door uitbreidingen of nieuwe handelszaken (die ook buiten het stedelijk centrum kunnen). Op termijn kan de ontsluiting van dit gedeelte van de cluster alsook de bestaande toegangsweg naar achterliggende percelen op de N10 verbeterd worden.

De noordelijke cluster bestaat uit een grootschalige meubelzaak en een handcarwashzaak met nachtwinkel, gescheiden van elkaar door een braakliggend perceel, en een drietal woningen, waarvan momenteel 2 leegstaande, tot aan de noordelijke interne toeleveringsweg van de meubelzaak. Het is hier aangewezen beide functies onder te brengen in een cluster zodat het parkeren en ontsluiten gemeenschappelijk opgelost kunnen worden. Op termijn kunnen de percelen aan het kruispunt ruimte

bieden voor eventueel een nieuwe of te herlokaliseren grootschalige detailhandelsfunctie die zich ook buiten het centrum kan vestigen..

In het oosten, tegenover de zuidelijke cluster, ligt nog een grootschalige meubelzaak en een benzinestation. Tussen de meubelzaak en het benzinestation ligt nog een woning. Opname in de cluster biedt de mogelijkheid om de grootschalige detailhandel (die omwille van 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) te laten uitbreiden, op perceel van tussenliggende woning, en zo op termijn de in- en uitritten te bundelen met deze van het benzinestation.

Figuur 14: Synthesefiguur: verantwoording van clustering N10-Lostraat



7.2.1.2 Omgeving N10-Fabiolakruispunt

De omgeving N10-Fabiolakruispunt wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen en/of mobiliteitsgerichte functies zoals garages, kledingzaken, benzinestations, carwash, De voorstudie van onderhavig RUP stelt voor om het gebied ten westen van de kruising (driehoek N10-N15) onderdeel te laten uitmaken van een gemeentelijk RUP. Dit gedeelte maakt geen deel uit van de cluster. Ten oosten van de kruising N10-N15 zijn er twee deelclusters te onderscheiden.

Aan de kruising liggen een kledingzaak en een schoenenwinkel, in gekoppelde vrij recente bebouwing. Dergelijke zaken zijn eerder wenselijk in het centrum van het kleinstedelijk gebied. Door de aanwezigheid van de grootschaligere bouwconstructies en het reeds gebundeld ontsluiten liggen hier potenties voor grootschalige detailhandelszaken.

Iets meer naar het oosten, gescheiden door twee bebouwde percelen (woningen), ligt een cluster garages en daarmee gerelateerde activiteiten. In de optiek van ruimtelijke clustering en gebundelde ontsluiting is het hier wenselijk beide deelclusters aan elkaar te koppelen zodat één cluster ontstaat. De gebundelde ontsluiting kan dan verder van de toekomstige ovonde/rotonde gelegd worden en tegelijkertijd ontstaat er bijkomende ruimte voor uitbreidingen of ruimte voor de vestiging van nieuwe/te herlokaliseren grootschalige detailhandelsfuncties die ook buiten het centrum van Heist-op-den-Berg kunnen.

Figuur 15: Verantwoording van clustering N10 – Fabiolakruispunt



7.2.2 Ontwerpend onderzoek

Op basis van ontwerpend onderzoek worden de potenties van de omgeving onderzocht. Bij het ontwerpend onderzoek wordt er rekening gehouden met:

- Kwaliteitsvolle identiteit
- Collectiviteit in ontsluiting en parkeren

Als resultaat van het ontwerpend onderzoek zal een inrichtingsoefening, een mogelijk toekomstbeeld, als basis liggen voor de afbakening, zonering en inrichtingsvoorschriften.

7.2.2.1 Kwaliteitsvolle identiteit

De clusters vormen vandaag een ongestructureerd onaantrekkelijk geheel. Om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke identiteit te komen, die zich onderscheidt van de overige omgeving (identiteit), en hierdoor kan fungeren als een poort (visitekaartje) van een aantrekkelijke cluster, zullen volgende inrichtingsprincipes gehanteerd worden:

- Het begin- en eindpunt en ook de grens van de cluster wordt vormgegeven door een variërende groenbuffer, aangepast aan de bestaande situatie. Met variëren de groenbuffer wordt bedoeld dat het type van buffer zal afhangen van de beschikbare ruimte. Het begin- en eindpunt van de cluster zal versterkt worden door architecturale accenten en volumewerking in bebouwing ten opzichte van de directe omgeving:
 - I.k.v. efficiënt ruimtegebruik zal er gestreefd worden naar gekoppelde en gesloten bebouwing, waarbij het materiaalgebruik en vormgeving moeten bijdragen tot een verhoogde ruimtelijke samenhang.
 - Om een saai straatbeeld, met een overdaad aan publiciteitspanelen en verlichtingen, te vermijden wordt er gestimuleerd om architecturale accenten (uitbouwen) in de voorgevel te voorzien.
- Om visuele vervuiling in het straatbeeld, door parkerende voertuigen en opslag, te vermijden worden in de onbebouwde voortuinzones verticale groenelementen voorzien (hagen, bomen).

7.2.2.2 Collectiviteit in ontsluiting en parkeren

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de deelplangebieden is het verhogen van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid. Hierbij wordt een optimale wisselwerking tussen de verschillende weggebruikers nagestreefd. Dit is geen eenvoudige oefening gelet op de belangrijke verbindende functie van de N10 en de bestaande toestand. Naast deze verbindende functie bevindt zich immers heel veel bestemmingsverkeer op de N10 waardoor conflicten kunnen optreden.

Het PRUP biedt geen oplossing voor alle mobiliteitsproblemen op de N10 maar wil de bestaande conflictsituaties verminderen en bijkomende conflictsituaties vermijden.

Beperken aantal in- en uitritten

Het aantal rechtstreekse ontsluitingen op deze N10 worden geminimaliseerd. In een optimale situatie wordt uitgegaan van maximaal 2 ontsluitingspunten per cluster. Gelet op de eigendomsstructuur en de bestaande invulling is dit niet altijd realistisch. Toch streeft het PRUP een maximale bundeling van de ontsluitingspunten na. Door het voorzien van de toegang op de perceelsgrens (met de aanpalende detailhandelszaken) is bundeling van deze toegangen mogelijk en wordt het aantal ontsluitingspunten per cluster toch nog beperkt.

Storende manoeuvres vermijden

Manoeuvreren dient te gebeuren op het eigen terrein of gedeeld terrein. Op deze manier veroorzaken deze bewegingen geen hinder voor de doorstroming op de N10.

Parkeren

Het parkeeraanbod staat in voor de opvang van de behoefte van zowel cliënteel als personeel. Het parkeren wordt bij voorkeur ingericht onder de vorm van gebundelde, gedeelde parkings met een gedeeld gebruik of onder de vorm van een ongelijkvloerse parking (ondergronds parkeren of parkeren op het dak).

Wanneer gekozen wordt voor de aanleg van gebundelde gedeelde parkeerplaatsen gebeurt dit bij voorkeur in de voortuinstrook. De voortuinzone wordt beschouwd als een aaneensluitende semipublieke ruimte, in private eigendom, waar het ontsluiten, manoeuvreren en parkeren voor de hele cluster wordt geregeld. Enkel bij gebrek aan ruimte kunnen parkeerplaatsen aangelegd worden in de zijtuinstrook of achter de gebouwen. Ook in de zijtuinen en achtertuinen wordt een bundeling van de parkeerplaatsen nagestreefd.

Op de volgende pagina's is, op basis van bovenstaande inrichtingselementen, een inrichtingsoefening in 3D opgemaakt.

Figuur 16: Ontwerpoefening handelsconcentratie N10 - Lostraat



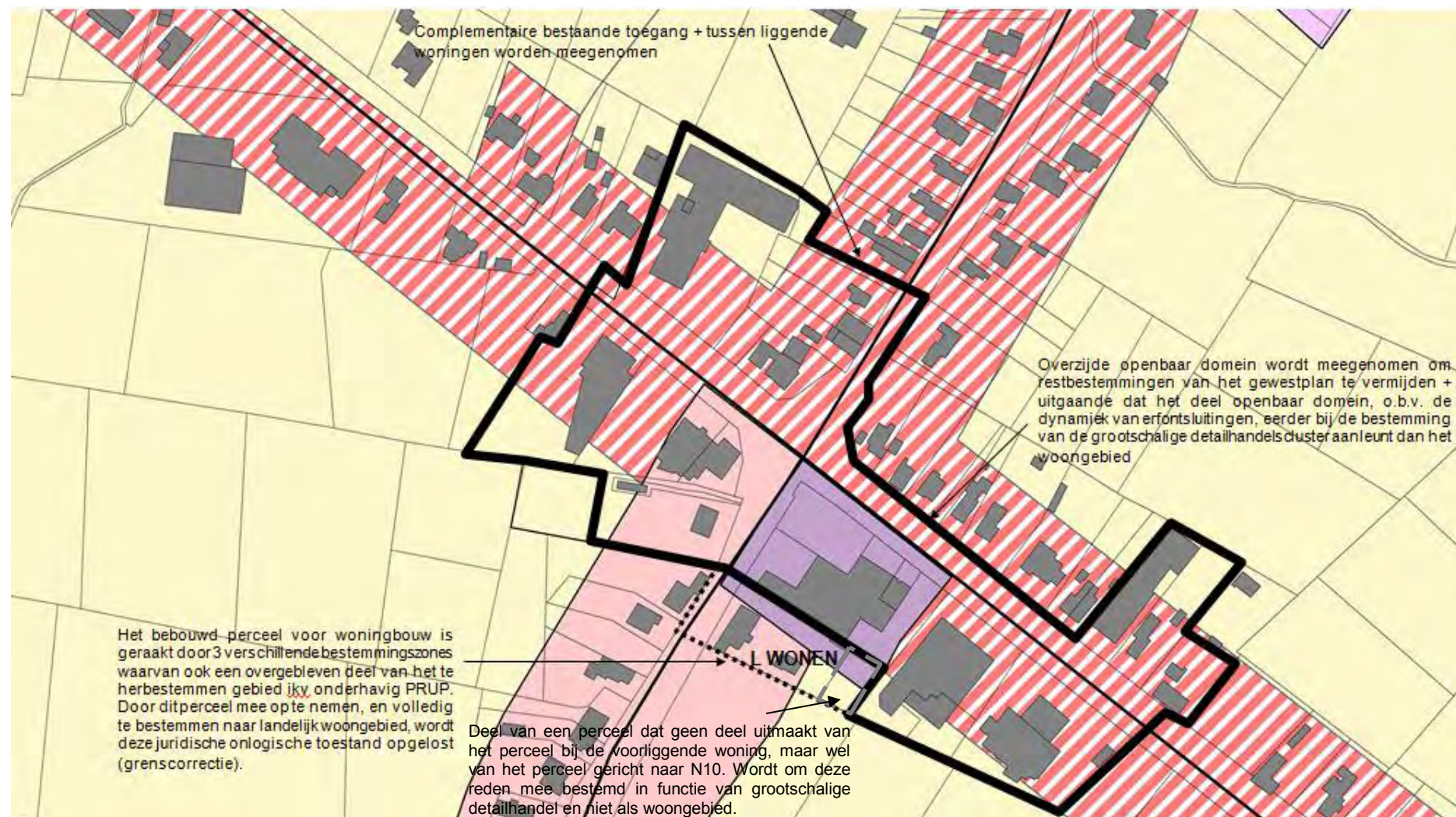
Figuur 17: Ontwerpoefening handelsconcentratie N10-Fabiolakruispunt



7.2.3 Vertaling naar grafisch plan

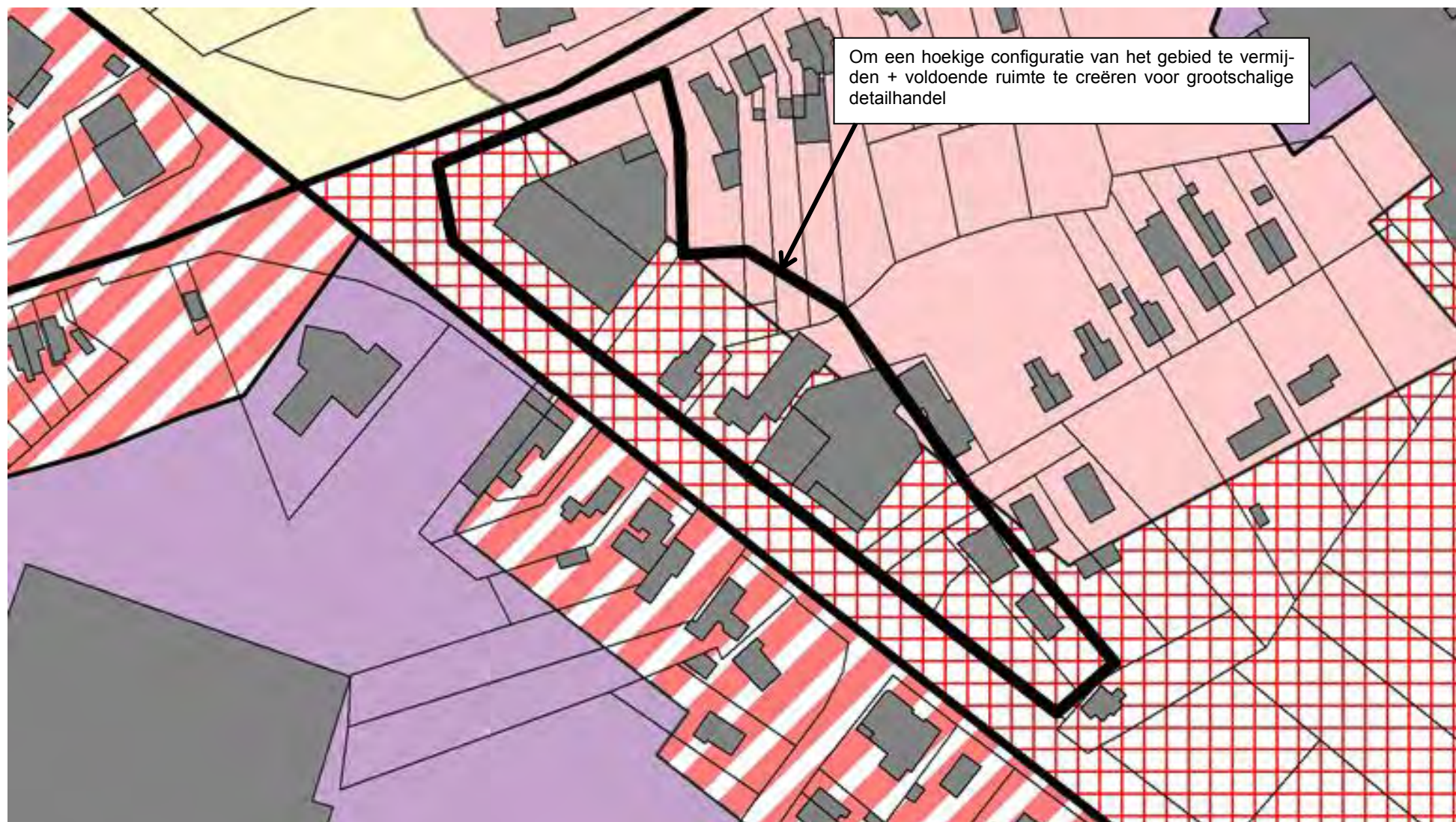
Voorgaande inrichtingsoefeningen liggen aan de basis van de afbakeningen en hoofdzoneringen van de grafische plannen.

Figuur 18: Afbakening zonering handelsconcentratie N10 – Lostraat



[illegible]

Figuur 20: Afbakening zonering handelsconcentratie N10-Fabiolakruispunt



7.3 Krachtlijnen stedenbouwkundige voorschriften

7.3.1 Gebruik cijfers in verordenende voorschriften

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

7.3.2 Zone voor grootschalige detailhandel (art 1)

Bestemming

De bestemming van deze zone treedt pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd.

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, 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.

Indien geen invulling gebeurt in functie van bovenstaande bestemmingen, kan er ook een invulling gebeuren met wonen. Een invulling met wonen dient te gebeuren met respect voor de omgeving. De aanwezigheid van de N10 zal ervoor zorgen dat bij een ontwikkeling in functie van wonen op een creatieve manier dient omgegaan te worden met de ruimte opdat een kwalitatieve woonomgeving kan gerealiseerd worden. Er zal op een inventieve wijze moeten omgegaan worden met de aanwezigheid van de N10. De verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid moet binnen elk project en ook ten opzichte van de omgeving gegarandeerd worden. De schaal van de ontwikkeling zal zich moeten inpassen in de schaal van de omgeving, waarbij het wenselijk is de nadruk te leggen op een kleinschalige woonontwikkeling i.p.v. grootschalige woonprojecten.. De N10 zal een impact hebben op de oriëntatie van de woonontwikkeling. In functie van de leefbaarheid van de woonontwikkeling is een

recht toe recht aan verkaveling met woonentiteiten gericht naar de N10 niet wenselijk.

Ruimtelijke geheel - identiteit

Nieuwe ontwikkelingen dienen bekeken te worden in de globale inrichting van de cluster. Er moet maximaal ingezet worden op de verbetering van de onderlinge samenhang tussen de verschillende detailhandelszaken binnen de cluster opdat de cluster in de toekomst kan evolueren naar een ruimtelijk geheel met een duidelijke identiteit.

Beeldkwaliteit

De identiteit en de beeldwaarde wordt versterkt door de plaatsing van de gebouwen, de materiaalkeuze, de inrichting van de voortuinstrook,... De voortuinstrook moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semipubliek karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de handelszaken en moet ook ruimte bieden voor gebundeld parkeren. De zone moet doorlopen over de verschillende terreinen van de handelszaken opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...). Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn erfafsluitingen tussen de terreinen onderling slechts mogelijk achter de voorgevellijn.

Ontsluiting

Het aantal ontsluitingspunten naar de N10 wordt beperkt om conflictsituaties te vermijden. In deze zone wordt een bundeling van in- en uitrit nagestreefd. Tevens wordt een koppeling nagestreefd van de toegangen tussen de verschillende handelszaken.

Parkeren

In functie van een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen binnen het project ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik of in ongelijkvloerse parkings (ondergronds parkeren of parkeren op het dak). Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Indien deze te weinig ruimte biedt voor de parkeerbehoefte van de handelszaak, dan kan de zaak ook elders op haar terrein parkeerterrein voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook of achter de gebouwen. Het bundelen van de parkeervoorzieningen blijft ook in deze gevallen het uitgangspunt, tenzij dit praktisch gezien niet haalbaar is. Dit dient dan wel door de grootschalige detailhandelszaak bij de vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.

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

Het parkeeraanbod moet voldoende groot zijn om de volledige parkeerbehoefte van de handelszaken te kunnen opvangen (zowel klanten als personeel).

Deze uitgangspunten worden omgezet in verordenende voorschriften. Elke verguningsaanvraag dient getoetst te worden aan deze stedenbouwkundige voorschriften.. Uit de stedenbouwkundige aanvraag zal moeten blijken of op voldoende wijze rekening werd gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften.

7.3.3 Buffer (art 1.1)

Omheen deze zone wordt een groenbuffer gerealiseerd. Deze groenbuffer is een visuele en landschappelijke buffer en wordt samengesteld uit autochtoon (inheems indien niet beschikbaar) en standplaatsgeschikte beplantingen.

De bestemming van deze zone treedt pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd.

7.3.4 Landelijk wonen (art 2)

In het deelplan N10-Lostraat wordt een gedeelte van een perceel, ter grenscorrectie, deels herbestemd naar landelijk wonen.

7.3.5 Openbare weg (art 3)

De bestaande openbare wegen binnen het plangebied worden aangeduid (symbolische weergave) als zone voor openbare weg, bestemd voor openbare wegenis en de inrichting van openbaar domein. Wegenis, verkeersconstructies, openbare groene en openbare verharde ruimten zijn toegelaten.

7.4 Recht van voorkoop

Het voorkooprecht heeft betrekking op het volledige plangebied van PRUP N10 - Fabiolakruispunt. Recht van voorkoop wordt ingeschreven voor het Agentschap Wegen & Verkeer in functie van de herinrichting van de N10 en het kruispunt van de N10-N15 (module 13 en 14 – zie ook §2.7). Op het moment van opmaak van voorliggend PRUP is nog geen goedgekeurd ontwerp beschikbaar bij het Agentschap Wegen & Verkeer. Voorliggende PRUP wil de herinrichting van de N10 niet hypothekeren. Om een maximale afstemming van het planningsproces op het proces tot herinrichting van de N10 en N10-N15 te kunnen nastreven, wordt dit recht van voorkoop ingeschreven voor het Agentschap Wegen & Verkeer.

Het PRUP legt een voorkooprecht op voor het gehele deelplan N10-Fabiolakruispunt zodat AWW, 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 AWW. De plannen betreffende de herinrichting van de N10 zijn nog niet definitief.

8 Ruimtebalans

Tabel 2: Ruimtebalans PRUP N10

DEELPLAN N10 - LOSTRAAT			
Huidige bestemming			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Woongebied	5.450	28.405
	Woongebied met landelijk karakter	22.955	
	Woonuitbreidingsgebied		
Bedrijvigheid	Milieubelastende industrie		5.494
Landbouw	Agrarisch gebied		8.169
Totaal			42.068
Bestemming RUP			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	art 2 – Landelijk woongebied		2.196
Bedrijvigheid	art 1 – Grootschalige detailhandel		39.872
Totaal			42.068
Balans			Opp (m²)
Wonen			-25.719
Bedrijvigheid			+ 33.888
Landbouw			-8.169
DEELPLAN N10 - FABIOLAKRUISPUNT			
Huidige bestemming			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Woongebied	2.538	13.313
	Woonuitbreidingsgebied	10.775	
Totaal			13.313
Bestemming RUP			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	art 1 – Grootschalige detailhandel		13.313
Totaal			13.313
Balans			Opp (m²)
Wonen			-13.313
Bedrijvigheid			+13.313

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

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

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

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

Deelgebied N10 - Fabiolakruispunt

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
213B2, 213C2, 213A2, 268T3, 270D, 268V3, 268Z3, 268C4, 268A4, 222 ^E 2, 224B, 222B2	Woongebied/ woonuitbreidingsgebied	Wonen	Bedrijvigheid	Volgens de grafische weergave is planschade mogelijk. Naast de bestemming detailhandel en bedrijvigheid blijft de bestemming wonen ook mogelijk volgens de stedenbouwkundige voorschriften. .

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

Deelgebied N10 - Lostraat

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanwijzing	Categorie van gebiedsaanwijzing na bestemmingswijziging	
895H3 (deel) 895G3 (deel) 899V(deel) 899P 899X(deel) 899M 899Y (deel) 899T, 900N2, 900R2, 901P2(deel), 900D2 (deel), 900G2(deel), 900F2, 906V(deel), 907L(deel) 796K(deel) 789N2(deel) 789D2(deel) 789 ^E 2(deel) 789F2 901G2 (deel)	Woongebied / Woongebied met landelijk karakter	Wonen	Bedrijvigheid	Volgens de grafische weergave is planschade mogelijk. Naast de bestemming detailhandel en bedrijvigheid blijft de bestemming wonen ook mogelijk volgens de stedenbouwkundige voorschriften. .

895H3 (deel) 895G3 (deel) 899V(deel) 899X(deel) 899Y (deel) 901P2(deel), 900D2(deel), 900G2(deel) 906V(deel), 907L(deel) 796K(deel) 789N2(deel) 789D2(deel) 789 ^E 2(deel) 901G2(deel) 795F3(deel),	Agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
795F3(deel), 795X2(deel)	Zone voor bedrijvigheid	Bedrijvigheid	Wonen	Volgens de grafische weergave is planbaten mogelijk. Volgens art 2.6.5 is er in bepaalde gevallen geen planbatenheffing verschuldigd. Hier lijkt de volgende situatie van toepassing: de bestemmingswijziging heeft niet voor gevolg dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerkingtreding van het RUP niet verkregen kon worden.

795X2(deel)	Agrarisch gebied	Landbouw	Wonen	Volgens de grafische weergave is planbaten mogelijk. Volgens art 2.6.5 is er in bepaalde gevallen geen planbatenheffing verschuldigd. Hier lijkt de volgende situatie van toepassing: de bestemmingswijziging heeft niet voor gevolg dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerkingtreding van het RUP niet verkregen kon worden.
-------------	------------------	----------	-------	---

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

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

Milieubelastende industrieën

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

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

Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt,

mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Woongebied met landelijk karakter

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Woonuitbreidingsgebied

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

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

De verkavelingsvoorschriften van de verkavelingen worden herzien door het PRUP. De verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden. Binnen de afbakening van het PRUP N10- Fabiolakruispunt bevindt zich een gedeelte van een verkaveling en een verkavelingswijziging. Het betreft de verkaveling met nummer: 1978/48 0, vergund d.d. 05/06/1979 en de verkavelingswijziging 1978/48 1, vergund d.d. 26/07/1989.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

Autochtoon plantgoed

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

Beheer

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

Biodiversiteit

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

Bouwhoogte

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

Bouwlijn

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

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van de verharding die tijdens openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld zijn voor parkeren

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Detailhandel

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 de handel gebruikelijk zijn.

(Detailhandels)cluster

Een groep van detailhandelszaken waarvan de terreinen aan elkaar grenzen

Erfafsluiting

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

Gebouw

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

Grootschalige detailhandel

Detailhandel met een specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte (> 1.000 m² bruto vloeroppervlakte)

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,...

Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten

Activiteiten die zorgen voor belasting van het milieu en hinder voor de omgeving, zoals geurhinder, geluidshinder, trillingsoverlast, lichthinder, luchtverontreiniging (rook, roet of stof), verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater, onzorgvuldig omgaan met afvalstoffen, ...

Openbare weg

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

Referentiepeil

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

Rooilijn

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

Verbouwen

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

Voorgevel

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

Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die de minimale afstand tussen rooilijn en voorgevel vastlegt

Voortuinzone

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

Zone

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

2 Algemene voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 0 Algemene bepalingen
Geldigheid van de algemene voorschriften	De algemene voorschriften zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de specifieke voorschriften voor de betrokken zone.
Architecturale kwaliteit	– Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg. Er wordt een hedendaagse architectuur en vormgeving beoogd. – De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies, of bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden. – Elke verbouwing of nieuwbouw moet vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en landschap-pelijk oogpunt op harmonieuze wijze ingepast worden in de omgeving.
Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen – Werken en constructies i.f.v. openbaar nut: bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, nutsleidingen, elektriciteitscabine,... – Milieutechnische ingrepen: bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing,... – Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, materiaalgebruik, bouwvolume,...	Werken en constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen, openbare wegen en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.
Duurzaamheidsaspecten - integraal waterbeheer 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. 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.	– De sectorale regelgeving is van toepassing. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. – Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltrerbaar is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Duurzaamheidsaspecten – biodiversiteit – Bij de inrichting van een gebied, moeten de bestaande landschapselementen en landschapsstructuren zoveel mogelijk behouden blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp. Voorbeelden zijn: waterlopen, grachten, paden, bomenrijen en solitaire bomen, reliëf, houtkanten, Het behoud van deze elementen en de integratie ervan bij het inrichtingsontwerp, geeft een bepaalde identiteit aan het gebied en zorgt voor het behoud van de bestaande biodiversiteit. – Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in autochtoon (inheems indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar) en standplaatsgeschikte soorten – Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving. – Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.	– Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. – Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. – De aanleg van het openbaar domein moet zodanig gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is. – De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw
Duurzaamheidsaspecten – duurzaam bouwen Gebouwen moeten ontworpen en gerealiseerd worden conform de principes van duurzaam bouwen. Bij het ontwerpen/realiseren van gebouwen en constructies moet o.a. rekening gehouden worden met: – Zuinig ruimtegebruik: beperkte voetafdruk (binnen het perceel of het projectgebied) door concentratie en beperking van de bebouwde en verharde oppervlakten; – Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde materialen en technieken en het beperken van het materiaalgebruik; – Het beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie en het gebruik van natuurlijke energiebronnen; – Het creëren van geschikte condities bij het ontwerp voor het benutten van zonne-energie door een goede oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen en transparante geveldelen (passieve zonne-energie); – Het voorzien van mogelijkheden voor de plaatsing van constructies voor zonnenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer; – Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern; – Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening;	– Bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen en bouwprojecten, moet men de principes van duurzaam bouwen hanteren, met minimaal aandacht voor: – zuinig ruimtegebruik bij het ontwerp van gebouwen en de bijhorende buitenruimten; – rationeel gebruik van duurzame, milieuverantwoorde materialen bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen en constructies; – het creëren van geschikte condities voor het benutten van zonne-energie bij inrichting van het terrein en plaatsing van gebouwen, onder meer door een goede (zon)oriëntatie.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Duurzaamheidsaspecten - mobiliteit - Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op te vangen op niveau van de nieuwe ontwikkeling. Het opvangen van de parkeerbehoefte op project-niveau sluit ander vormen van parkeren niet uit (bv. gebundelde parkeren). Het blijft echter nodig om de parkeerbehoefte op te vangen op niveau van het project en niet af te wentelen op eventuele andere ontwikkelingen of op het bestaande weefsel. - Om het fietsgebruik te stimuleren dient voorzien te worden in fietsenstalruimte.	- De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden opgevangen binnen het project. - Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte.
Verhardingen	- 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.
Afwijkingsbepalingen – basisrechten voor zonevreemde constructie Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art 4.4.10 en verder) van toepassing. Art. 4.4.10 tot art. 4.4.22 VCRO voorzien in zonevreemde basisrechten. Door deze basisrechten wordt het (onder strikte voorwaarden, zoals opgenomen in deze artikels) mogelijk gemaakt om bij de behandeling van vergunningsaanvragen m.b.t. hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies (met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden) af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (zoals onderhavig PRUP) of een plan van aanleg.	De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.
Afwijkingsbepalingen – zonevreemde functiewijzigingen Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art. 4.4.23) en het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van toepassing.	De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.
Afwijkingsbepalingen – bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen 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.	De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.

3 Specifieke voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 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 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. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Tot zolang dient een vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de gewestplanbestemming (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied).	Art. 1 Zone voor grootschalige detailhandel categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” 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. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
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. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied) van toepassing.	
Bestemming Grootschalige detailhandel is detailhandel met een specifieke behoefte aan verkoopsoppervlakte (> 1.000 m² bruto vloeroppervlakte) (cfr. Terminologielijst). 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 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	De zone is bestemd voor: – grootschalige detailhandel die omwille van 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. – bedrijven, andere dan detailhandelszaken, met een grotere toonzaalfunctie, d.w.z. bedrijven waarbij de toonzaalfunctie meer dan 20% van de bebouwde gelijkvloerse perceelsoppervlakte inneemt. – Indien er geen invulling gebeurt in functie van bovenvermelde bestemmingen, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen

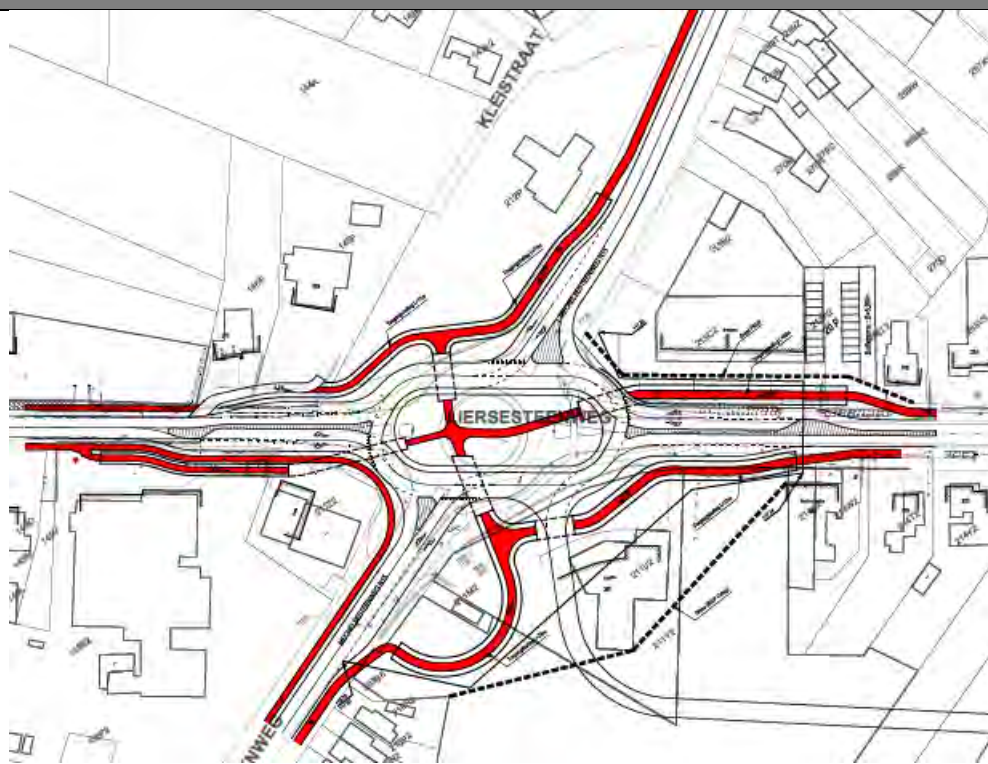
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
vormt een aantrekkingskracht op de inwoners. Daarnaast wordt ook een beperking van de verkeersimpact in functie van de doorstroming op de N10 nagestreefd door het niet toestaan van detailhandelszaken aan de N10 die goederen verkopen die dagelijkse vervoersbewegingen genereren De toegankelijkheid van basisvoorzieningen zoals dagelijkse en periodieke goederen, die gepaard gaan met een hoge aankoopfrequentie, moet op multimodale wijze verzekerd blijven voor een zo groot mogelijk publiek. Deze productgroepen worden daarom best in de kern gelokaliseerd. In de zone kunnen dus ook grootschalige detailhandelszaken ondergebracht worden die zich volgens de locatus-databank ondergebracht zijn in de hoofdbranche 'automotive' en 'wonen' zoals bv. De branche 'keukens', 'badkamers', ... Ook bedrijven met een grote toonzaalfunctie, die niet thuishoren op een bedrijventerrein, kunnen zich hier vestigen bv. Schrijnwerkerij met grote toonzaal, ... De producten die deze bedrijven verkopen behoren tot de uitzonderlijke goederen en genereren niet-dagelijkse vervoersstromen, vaak over langere afstand. Deze zaken/producten zijn complementair aan de detailhandel in het centrum". Het aantal passages bij dergelijke grootschalige detailhandelszaken is dus veel beperkter dan deze voor verkooppunten voor dagelijkse en draagbare periodieke goederen in de kern. Indien geen invulling gebeurt in functie van bovenstaande bestemming, kan de zone ingevuld worden in functie van wonen. 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 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. Grootschalige woonprojecten lijken hier niet wenselijk. Deze functie mag gecombineerd worden met een aantal complementaire ondergeschikte functies: - Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren en personeelsruimten is toegestaan op voorwaarde dat ze geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. - Voor elk bedrijf/handelspand is ook één bedrijfswoning toegelaten indien deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsgebouw/handelspand. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid. Opdat deze functies ondergeschikt blijven, gelden er wel oppervlaktebeperkingen (zie inrichtingsvoorschriften). Detailhandelszaken, andere dan toegelaten volgens de bestemming, worden niet meer toegelaten. Voorbeelden van dergelijke niet toelaatbare detailhandel zijn o.a.: die zaken die volgens de gehanteerde branche-indeling gehanteerd in België (cfr. Locatus databank) behoren tot de groep: 'dagelijks' met de hoofdbranche 'levensmiddelen' en 'persoonlijke verzorging', de groep 'mode en luxe', de hoofdbranche 'sport en spel' van de groep 'vrije tijd', de hoofdbranche 'financiële instelling' en 'particuliere dienstverlening' van de groep 'diensten, ... Deze opsomming is niet limitatief. Activiteiten die belastend zijn voor het milieu en hinderlijk voor de omgeving zijn niet toegelaten.	Per bedrijf zijn volgende complementaire functies toegestaan, voor zover gekoppeld en ondergeschikt aan bovenstaande functies: - kantoren en personeelsruimten; - één bedrijfswoning. Volgende functies zijn niet toegestaan: - detailhandel, andere dan toegelaten volgens de bestemming - milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; - bedrijvigheid met een toonzaaloppervlakte kleiner dan 20% van de bebouwde

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Eventuele hinder naar de omgeving moeten door maatregelen binnen op het eigen perceel kunnen worden gebufferd. SEVESO-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Onder recreatie worden ook de overdekte recreatieve bedrijven verstaan: een bowling, een kating, binnen- of buiten speelplein, etc.	gelijkvloerse perceelsoppervlakte – SEVESO-inrichtingen; – autonome kantoren; – autonome horeca; – recreatie.
Inrichting en beheer De inrichting van de ruimte ten dienste van de bestemming moet beoordeeld worden op een integratie en verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Onder alle werken en handelingen die nodig en nuttig zijn worden ook de werken en handelingen met betrekking tot de publieke ruimten (straten, paden, pleinen, ...) en haar uitrustingen (vuilnisbakken, verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, ...) verstaan. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de vergunningsaanvraag. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of beperkte schaal, zoals bijv. kleinschalige uitbreiding van een detailhandelszaak, zal de te beschouwen omgeving eerder beperkt zijn. Omvangrijke werken of werken met een grote mobiliteitsimpact, zoals bijv. het oprichten van een nieuwe grootschalige detailhandelszaak, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.
In de bestaande toestand is er weinig tot geen onderlinge samenhang tussen de detailhandelszaken binnen eenzelfde cluster. Het is echter wenselijk dat elke cluster in de zone evolueert naar één ruimtelijk geheel met een duidelijke identiteit. Dit moet bekomen worden door een samenhangende inrichting en een gezamenlijk functioneren. Ingrepen in deze ruimte, met uitzondering van kleinere ingrepen met beperkte ruimtelijke impact, moeten bijdragen tot de realisatie van een samenhangend geheel. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de vergunningsaanvraag. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of beperkte schaal, zoals bijv. kleinschalige uitbreiding van een detailhandelszaak, zal de te beschouwen omgeving eerder beperkt zijn. Omvangrijke werken of werken met een grote mobiliteitsimpact, zoals bijv. het oprichten van een nieuwe grootschalige detailhandelszaak, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	Globale inrichtingsvisie Alle nieuwe ontwikkelingen of ingrepen moeten de samenhang van de cluster consolideren en/of versterken.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	
Activiteiten kunnen pas vergund worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken. De dossiersamenstelling zoals bepaald door de Vlaamse Regering wordt niet gewijzigd.	Mobiliteit Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op het vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.
In functie van de verkeersveiligheid en een vlotte doorstroming op de N10 wordt het aantal ontsluitingspunten beperkt. In de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond via simulaties dat het manoeuvreren op eigen terrein en/of aanpalend terrein mogelijk is. Elke bedrijf moet de in- en uitrit bundelen en vervolgens koppelen met de gebundelde in- en uitrit van het aanpalend bedrijf. Van het koppelen kan enkel, omwille van technische redenen, afgeweken worden. De breedte van een gekoppelde in- en uitrit kan zo maximaal 15 m bedragen. Zo is het mogelijk om per bedrijf één toegang te voorzien met een breedte van maximum 7,5 m. Indien een handelaar zijn onderneming over meerdere aanpalende gebouwen onderbrengt wordt de gebouwen tezamen als één beschouwd.	Ontsluiting – Per 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.
De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen de zone dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit alsook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden: – Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen, wordt aan de voorzijde van de terreinen ruimte vrijgehouden voor de aanleg van een kwaliteitsvolle semipublieke voortuinzone. – Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand	Plaatsing van de gebouwen – De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m. Over maximum 1/3de van de perceelsbreedte kan in afwijking hierop een representatieve uitbouw voorzien worden tot 12 m van de rooilijn.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de perceelsbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 3 m te voorzien voorbij deze grens. De overige 12 m maakt dat er ruimte is voor de inrichting van één interne rijweg (6 m), één strook met dwarse parkeervakken (5 m) en groenaanplantingen (1 m).  - Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand minimum 4 m, een grotere of kleinere afstand kan door de brandweer opgelegd worden. Een voorbeeld waarbij de afstand kleiner kan zijn is een ligging aan een gemeenschappelijke parking of fietsdoorsteek. . - Tussen de bebouwing en de groenbuffer wordt om dezelfde reden ook eenzelfde afstand gevrijwaard. Deze inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving. De brandweer kan steeds strengere eisen opleggen. 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. Elke vergunningsaanvraag wordt afgetoetst op haar inplanting t.o.v. de N10 en de kruising N10-N15. Op het moment van de opmaak van dit PRUP is nog geen goedgekeurd plan ter beschikking met betrekking tot het wegprofiel en de herinrichting van de kruising N10-N15. Hieronder wordt de meest recente versie van het ontwerp opgenomen. Dit is de versie die beschikbaar is op het moment van opmaak van voorliggend document. Dit is echter nog geen goedgekeurd plan.	- De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer bedraagt minimum 4 m én voldoet aan de brandtechnische vereisten. - 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.

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Verordenende voorschriften

*Afmetingen van gebouwen*

De minimale bouwhoogte bedraagt 7 m, tenzij dit om technische redenen niet haalbaar is.

- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m en deze dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de zonegrens.

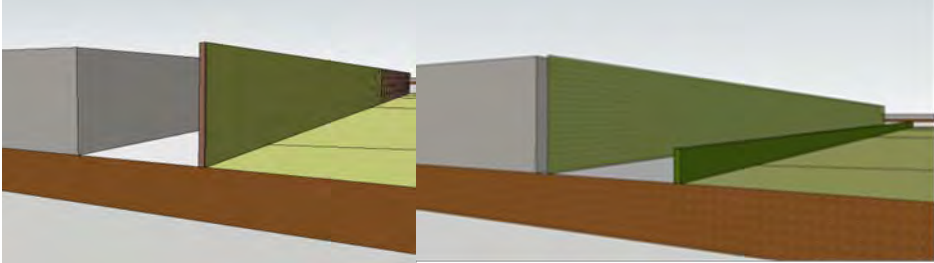
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In functie van een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik wordt meerlagig bouwen gestimuleerd in het RUP. Zo zijn de minimum- en maximumbouwhoogte respectievelijk afgestemd op 2 en 3 volwaardige bouwlagen. Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutschabines,...). Naast het opleggen van een maximale bouwhoogte van 12m wordt ook de 45°-regel opgelegd ten opzichte van de zonegrens. Deze regel wordt opgelegd om te voorkomen dat een gebouw met een hoogte van 12 wordt ingeplant op korte afstand van de zonegrens. De afstand van een gebouw tot de zonegrens wordt bepaald door de hoogte van het gebouw. Deze begrenzing (max. 12m) wordt opgelegd omwille van brandveiligheid (bereikbaarheid blussen, beperken schade aan naastliggend gebouw door instorting, etc.). De 45°-regel ten opzichte van de zonegrens bepaalt de afstand tot de aanpalende functies die gelegen zijn buiten de clusters. Daarnaast worden op deze manier ook excessen vermeden. Aan de rand is het in elk geval niet wenselijk om zeer hoge gebouwen op te richten. Dit zou hinder kunnen meebrengen ten opzichte van de omliggende functies.	
De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies (bedrijfskantoren, personeelsruimten) en de bedrijfswoning) worden aan de voorzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en bekomt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. Een uitzondering op dit principe is mogelijk indien het praktisch gezien niet mogelijk is om deze functies aan de voorzijde te voorzien (bijv. te weinig ruimte aan voorzijde) of indien deze functies in de bestaande toestand elders gesitueerd zijn op het bedrijfsperceel. In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen. Door de gerelateerde functies en de bedrijfswoning enkel toe te staan op de hoger gelegen verdiepingen, wordt meerlagig bouwen bijkomend gestimuleerd. De gerelateerde functies en ook de bedrijfswoning moeten ondergeschikt blijven aan de detailhandelsactiviteiten. Om deze reden worden maximale oppervlaktes vastgelegd voor deze functies.	<i>Functionele invulling</i> – Complementaire representatieve functies, evenals de eventuele bedrijfswoning, worden ingericht aan straatzijde, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. – Per bedrijf 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. – De bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt maximum 200 m². Het volume van de woning bedraagt maximum 1000 m³.
De keuze van materialen voor elke inrichting binnen de zone moet bijdragen tot het realiseren van een coherent en kwalitatief geheel. Bij de beoordeling van het materiaalgebruik wordt erop toegezien dat de gekozen materialen duurzaam (= met een lange levensduur) en esthetisch verantwoord zijn, en wordt afgetoetst of de materialen passen in de grootschalige detailhandelscluster en de omgeving. Daarbij kan ook aandacht uitgaan naar een degelijke akoestische isolatie naar de omgeving. Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld airco's, schotelantennes, etc. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen. De locatiekeuze van installaties moet ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.	<i>Architectuur en materiaalgebruik</i> – De gebruikte materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord. – Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De voortuinzone moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semipubliek karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone en moet ook ruimte bieden voor gebundeld parkeren. De zone moet doorlopen over de verschillende terreinen opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...). Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn erfafsluitingen tussen de terreinen onderling slechts mogelijk achter de voorgevellijn. Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor de herkenbaarheid van een cluster en verzorgt een duidelijke afscheiding van de voortuinzone. De hoogte van de haag dient wel beperkt te blijven. De voortuinzone moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein, zowel in functie van de beeldkwaliteit als in functie van de verkeersveiligheid (zicht vanuit de wagen bij in- en uitrijden van bedrijventerrein). 	Voortuinzone – De voortuinzone wordt zodanig aangelegd dat een bundeling tussen de parkeerruimte met de parkeerruimte in de voortuinzone van het naastliggend perceel mogelijk wordt. – Private erfafsluitingen tussen aanpalende percelen in de voortuinzone en het openbaar domein zijn niet toegestaan. – Op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m, uitgezonderd ter hoogte van toegangen.
In functie van een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik of in ongelijkvloerse parkings. Met ongelijkvloerse parkings worden ondergrondse parkeerplaatsen of parkeerplaatsen op het dak bedoeld. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Indien deze te weinig ruimte biedt voor de parkeerbehoefte van de grootschalige detailhandelszaak, dan kan de zaak ook elders op het haar terrein parkeerruimte voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook of achter de gebouwen. Het bundelen van de parkeervoorzieningen blijft ook in deze gevallen het uitgangspunt, tenzij dit praktisch gezien niet haalbaar is. Dit dient dan wel door de grootschalige detailhandelszaak bij de vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd. Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites. Het parkeeraanbod moet voldoende groot zijn om de volledige parkeerbehoefte van de grootschalige detailhandelszaken te kunnen opvangen (zowel klanten als personeel). Het parkeeraanbod voor een grootschalige detailhandelszaak kan zich zowel situeren aansluitend op de handelszaak als op dat van een aanpalend terrein (gedeelde parkeerplaatsen). Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen, zoals een bestelwagen, wordt –	Parkeren – Het parkeren van personenwagens gebeurt binnen het project – Parkeren gebeurt hetzij op collectieve parkings, hetzij op het bedrijfsp perceel volgens onderstaande bepalingen. – Het parkeren van personenwagens op het bedrijfsp perceel wordt maximaal ingericht in de vorm van gebundelde parkings in de voortuinzone (= gekoppeld met die van een aanpalend perceel) of in de vorm van ongelijkvloerse parkings. Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt wordt er elders op het bedrijfsp perceel parkeerruimte 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 de personenwagens, gebeurt achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites. Ongelijkvloerse parkeerplaatsen worden op een kwalitatieve wijze geïntegreerd in het bedrijfsgebouw opdat zij geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van deze omgeving. Zo dient parkeren op het dak deel uit te maken van het architecturaal ontwerp van het gebouw.	– Het parkeeraanbod moet worden afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. – Het parkeren wordt op een kwalitatieve manier georganiseerd. Ongelijkvloerse parkeervoorzieningen worden op een kwalitatieve wijze geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en maken deel uit van het architecturaal ontwerp.
Buitenopslag wordt omwille van het visueel storende karakter gemeden in de voortuinzone. Op andere delen van het terrein is dit wel toegestaan, voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.	<i>Buitenopslag</i> – In de voortuinzone is buitenopslag niet toegestaan. – Buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.
Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden. Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.	<i>Publiciteit</i> De afmetingen, de kleur, de verlichting en de inplanting van het reclamebord, dienen in overeenstemming te zijn met de schaal van de omgeving. De vergunningverlenende overheid beoordeelt of de ingediende aanvraag verantwoord is naar afmetingen, kleur, verlichting en inplanting. De reclame moet rechtstreeks verband houden met de uitgeoefende activiteit op het betreffende perceel. Uitsprongen buiten de rooilijn zijn niet toegelaten. Er moet binnen het PRUP voldaan worden aan de volgende voorwaarden: – per perceel mag er slechts 1 vrijstaande reclamezuil of paneel worden voorzien – een vrijstaande reclamezuil of vrijstaand paneel mag een hoogte hebben van maximum 4 m en een totale oppervlakte van maximum 5 m² – lichtreclame; verlichting binnenin (in reclamezuil of paneel) is toegelaten maar bestraling van buitenaf niet Indien de reclame wordt voorzien op de gevels, dan moet deze goed geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw. De reclame aan een gevel mag niet boven het dak uitsteken. Niet toegelaten: – aanplakborden waarbij publiciteit op het aanplakvlak wordt gekleefd – plaatsing van reclame op het dak Alle specificaties en afmetingen betreffende reclame maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.
	<i>Recht van voorkoop</i>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Om de realisatie van de plannen van het Agentschap Wegen & Verkeer met betrekking tot de N10 en de herinrichting van het kruispunt N10-N15 positief te kunnen beïnvloeden wordt voor het plangebied N10 - Fabiolakruispunt een recht van voorkoop gevestigd.	Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. Het Agentschap Wegen & Verkeer is begunstigd met het voorkooprecht. Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.
	Art. 1.1 Groenbuffer (indicatieve weergave)
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 dubbelstrooksoverde) 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 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 1.1 Groenbuffer treden pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de beoogde capaciteitsverhoging. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Tot zolang dient een vergunningsaanvraag afgetoetst te worden aan de gewestplanbestemming (woon gebied, woon gebied met landelijk karakter, woonuitbreidings gebied, milieubelastende indu-	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. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
strie en agrarisch gebied). De voorschriften van artikel 1.1 Groenbuffer pas in werking na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van het verhogen van de capaciteit van de N10. De wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning moeten bovendien zijn uitgevoerd. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. In afwachting van deze bestemming blijven de gewestplanbestemmingen (woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, milieubelastende industrie en agrarisch gebied) van toepassing.	
Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de grootschalige detailhandelsclusters, wordt omheen de zone een kwalitatieve groenbuffer gerealiseerd. Deze kwalitatieve groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit autochtone (inheems indien niet beschikbaar) en standplaatsgeschikte beplantingen. De buffer is indicatief weergegeven op het grafisch plan. Gelet op het feit dat een groot gedeelte van de cluster reeds is ingevuld, wordt geen vaste breedte van buffer opgelegd. De breedte van de buffer wordt bepaald door de feitelijke toestand en de eventuele uitbreidingsbehoeften. Ongeacht de breedte van de buffer moet wel tekens voldaan worden aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. Een kwalitatieve buffer is een buffer die een afdoende visuele afscherming biedt en de landschappelijke inpassing voldoende garandeert. Een buffer van min 10 meter breedte wordt best ingericht met een combinatie van een hoogstam met laagstam met ondergroei of hagen/begroeibare schermen Een buffer van min 3 meter wordt best ingericht met een combinatie van een hoogstam of laagstam met ondergroei of hagen/begroeibare wanden.	Er moet een kwalitatieve groenbuffer worden gerealiseerd die de grootschalige detailhandelscluster afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De buffer wordt samengesteld uit autochtone (of indien niet beschikbaar inheemse) en standplaatsgeschikte soorten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 Een buffer van minder 3 meter breedte wordt best gerealiseerd door hagen of begroeibare schermen of gevelbegroeiing, over de hoogte van het te bufferen gebouw, te voorzien met een combinatie van een hoogstam met laagstam met struiken/hagen  Bebouwing, constructies en verhardingen zijn niet mogelijk, tenzij deze nodig zijn i.f.v. waterbeheersing, geluidswering, of reeds aanwezige nutsleidingen. In functie van een optimalisatie van de interne ontsluitingsstructuur kan de buffer onderbroken worden. De breedte van de onderbreking wordt beperkt tot een minimum De verschillende delen van de buffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.	Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: – werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; – het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering; – het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegen; – het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer dwars door de buffer met een maximale breedte van 3 m. – het doorbreken van de buffer in functie van de aanleg en inrichting van een interne ontsluitingsweg Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.
 Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en aan het wonen verwante functies samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en agrarische productie moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten functies, ook het wonen). De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een	Art. 2 Landelijk woongebied categorie van gebiedsaanduiding “wonen” 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,

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
bepaalde ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. In dit gebied voor wonen en voor landbouw zal telkens aan de hand van het tweede lid kunnen worden nagegaan welke vergunningen kunnen worden afgeleverd zonder het evenwicht in het gebied te schaden De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	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.
	Art. 3 Openbare weg categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'
Bestemming De bestaande openbare wegen binnen het plangebied worden aangeduid als zone voor openbare weg.. Aanhorigheden: verkeerstechnische constructies, baangrachten, bermen, nutsleidingen,...	Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden en voor de inrichting van het openbaar domein ter hoogte van de bestaande wegen.
Inrichting	Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de lijninfrastructuur volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten. Volgende werken en handelingen zijn toegelaten: – alle werken en handelingen noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar domein – voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer – inrichtingen en constructies eigen aan de openbare wegenis en het langsgelegen openbaar domein Bij de realisatie van de werkzaamheden die kaderen in de aanleg en aanpassing van lijninfrastructuur moeten de gebruikte terreinen kwaliteitsvol afgewerkt worden, rekening houdend met de directe omgeving.

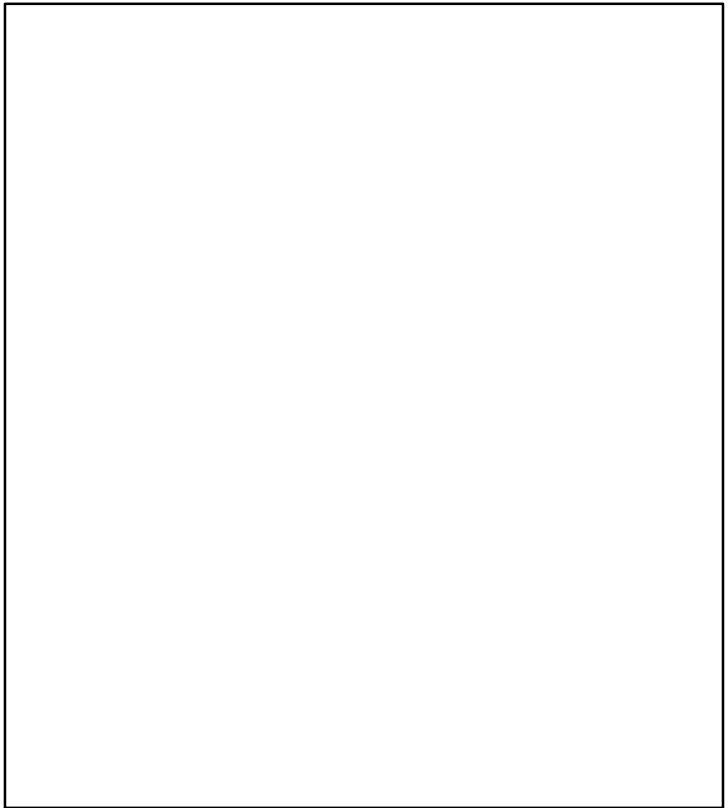
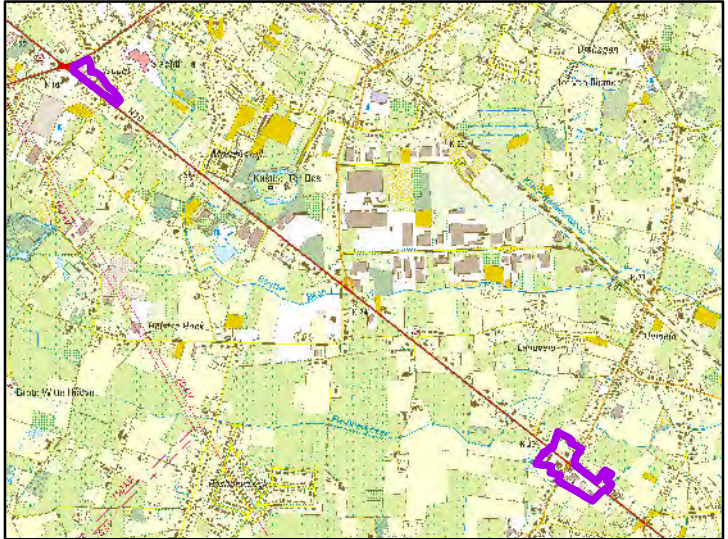
DEEL 3 Bijlagen

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



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist-op-den-Berg

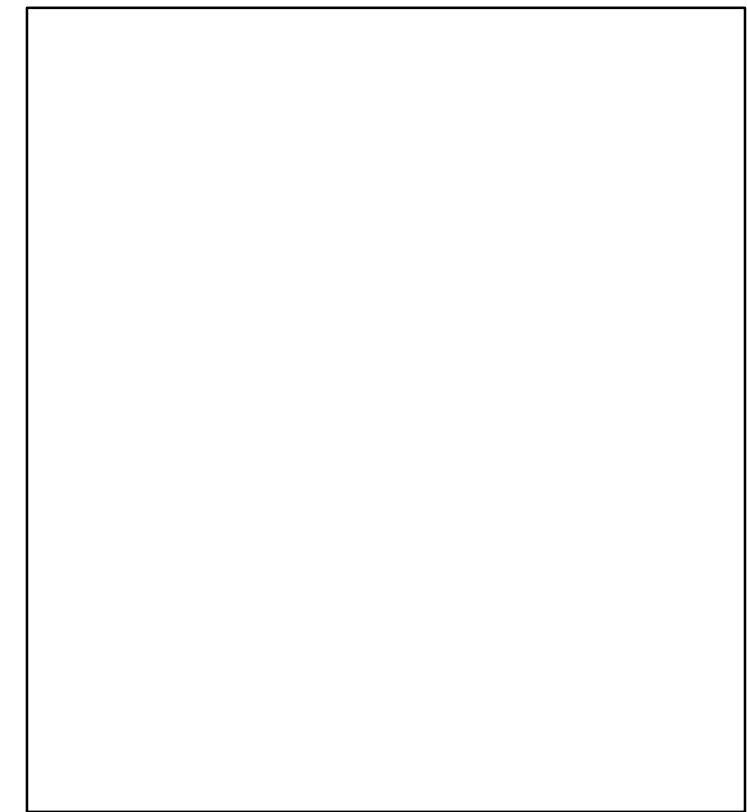
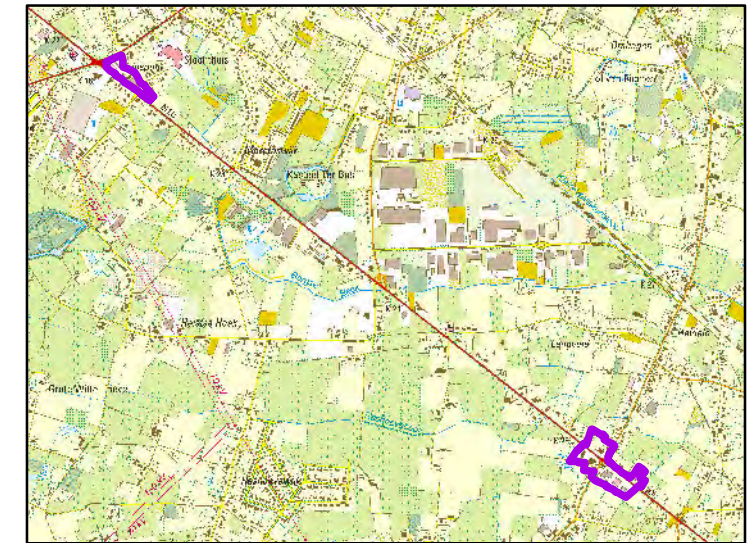
Kaartenbundel

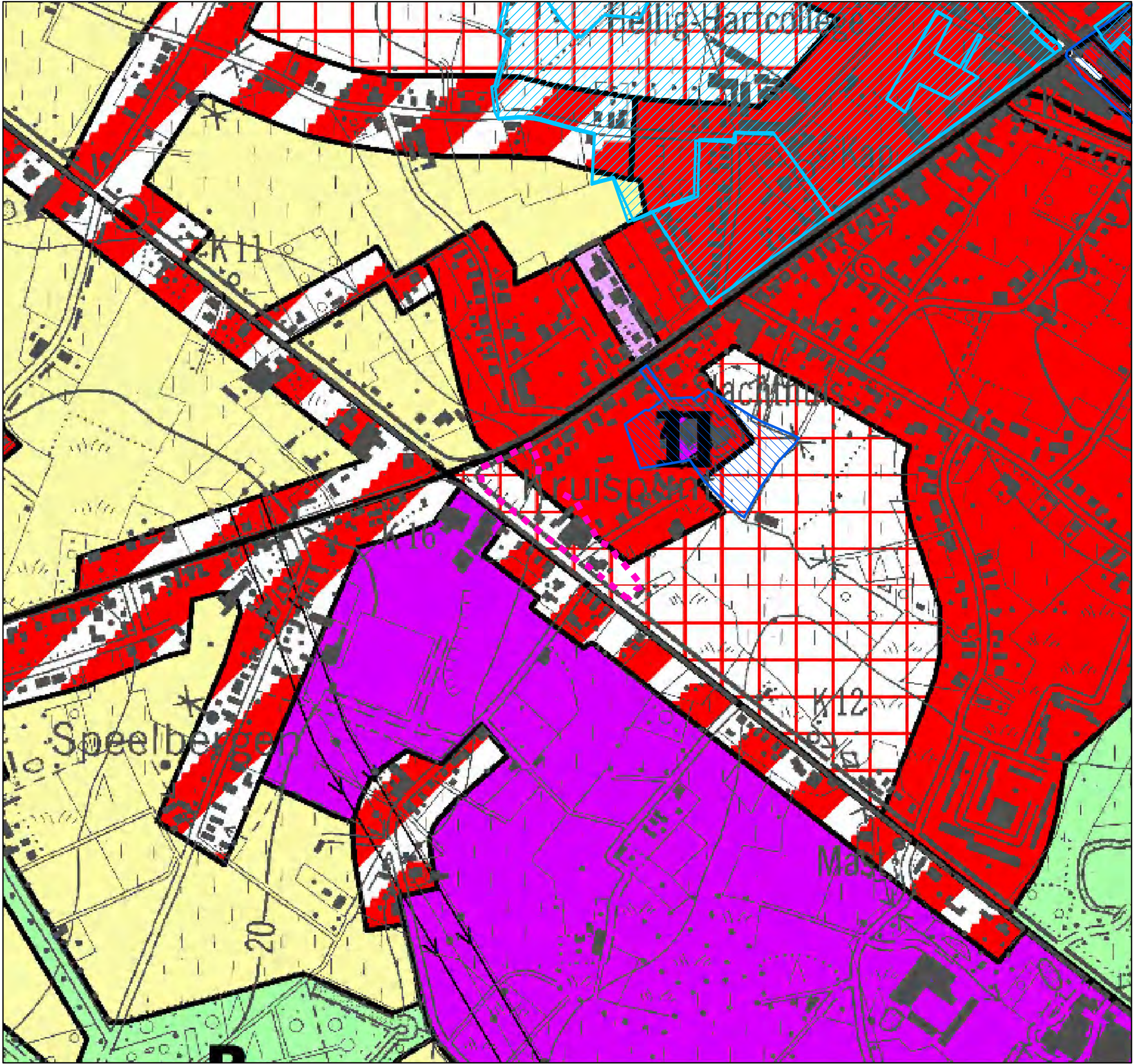




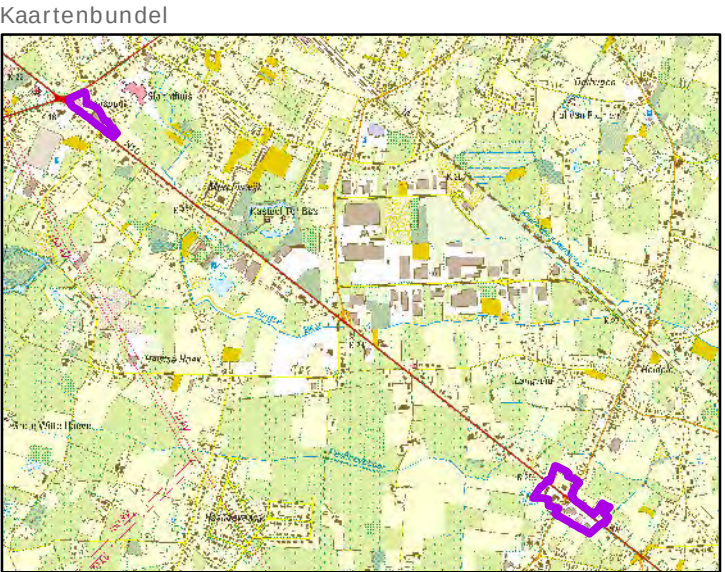
AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel





AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist-op-den-Berg



Legende

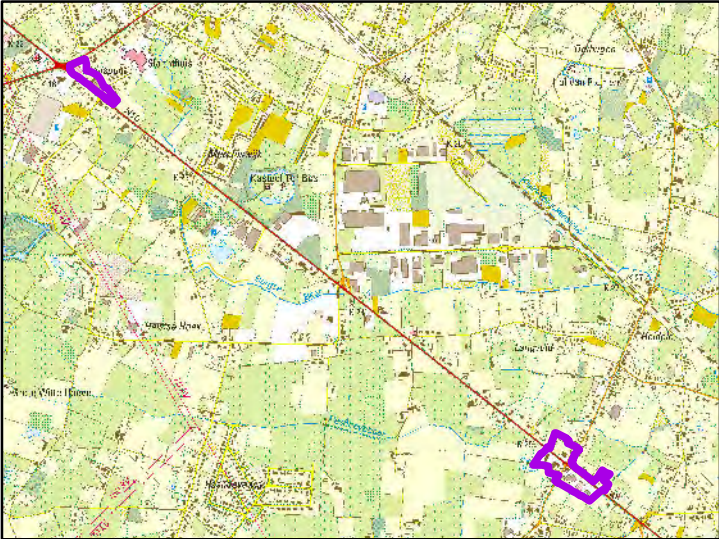
PRUP N10 - Fabiolakruispunt

-  GRUP
-  RUP
-  BPA



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel

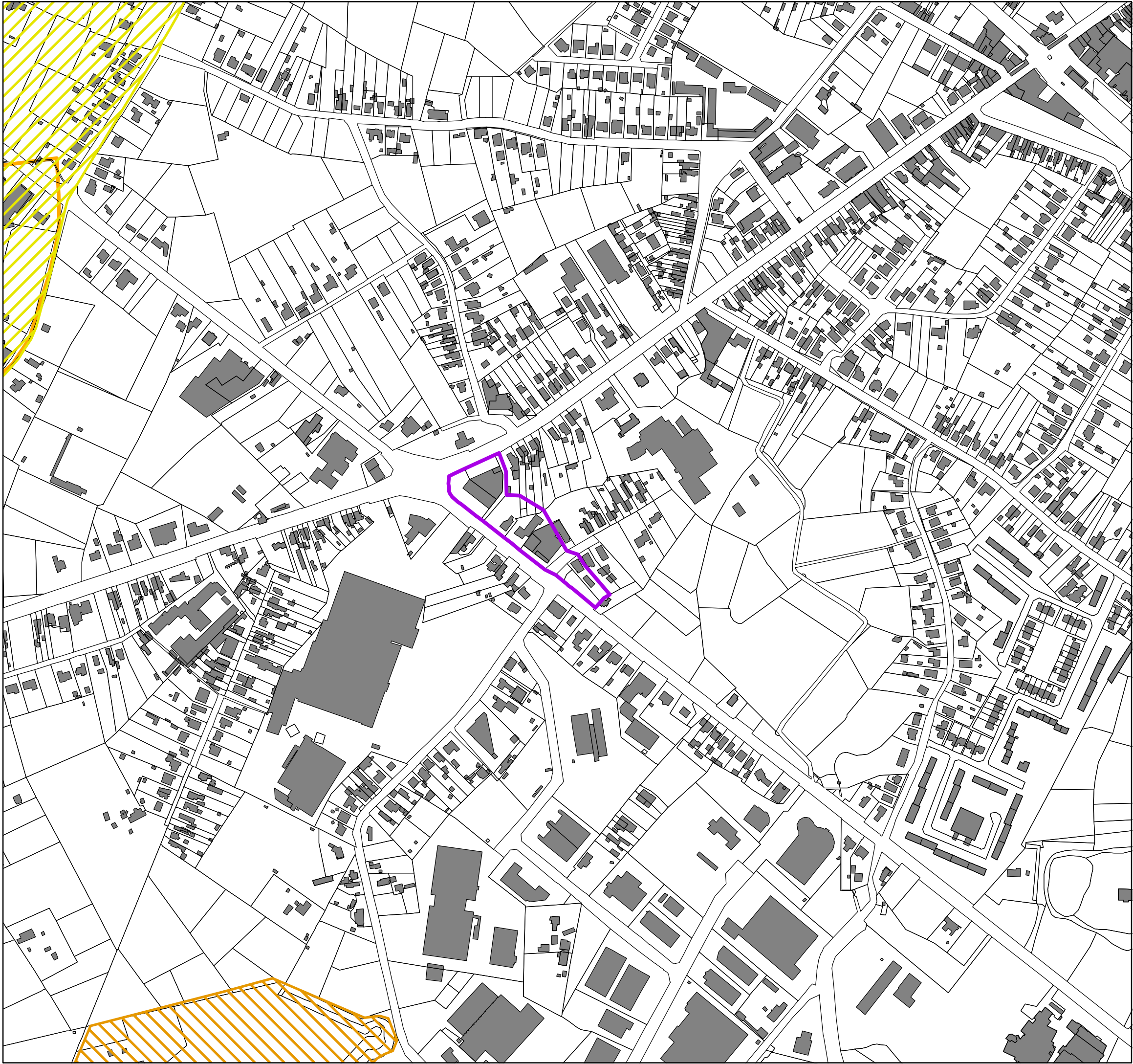


Legende

PRUP N10 - Fabiolakruispunt

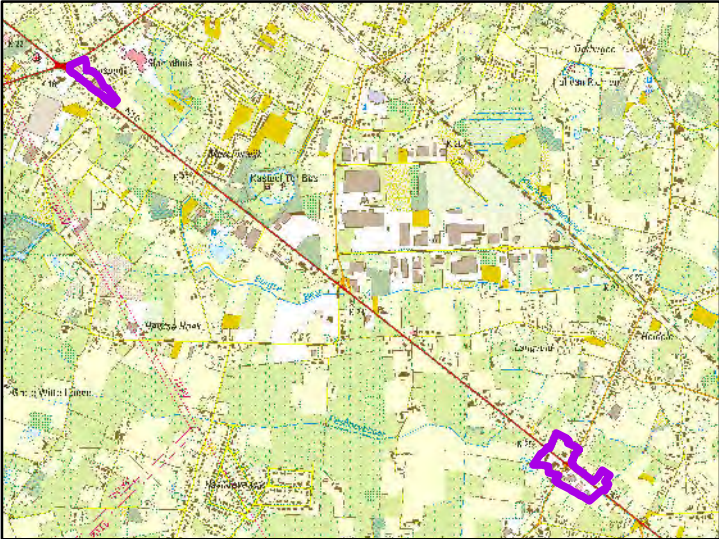
 gemeentegrens

 Verkavelingen



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel



Legende

PRUP N10 - Fabiolakruispunt

 gemeentegrens

 habitatrichtlijngebied

 vogelrichtlijngebied

 beschermde monumenten en landschappen

 ankerplaats

 herbevestigd agrarisch gebied

 ruilverkavelingsgebied

 beschermingszone grondwaterwinning

 winning

 beschermingszone type I

 beschermingszone type II

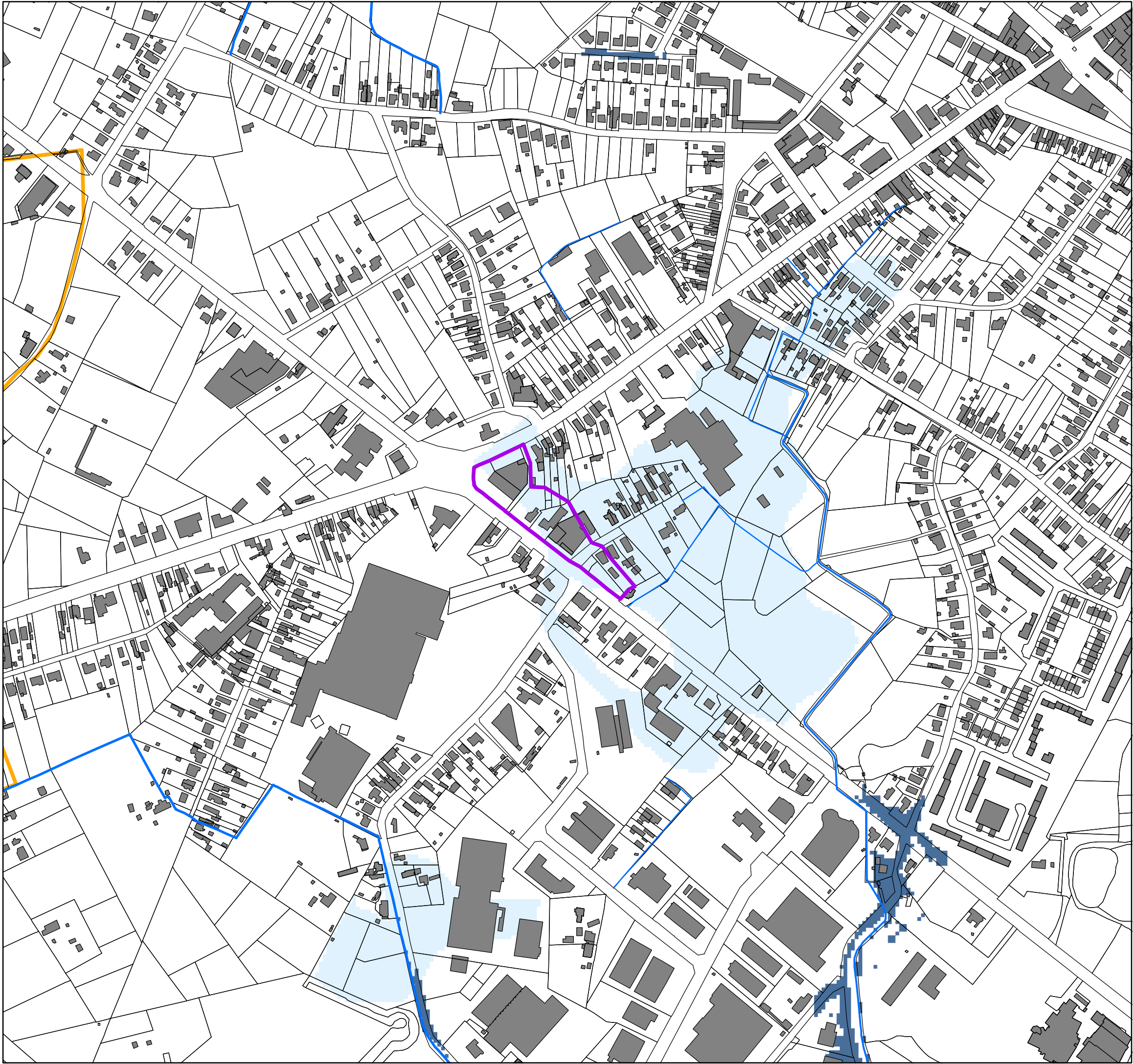
 beschermingszone type III

VEN en IVON

 gen

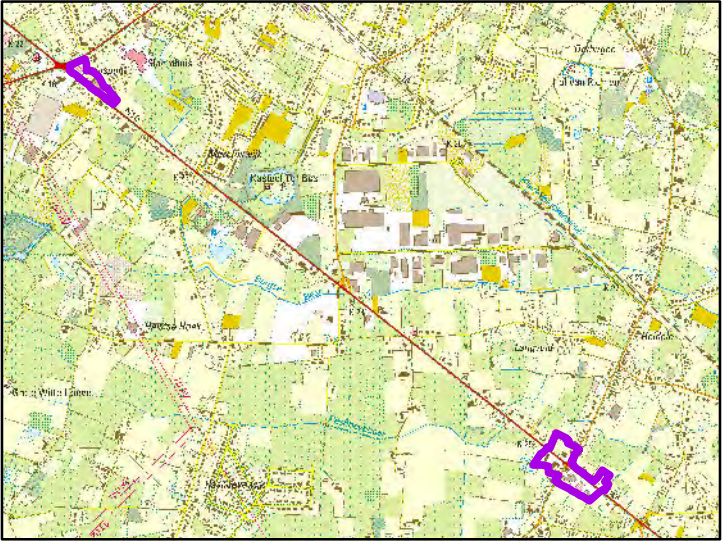
 geno

 nwwg



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - FABIOLAKRUISPUNT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel



Legende

PRUP N10 - Fabiolakruispunt

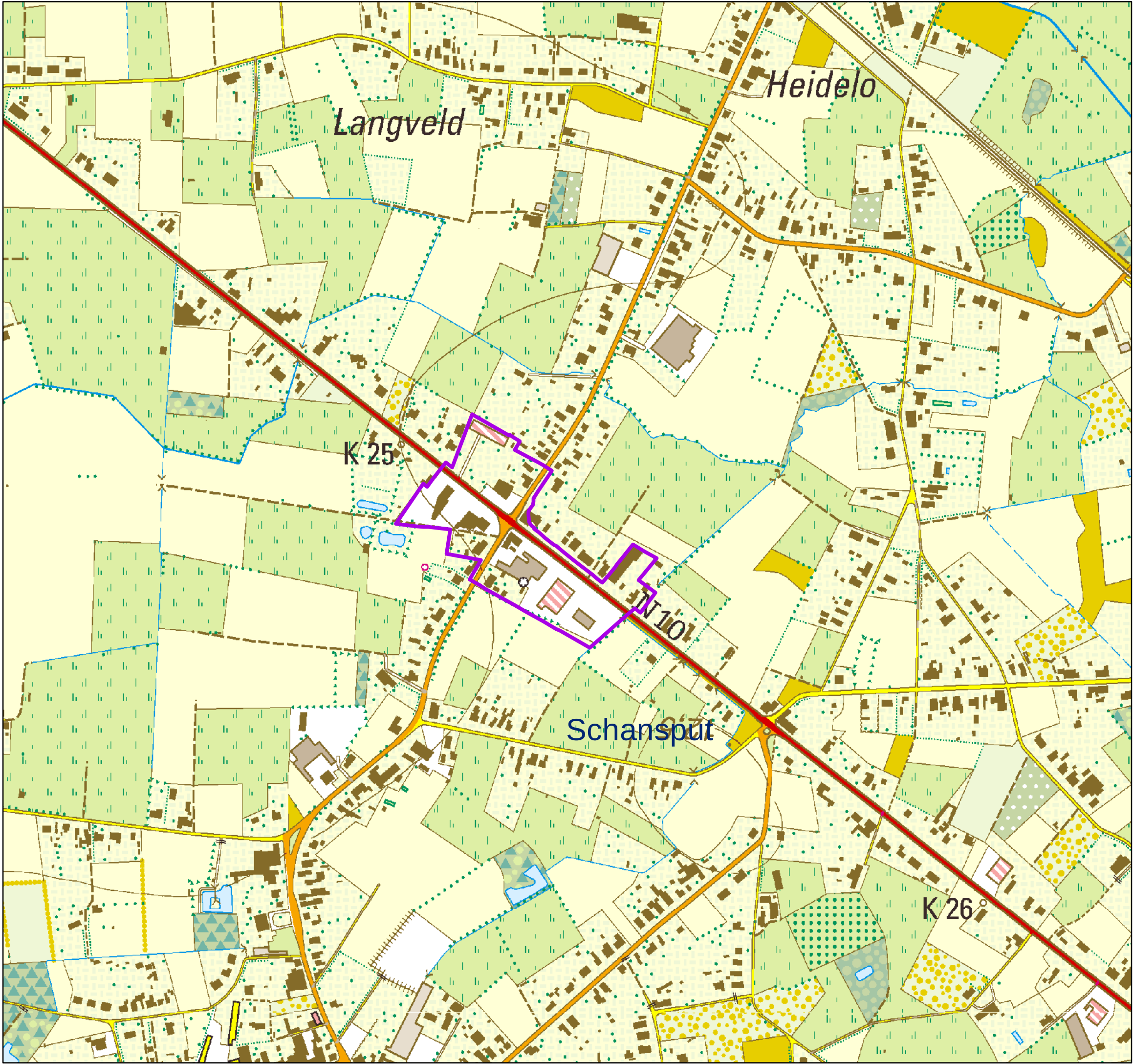
gemeentegrens

waterlopen (VHA 2014)

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

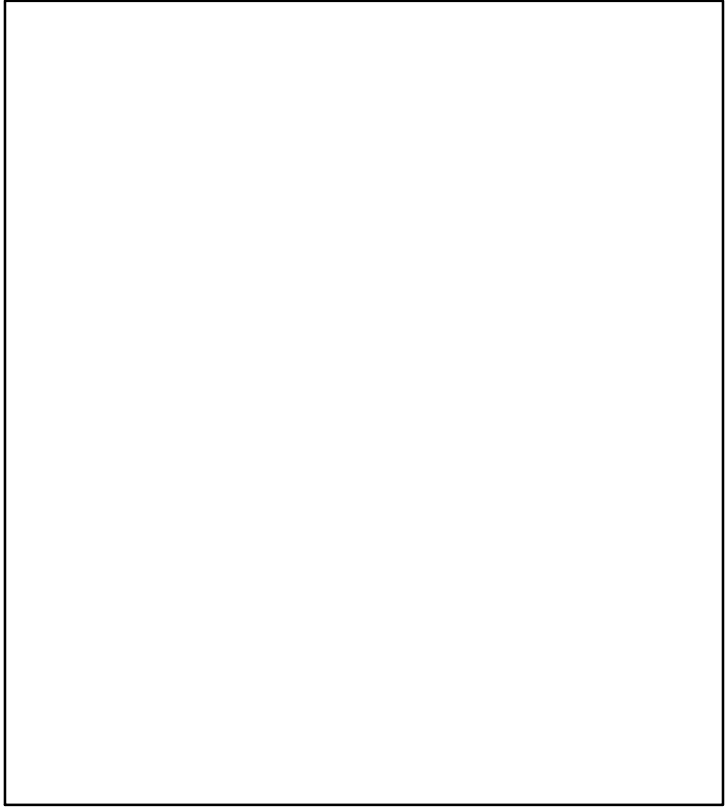
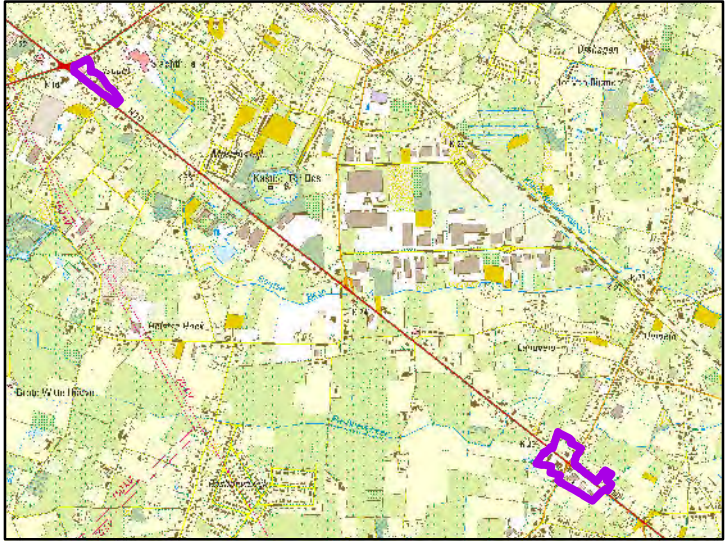
Watertoets - overstromingsgev. gebieden 2014

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg

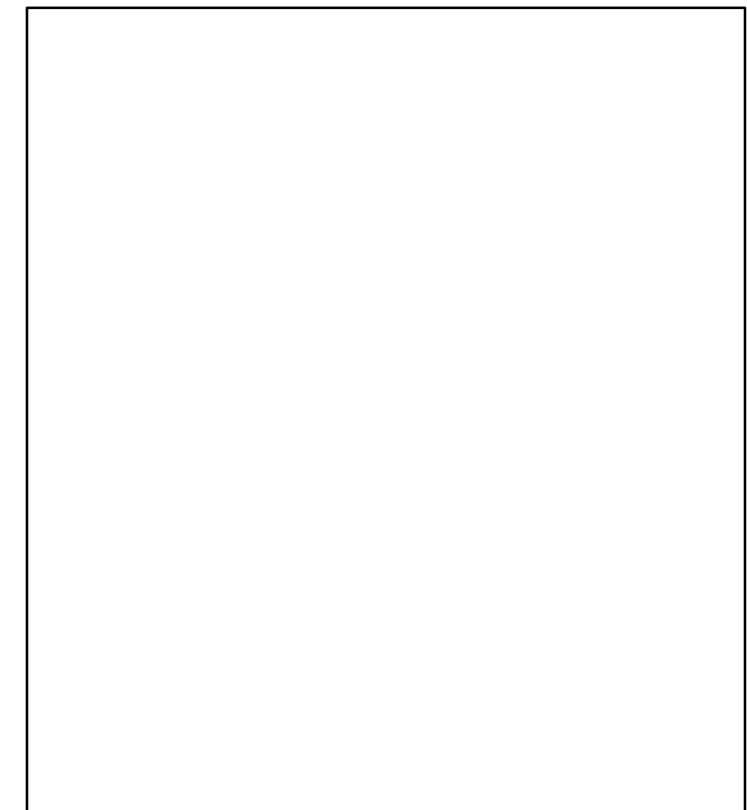
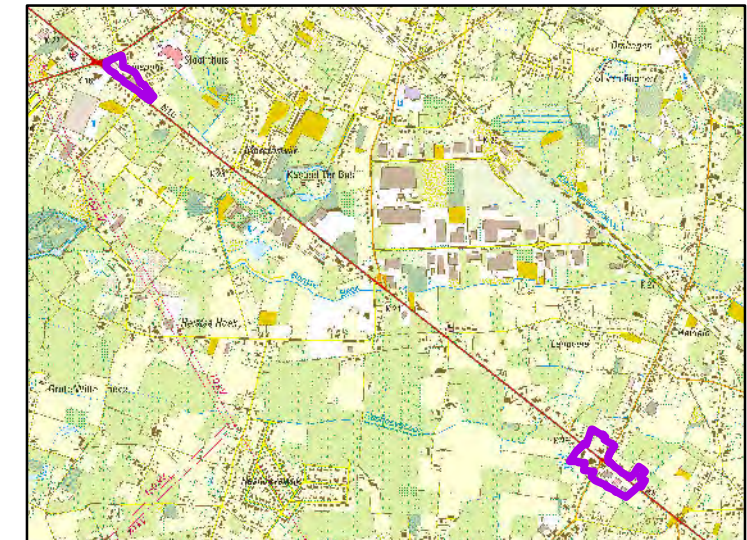
Kaartenbundel

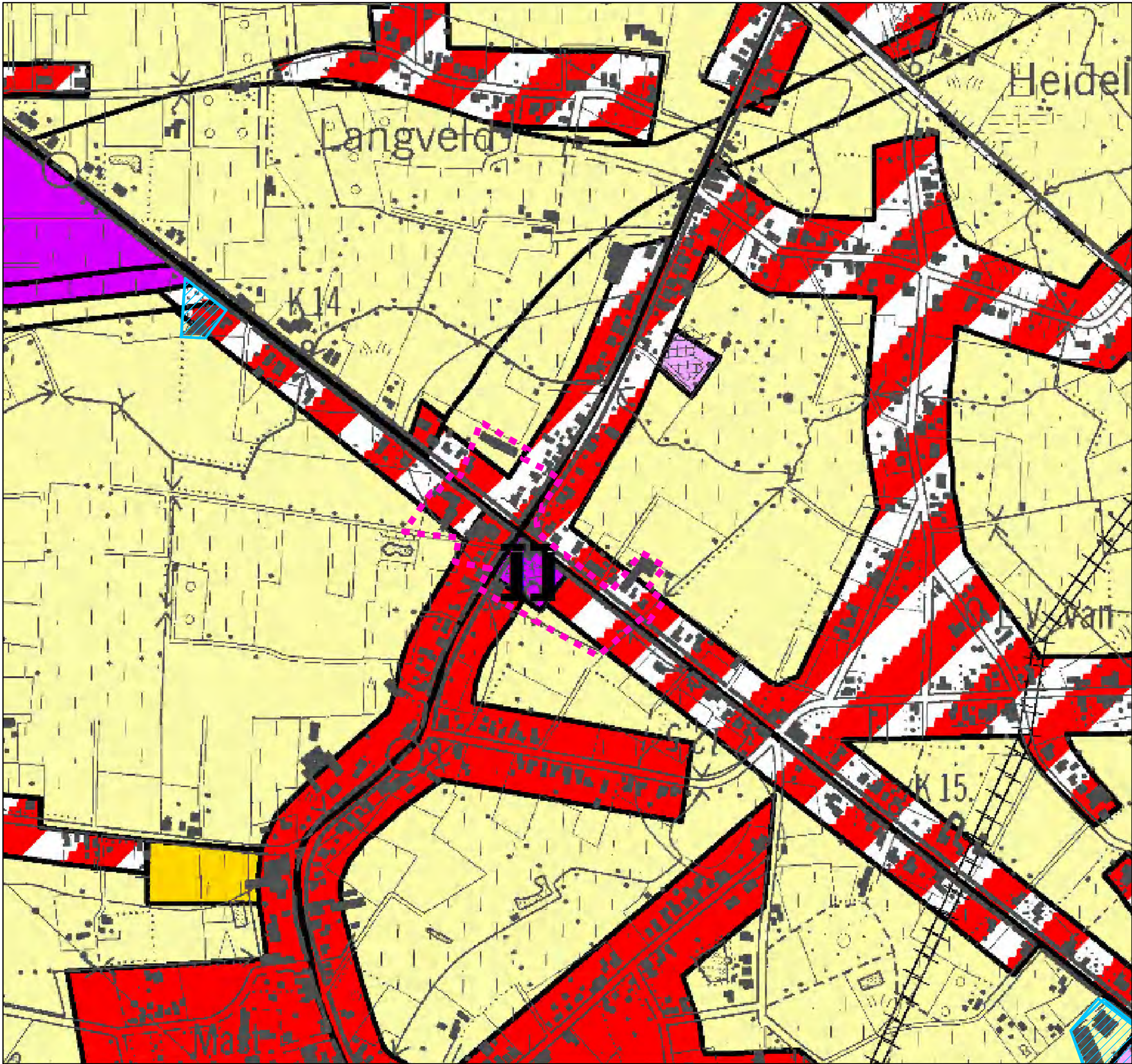




AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg

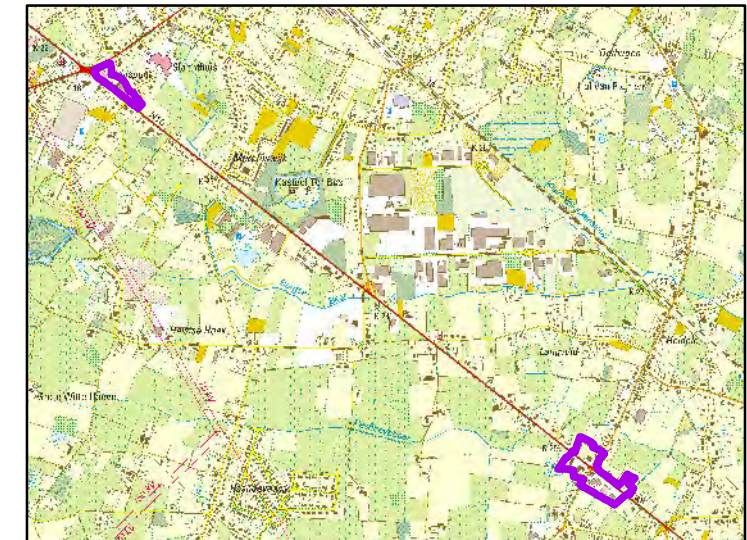
Kaartenbundel





AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg

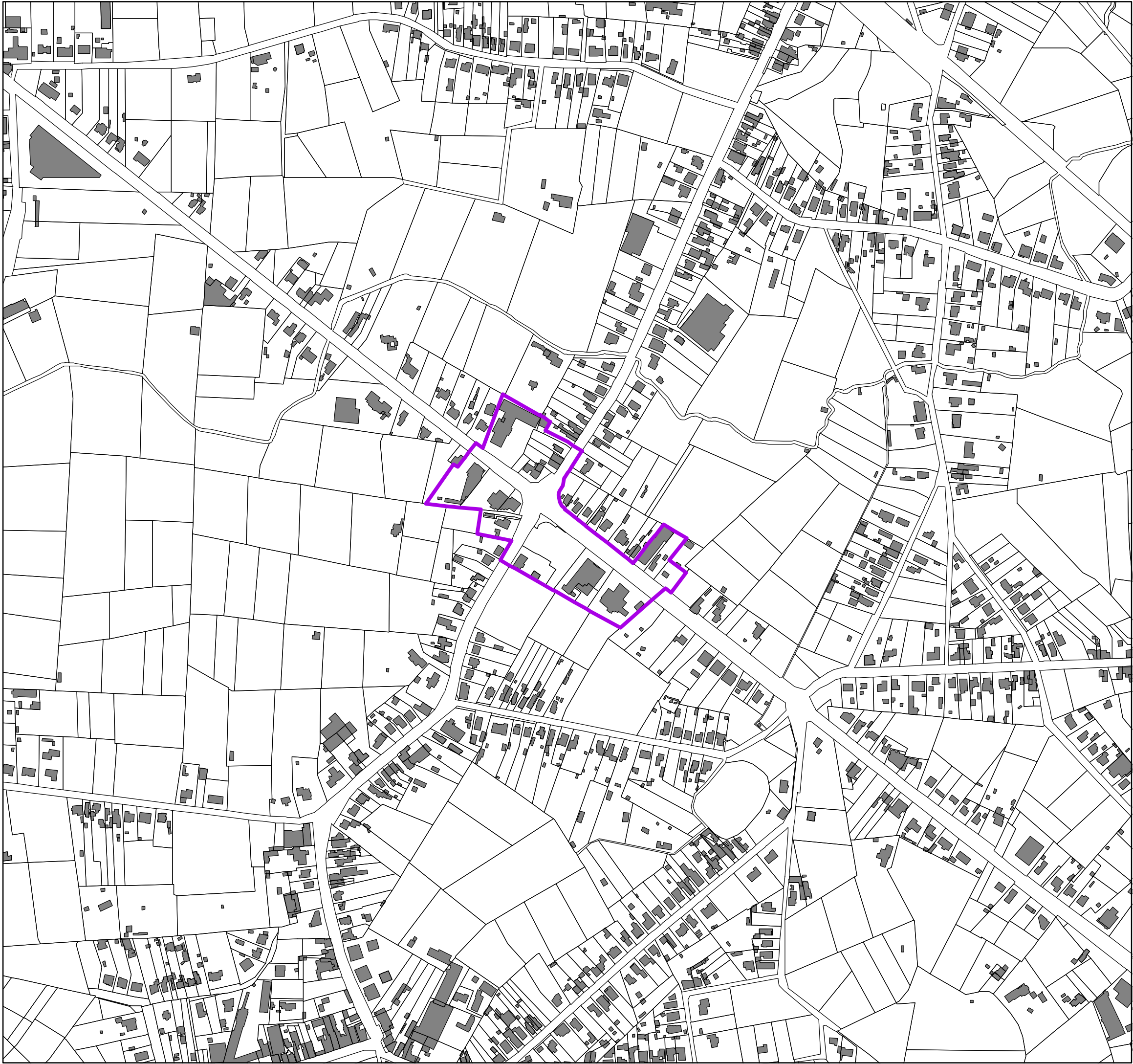
Kaartenbundel



Legende
PRUP N10 - Lostraat



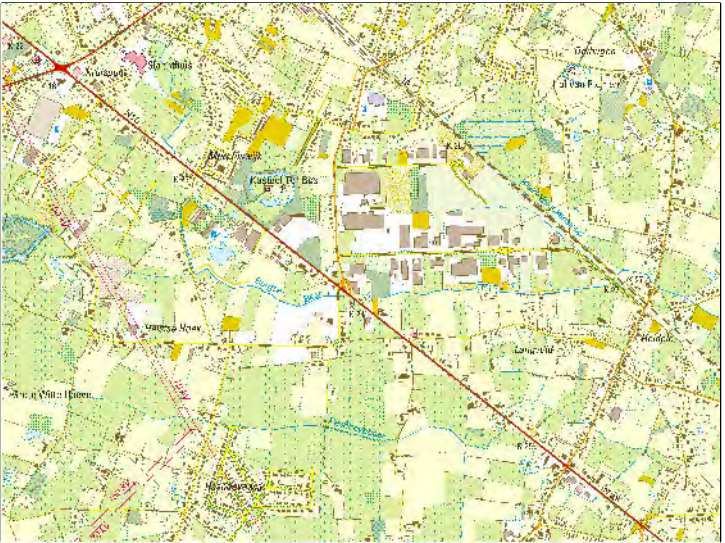
GRUP
RUP
BPA



DIENT RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel

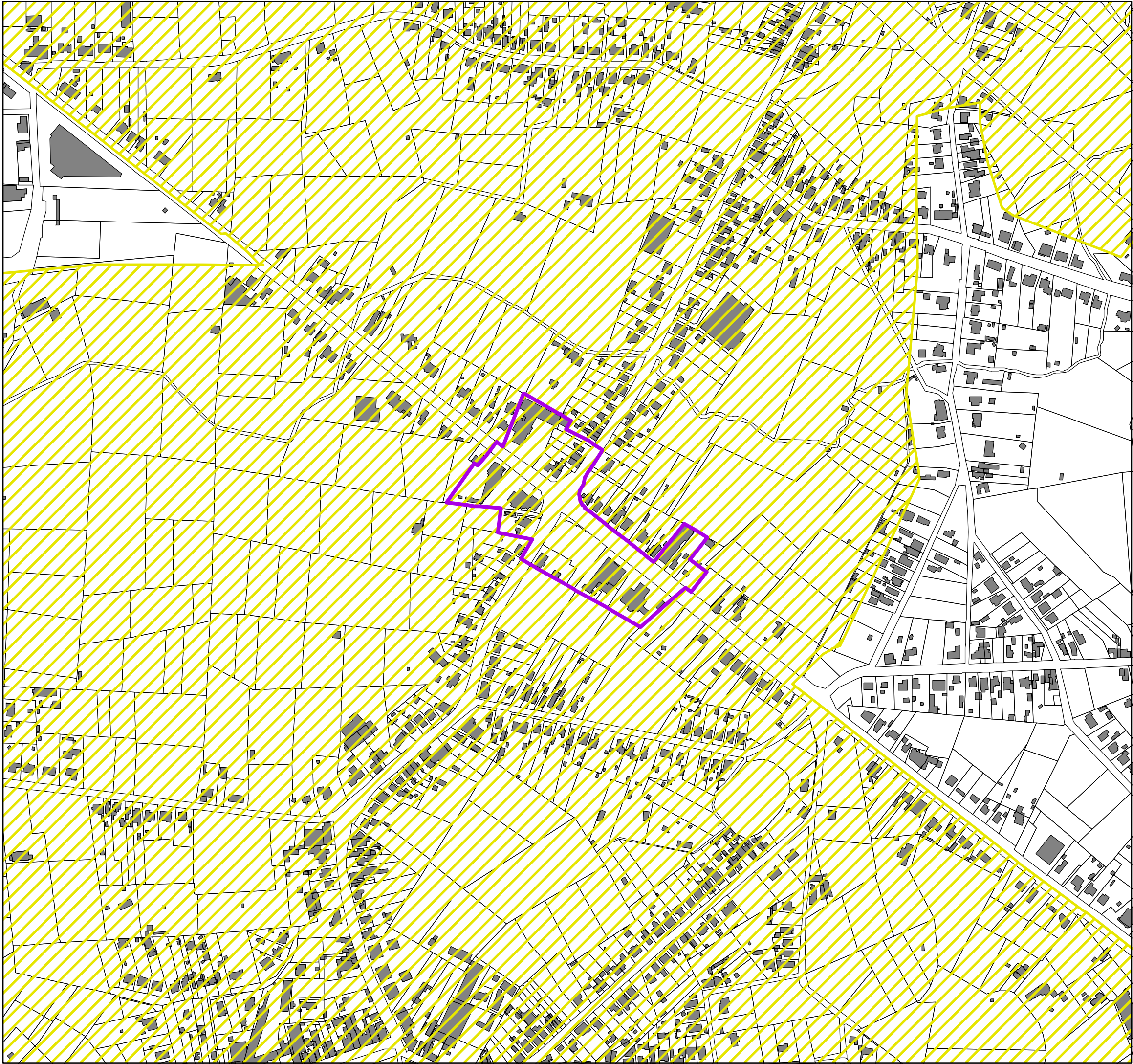


Legende

PRUP N10 - Lostraat

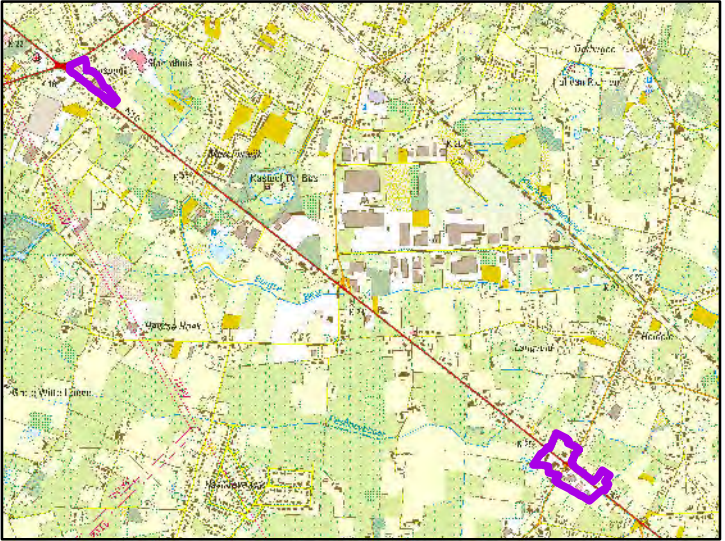
gemeentegrens





AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel



Legende
PRUP N10 - Lostraat

 gemeentegrens

 habitatrichtlijngebied

 vogelrichtlijngebied

 beschermde monumenten en landschappen

 ankerplaats

 herbevestigd agrarisch gebied

 ruilverkavelingsgebied

beschermingszone grondwaterwinning

 winning

 beschermingszone type I

 beschermingszone type II

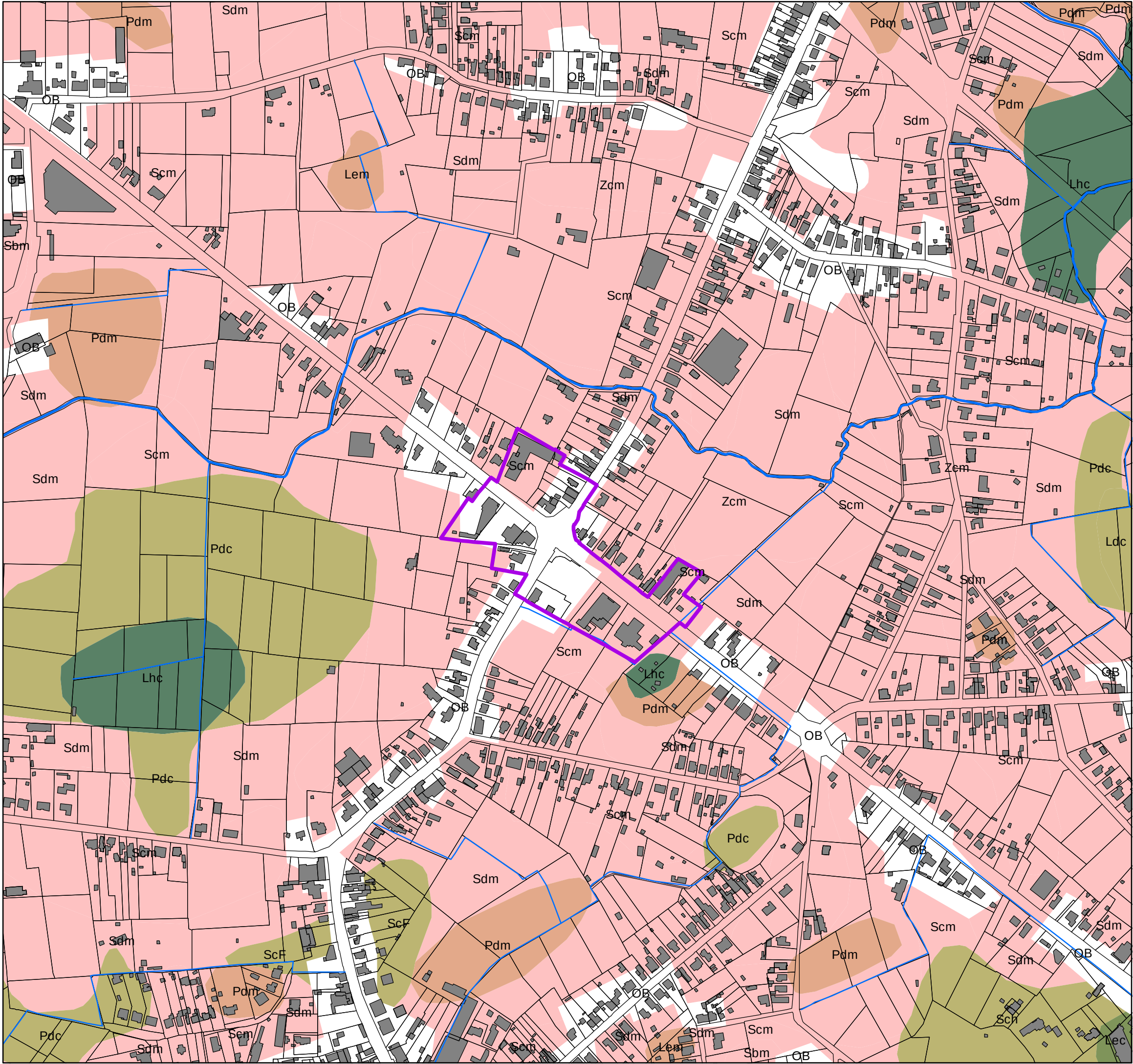
 beschermingszone type III

VEN en IVON

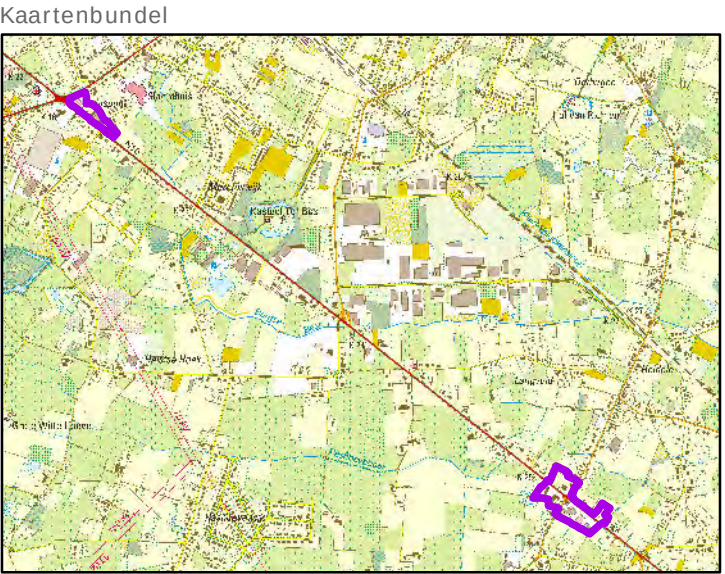
 gen

 geno

 nwg



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg



Legende
PRUP N10 - LOSTRAAT

 gemeentegrens

 waterlopen (VHA 2014)

 Bevaarbaar

 Geklasseerd, eerste categorie

 Geklasseerd, tweede categorie

 Geklasseerd, derde categorie

 Niet geklasseerd

vereenvoudigde bodemkaart

 vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)

 vallei : natte alluviale bodem (NOG)

 depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem

 veen (NOG)

 depressie : natte podzol(achtige) bodem

 droge tot matig natte podzol(achtige) grond

 plaggenbodem op (lemig) zand

 natte plaggenbodem op (lemig) zand

 plaggenbodem op (licht) zandleem

 natte plaggenbodem op (licht) zandleem

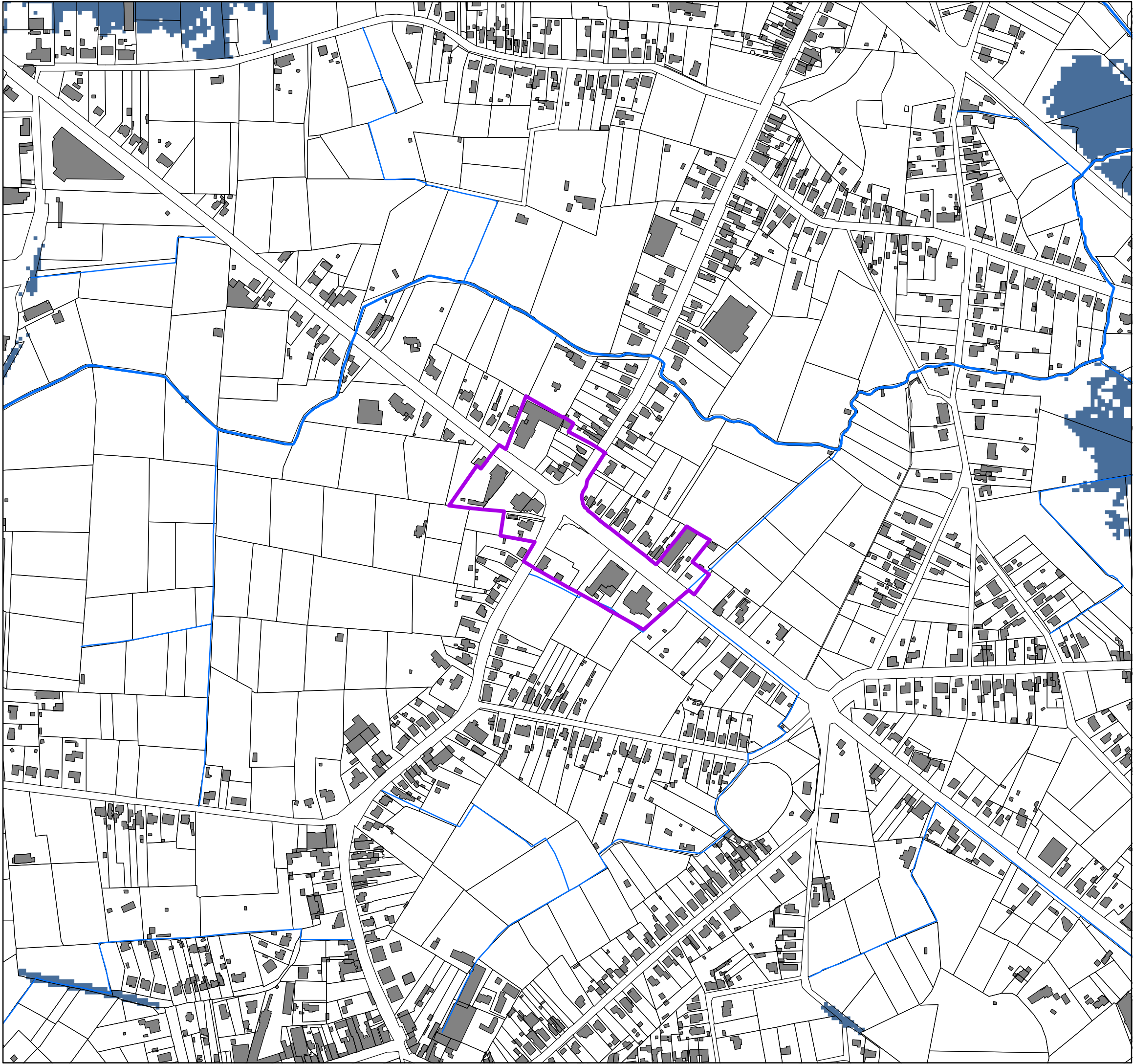
 verspoelde grond (colluvium)

 duin

 kleibodem

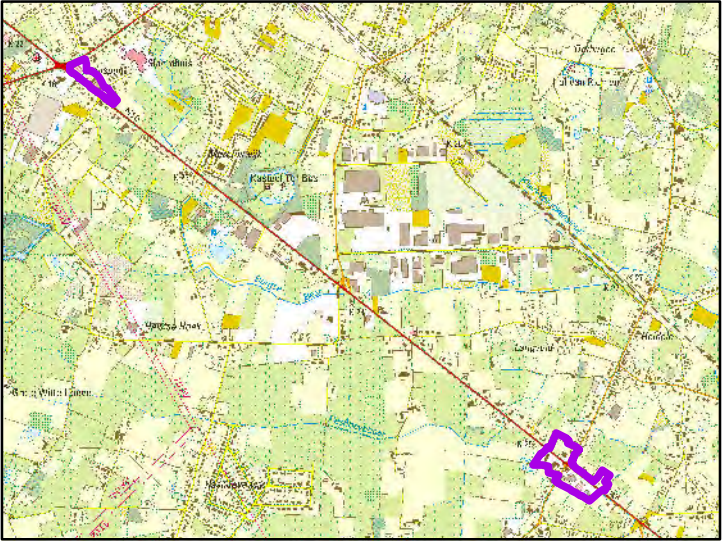
 open water

 niet gekarteerd of sterk antropogeen



AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG
PRUP N10 - LOSTRAAT
te Heist-op-den-Berg

Kaartenbundel



Legende

PRUP N10 - Lostraat

gemeentegrens

waterlopen (VHA 2014)

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

Watertoets - overstromingsgev. gebieden 2014

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

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

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

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

 plangebied

Planschade mogelijk

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

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

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

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

DISCLAIMER

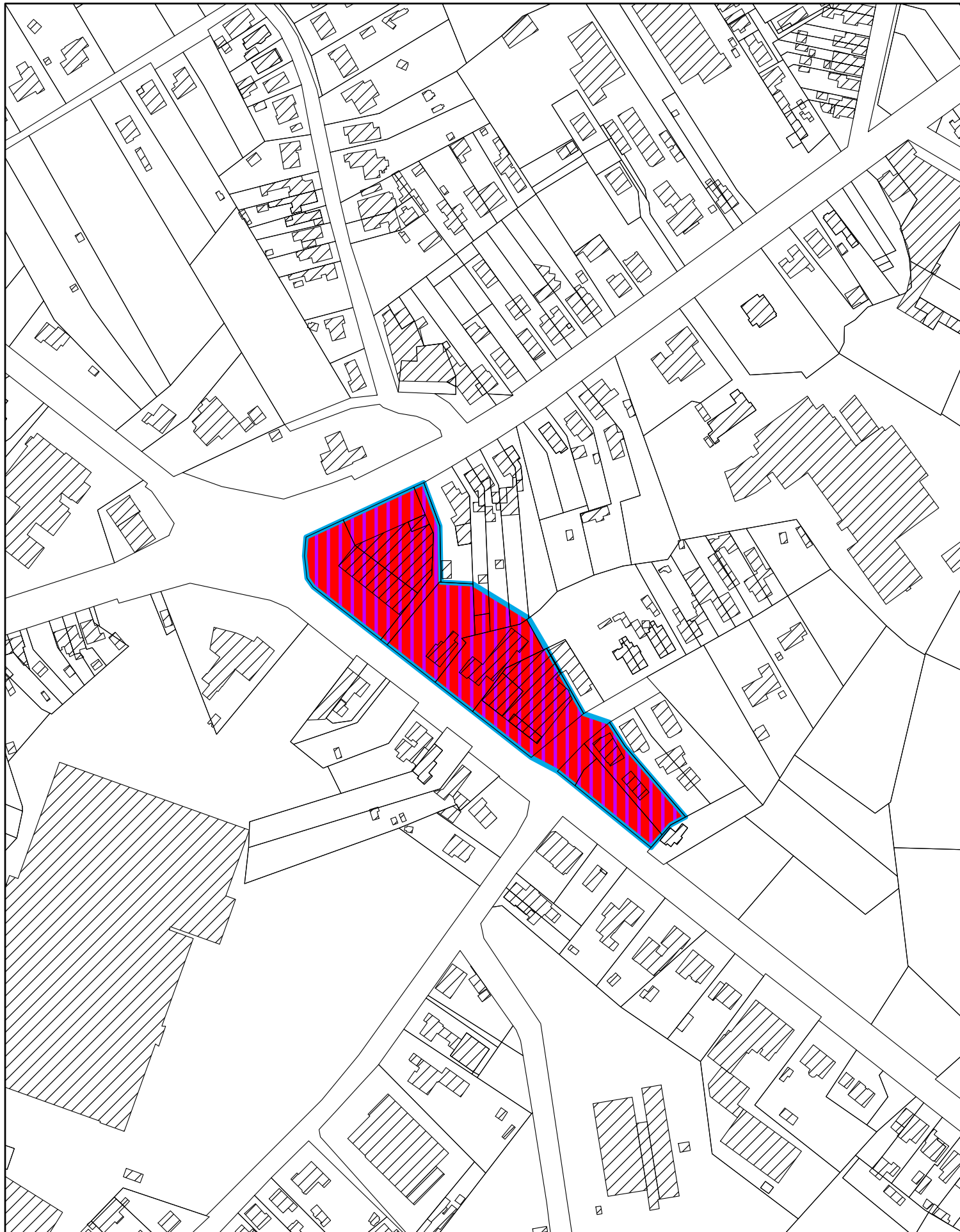
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie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

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

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

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

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



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

PRUP N10 - Fabiolakruispunt

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

datum: juli 2016



Plangebied

350152_PLB_02.mxd

0 5 10 20 30 40
Meters

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : AD





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

PRUP N10 - Lostraat

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

datum: april 2017



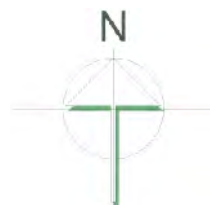
Plangebied

350152_PLB.mxd

0 5 10 20 30 40
Meters

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : AD





DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE

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

Goedkeuring milieueffectrapport

Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Initiatiefnemer:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

19 januari 2016

PLMER-0195-GK

1. Inleiding

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

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

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

Het definitieve MER werd ontvangen op 8 januari 2016.

2. Inhoudelijke toetsing van het plan-MER

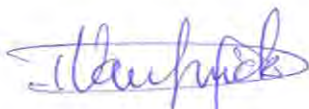
In artikel 4.2.10 §2 van het D.A.B.M. wordt gesteld dat de dienst Mer het plan-MER inhoudelijk moet toetsen aan de beslissing, vermeld in artikel 4.2.8, §6, i.e. de richtlijnen van 23/01/2015 (betekend op 28 januari 2015). Het resultaat van die toetsing is terug te vinden in dit verslag.

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

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

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

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



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

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

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

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Algemeen								
Mobiliteit (verkeers-afwikkeling)	Vertraagde afwikkeling tijdens avondspits op kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat	-2		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. ofwel de capaciteit van beide kruispunten verhogen, b.v. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) i.p.v. als enkelstrooksrotonde. (A)	0		PRUP Flankerend	De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingsas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilen. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone. Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden. De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP: - In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97). - Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98). - Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken. Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15. In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
Mobiliteit (parkeren)	Afwenteling parkeren op de buurt	-1 tot -3		Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein te dekken en buiten het openbaar domein. Voor functies die gekenmerkt worden door piek- en dalmomenten (deelgebied Averegten in het bijzonder) kan voorzien worden in een systeem met overflowparkings (A/MM)	0		PRUP	Er wordt een bepaling inzake parkeren toegevoegd aan de algemene voorschriften. Hierin wordt verordenend vastgelegd dat parkeren dient opgevangen te worden binnen de ontwikkeling op projectniveau. Het gebruik van de termen 'eigen terrein' en 'buiten het openbaar domein' wordt niet gehanteerd omdat dit bepaalde vormen van (gebundeld) parkeren kan uitsluiten. In de algemene voorschriften wordt volgend verordenend voorschrift opgenomen: De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project.
Mobiliteit (verkeersgeneratie)	Bijkomend autoverkeer t.g.v. de nieuwe ontwikkelingen			Om fietsgebruik te stimuleren niet alleen eigen dekking van de parkeerbehoefte opleggen, maar ook het voorzien van voldoende voldoende fietsstallingen op een locatie die zo dicht mogelijk bij de feitelijke bestemming ligt. (A)			PRUP	Om het fietsgebruik te stimuleren wordt volgende bepaling opgenomen in de algemene voorschriften: Er dient voorzien te worden in voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte. Indien nodig wordt dit verder uitgewerkt in de specifieke voorschriften per deelPRUP.
Mobiliteit (verkeersveiligheid en – leefbaarheid)	Verkeersveiligheid en – leefbaarheid N10			Uitvoeren reeds geplande infrastructuurverbeteringen: - aanleg vrijliggende fietspaden - aanleg oostelijke rondweg (A)			Flankerend	
Mobiliteit (openbaar vervoer)	Verhoging gebruikerspotentieel De Lijn door ontwikkeling deelgebieden			Monitoring gebruikerspotentieel De Lijn en nagaan of aanbod van De Lijn hierop kan afgestemd worden (A)			Flankerend	
Lucht	Verkeersemissies: belangrijke bijdrage jaartgemiddelde NO ₂ t.h.v. 2 segmenten langs de N10	-2		Voor de milderende maatregelen inzake verkeers-emissies wordt verwezen naar de aanbevelingen die worden voorgesteld bij de discipline mens-mobiliteit die ervoor zorgen dat een vlotte doorstroming kan gegarandeerd worden: reductie programma of verhoging capaciteit kruispunten (zie boven, MM).	-1		PRUP	De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilen. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWW heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgeleijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden. De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP: - In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97). - Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98). - Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken. - Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15. In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
Lucht	Emissies t.g.v. bijkomende functies	/		Beperken energieverbruik en verwarming door betere isolatie en energiepeilen, aangepast bouwconcept en oriëntatie, verwarmingstechnieken met lagere emissieniveaus, optimale verlichting/verluchting/verwarming (A)	/		Vergunning	
Bodem (verontreiniging)	Aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging in of in de nabijheid van de deelgebieden	-1 tot -3		Raadplegen uitgevoerde onderzoeken i.f.v. het onderzoek naar het grondverzet en bij eventuele bemaling in de nabijheid van deze percelen (A/MM)	0		Vergunning	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Water (kwantiteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit t.g.v. de aanleg van verharding	-1 tot -3		Algemeen voorschrift rond beperken van verharding en gebruik van waterdoorlatende materialen opnemen Waar mogelijk inzetten op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en –afvoer (A/MM)	0		PRUP	In de algemene voorschriften van voorliggend PRUP werden volgende bepalingen opgenomen: - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving. Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de bestaande regelgeving terzake. In de gewestelijke hemelwaterverordening worden ook bepalingen opgenomen inzake het voorzien van een collectief systeem voor hemelwaterinfiltratie- en afvoer. Deze bepalingen worden niet overgenomen in het PRUP aangezien ze toch van toepassing blijven. Om herhalingen te vermijden en aangezien de regelgeving voortdurend wijzigt worden in het PRUP geen bepalingen uit bestaande regelgeving verordenend opgenomen. Waar nodig wordt verwezen naar de bestaande regelgeving.
Water (afvalwater)	Lozing van afvalwater, indien niet op een RWZI kan geloosd worden.	-1 tot -3		Afspraken maken met de rioolbeheerders omtrent de eventuele noodzaak tot aanleg van bijkomende riolerings- en/of zuiveringsinfrastructuur. Indien er individuele installaties nodig zijn, dienen deze bij voorkeur collectief (voor het deelgebied) te worden voorzien. (MM)	0 tot -1		Vergunning	
Diepenbroek								Er wordt geen deelPRUP opgemaakt voor Diepenbroek.
Mobiliteit (ontsluiting)	Vertraagde verkeersafwikkeling N10 + extra voertuigkilometers en keerbewegingen t.g.v. dubbele doorlopende middenmarkering conform module 13.	-1/-2		Integrale ontsluiting naar de N15 via de Kasteelstraat (A)	0		PRUP	

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

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	
Kerselaarlaan								
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homenrijen, heggen, houtkanten) (A)	0		PRUP	In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten. In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit: - Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. - Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. - Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw - Bestaande laan- en dreefbeplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt. NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu. - autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; - inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld); Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren aan de noordelijke rand van het deelgebied (A)	0		PRUP	Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. Binnen het plangebied zijn vandaag geen kenmerkende groenstructuren aanwezig. De aanbeveling heeft betrekking op deelgebied Het Spek.
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd	0/-1		PRUP	Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Vol-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
ken	van de nieuwe functies			zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)				gende verordenende voorschriften worden opgenomen: Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving: - Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven. - Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwing, privacy; - Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekeerd worden; - De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving; - Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving. Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.
Het Spek								
geluid	Geluidsklimaat i.f.v. toekomstige woningen	/		Bij elke individuele bouwaanvraag langs Onze-Lieve-Vrouwstraat voldoende isolatie opleggen (MM)	/		Vergunning	
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homenrijen, heggen, houtkanten) (A)	0		PRUP	In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten. In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit: - Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. - Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. - Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw - Bestaande laan- en dreefbeplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt. NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								milieu. • autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; • inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld); Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren in de noordelijke zone van het deelgebied (A)	0		PRUP	Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur. De opgaande groenstructuur in het noorden van het plangebied bestaat uit bomenrijen met eiken. Deze groenstructuur wordt als overdruk aangeduid op het grafisch plan als te behouden. Artikel 3 wordt toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften: - De bestaande opgaande groenstructuren in het noorden van het plangebied, welke aangeduid zijn op het grafisch plan, blijven behouden. Bij de ontwikkeling van het gebied moeten deze geïntegreerd worden in een publieke groenzone. Het vellen van bomen is mogelijk om veiligheidsredenen (bv. ziekte boom) maar in dat geval moet een heraanplanting gebeuren. In functie van de aanleg en inrichting van een ontsluitingsweg kan de groenstructuur in het noorden slechts op één plaats doorbroken worden om eventuele achterliggende percelen te ontsluiten en dit over een maximale breedte van 6 m. Deze breedte moet elders binnen het project gecompenseerd worden. Ook centraal in het plangebied bevindt zich een opgaande groenstructuur. Ook deze structuur wordt op het grafisch plan weergegeven. Deze bomenrij moet behouden blijven of er moet een evenwaardig alternatief gerealiseerd worden. De groenstructuur moet geïntegreerd worden binnen een groene publieke ruimte. Deze te behouden of te vervangen groenstructuur is weergegeven op het grafisch plan. Het vellen van bomen is mogelijk om veiligheidsredenen (bv. ziekte boom) maar in dat geval moet een heraanplanting gebeuren.
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Volgende verordenende voorschriften worden opgenomen: Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving: • Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								- Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy; - Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekeerd worden; - De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving; - Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving. Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.
N10 Lostraat								
Geluid	Indien geplande detailhandel Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode Tijdens avond- en nachtperiode	- tot 0		Preventieve geluidsstudie met sanering op maat wanneer inplanting vastligt Laad en los-activiteiten maximaal afschermen (MM)	- tot 0		Vergunning PRUP	De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten. Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan: milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op wonen	-2		Fasering verdwijnen woningen (MM)	-1		PRUP	Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Naast de bestemming voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor wonen. De woningen kunnen behouden blijven.
N10 Fabiolakruispunt								
Geluid	Indien geplande detailhandel Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode Tijdens avond- en nachtperiode	- tot 0		Preventieve geluidsstudie met sanering op maat wanneer inplanting vastligt Laad en los-activiteiten maximaal afschermen (MM)	- tot 0		Vergunning PRUP	De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten. Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan: – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door

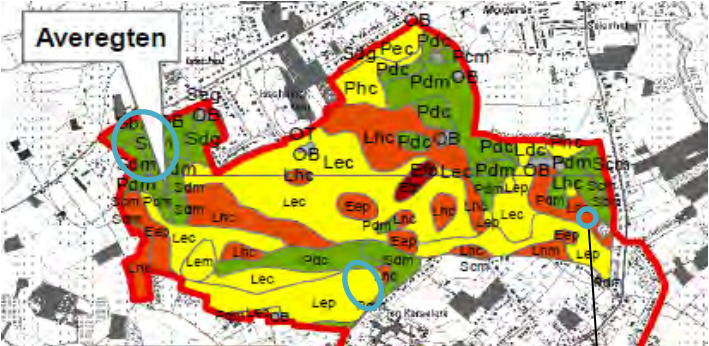
Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op wonen	-2		Fasering verdwijnen woningen (MM)	-1		PRUP	Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Naast de bestemming voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor wonen. De woningen kunnen behouden blijven.
Langveld Oost								
Geluid	Mogelijke geluidsemis-sies toekomstige bedrijven	-1 tot -3		Plaatsing van een grond-dam bin-nen bufferzones mogelijk maken (bufferzone van minstens 20 m, bermhoogte van 6 m) (MM)	0		PRUP	In het PRUP worden voldoende maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven geen geluidshinder veroorzaken naar de omgeving. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 1 Zone voor bedrijvigheid wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden. Het wordt als volgt opgenomen in de verordenende voorschriften: Volgende activiteiten zijn niet toegestaan: – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; Dit voorschrift zorgt ervoor dat de hinder aangepakt dient te worden bij de bron. Tegelijkertijd voorziet het PRUP een buffer met een breedte van 20m tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Ondermeer volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen m.b.t. deze bufferzone: – Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. – De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit 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 nutsleidingen langs openbare wegenis; • het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer In deze voorschriften wordt opgenomen dat de buffer naast een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing ook dient te voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. In de voorschriften wordt niet bepaald op welke manier dit dient te gebeuren. Vandaag zijn onvoldoende gegevens gekend om gedetailleerd te kunnen vastleggen op welke manier de geluidsbuffering dient te gebeuren. De voorschriften bepalen

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

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	Er worden geen maatregelen of aanbevelingen opgelegd die kunnen doorvertaald worden in het PRUP. In de algemene voorschriften worden wel volgende verordende bepalingen opgenomen: – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. Toelichtend wordt geduid wat er met bovenstaande maatregelen wordt bedoeld: – Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloestofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilde producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilde producten vermijden,.... – Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakteinfiltratie, Hierdoor worden eventuele risico's op de verspreiding van bodemverontreiniging beperkt.
Water (kwantiteit en structuurkwaliteit)	Impact op de Bergebeek	-1/-3		Voorzien van voldoende ruimte rond de Bergebeek, zodat de actie m.b.t. het beperken van de wateroverlast door structuurherstelmaatregelen niet gehypothekeerd wordt (in overleg met de waterloopbeheerder). Afspraken maken met de waterloopbeheerder inzake het maximaal te lozen debiet op de Bergebeek en hemelwaterbuffering hierop dimensioneren. (MM)	0		PRUP Vergunning	In het PRUP wordt een zone van 15m (uit de kruin van de waterloop) gereserveerd voor deze waterloop. Het voorontwerp PRUP werd eveneens voor advies voorgelegd aan de waterloopbeheerder (provincie). Bij concrete uitvoering van het PRUP zal ook telkens het advies van de waterloopbeheerder opgevraagd moeten worden (adviesverlening inzake vergunningsdossiers). Uit overleg met de waterloopbeheerder bleek dat zich op dit moment ten zuiden van de Bergebeek en binnen de afbakening van het plangebied een overstromingsgevoelige zone is gelegen. In het PRUP wordt verordenend opgenomen dat dit waterbergingsvolume dient behouden te worden. Er wordt eveneens opgenomen dat dit volume niet in verbinding mag staan met de voorzieningen die genomen worden voor infiltratie en buffering van hemelwater van de verharde oppervlakken.
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarde	0/-1		Aanplanten van knotwilgen naast de Bergebeek, aangepast beheer van oevers, ecologische inrichting buffer of hermeanderen waterloop (A)	0 tot +2		PRUP	De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De zone zal ingericht en beheerd worden in samenspraak met de waterloopbeheerder en volgens de principes van milieutechnisch natuurbouw. Binnen deze zone blijft ook het waterbergend volume behouden.
Erfgoedwaarde landschap	Erfgoedwaarde 'Bergebeek'	-1		Bewaren van de structuur van de Bergebeek (A)	0		PRUP	De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De structuur van de Bergebeek blijft behouden. De zone wordt ingericht en beheerd in samenspraak met de waterloopbeheerder.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
landschapsstructuur	Impact nieuwe infrastructuur op landschapsstructuur	-1		Voldoende voorwaarden inzake landschappelijke inpassing voorzien in de voorschriften. (A) Voorzien van groenbuffer t.o.v. omliggende bewoning. (MM)	0/-1		PRUP	In de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende voorschriften opgenomen om een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen garanderen. Er worden ook heel wat bepalingen opgenomen om een negatieve impact op de beeldwaarde van de omgeving te beperken. Er wordt een bufferzone voorzien met een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen in art 1.1 Groenbuffer: – Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsafscherming. – De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtoon (indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte soorten. Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd als een samenhangend geheel. Ook binnen de zone voor bedrijvigheid worden specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, bijdragen tot een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, haar gebouwen en haar activiteiten. Deze voorschriften hebben ondermeer betrekking op een globale inrichting van het bedrijventerrein, plaatsing van de gebouwen, afmetingen van de gebouwen, inrichting van de voortuinzone, bepalingen inzake buitenopslag,Al deze bepalingen tezamen garanderen een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en beperken de mogelijk negatieve impact op de beeldwaarde. Elke aanvraag wordt afgetoetst op basis van een globale inrichtingsvisie. Toelichtend wordt verwezen naar de opmaak van een inrichtingsplan.
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	In de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende voorschriften opgenomen om een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen garanderen. Er worden ook heel wat bepalingen opgenomen om een negatieve impact op de beeldwaarde van de omgeving te beperken. Er wordt een bufferzone voorzien met een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen in art 1.1 Groenbuffer: Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsafscherming. De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtoon (indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte soorten. Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd

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

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								nomen: - Het parkeren wordt georganiseerd binnen het plangebied en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Zie ook specifieke voorschriften. Conclusie Het parkeren dient te gebeuren binnen het plangebied, binnen de daarvoor voorziene zones en kan dit niet afgewenteld worden op de omgeving. Zowel in toegangspoort Isschotweg als bij toegangspoort Boonmarkt dient het parkeren opgedeeld te worden in een gedeelte voor permanente parking en een gedeelte voor overloopparking.
Geluid	Indien geplande installatie Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode Tijdens avond- en nachtperiode	-2		Buffer van 50 m voor parkings (MM)	-1 tot 0		PRUP	Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het nieuwe onthaal- en dienstencentrum langs de Boonmarkt (d.d. 18/08/2014). De inrichting van de parking en het onthaalgebouw is lopende. Het PRUP heeft als doel de toegankelijkheid en bereikbaarheid (ook leesbaarheid) van het provinciaal domein te vergroten. Het herstructureren van de 3 toegangspoorten draagt hiertoe bij. Een buffer van 50m is ruimtelijk niet haalbaar en zou mogelijks ook tot conflicten met andere disciplines leiden (bv. Fauna en flora). Er worden voldoende voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen om een groene en landschappelijke inkadering te garanderen (zie stedenbouwkundige voorschriften art 2, art 3 en art 4) en de hinder op de omgeving te beperken. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 (Zone voor groene toegangspoort Isschotweg) wordt ook opgenomen dat: - De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op mini-mum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuffering.
Bodem (verdichting)	Bodemverdichting t.g.v. aanleg parkings	0 tot -2		Inplanting van parkings bij voorkeur niet t.h.v. de zones die zeer gevoelig zijn voor verdichting (A)	0 tot -1		PRUP	Zie ook Figuur 16: Uittreksel uit kaart 6b van het planMER. 

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								Voor de parking binnen toegangspoort Boonmarkt (nr.1 op bovenstaande figuur) werd reeds een stedenbouwkundige vergunning (d.d. 18/08/2014) verleend, samen met het onthaalgebouw. Deze parking bevindt zich niet in zeer gevoelige zones voor verdichting. De toegangspoort Isschotweg (nr. 2) bevindt zich in een zone die weinig tot zeer weinig gevoelig is voor verdichting. Enkel de zone voor de groene toegangspoort Hallaaraard (nr. 3) is zeer gevoelig voor verdichting. In de verordenende voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen voor de groene toegangspoort Hallaaraard: - De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1. - De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd. En volgend voorschrift: - Bebouwing is niet toegelaten Met uitzondering van - kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen. mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde. Verder wordt nog verordenend opgelegd: - De parking wordt aangelegd aansluitend op de openbare weg - De parking wordt voldoende gedimensioneerd en ingericht als een open parking met een groene verschijningsvorm. Toelichtend wordt bij dit voorschrift verwezen naar de mobiliteitsstudie die werd opgemaakt. Hier werden voor deze toegangspoort 16 parkeerplaatsen voorzien. Natuur, bos en landschapszorg blijven de hoofdbestemming naast recreatie. De toegelaten voorzieningen in functie van recreatie worden beperkt. Gelet op de beperkte grootte van de parking en de randvoorwaarden die in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd aan de parking (art 4), zal de zone waarvan de bodem verdicht wordt eerder beperkt zijn.
Bodem (verdichting)	Verdichting van niet te bebouwen zones tijdens de werken	-3		Bij voorkeur geen stockage of werkzone t.h.v. de verdichtingsgevoelige zones of andere maatregelen om verdichting van deze zones te vermijden (rijplaten, diepploegen na de werken, ...) (MM)	0		Vergunning	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-2		Vergraving in de zeer en uiterst gevoelige bodems voor profielvernietiging vermijden (MM)	0 tot -1		Vergunning	
Water (kwantiteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit door bijkomende verharding	-1 tot -3		Bij de aanleg van de parkings kiezen voor waterdoorlatende verharding (MM)	0		PRUP	In de algemene voorschriften van Averechten werden volgende bepalingen opgenomen: - De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. - Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden. De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving. Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving.
Fauna en flora	Rustverstoring rondom parkings en toegangspoorten	-1		Aanplanten van bufferzones bestaande uit inheems en streekeigen materiaal. (A)	0/-1		PRUP	In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten. In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit: - Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de landschappelijke en ecologische structuur. - Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed. - Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw - Bestaande laan- en dreefbeplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt. Bij de specifieke voorschriften van de verschillende toegangspoorten worden telkens verordenende voorschriften opgenomen die bijdragen tot een maximalen integratie van de toegangspoorten en de parkings in de omgeving. Er worden ook voorwaarden opgelegd naar inrichting van deze zones waarbij

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
				Parkings zo veel mogelijk voorzien aan de rand (A)				bijzondere aandacht uitgaat naar een landschappelijke en een ecologisch verantwoorde inpassing. Ook blijven natuur, bos en landschapszorg hoofdbestemmingen, naast recreatie. <i>NB:</i> De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu. • autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben; • inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld); Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 18/08/2014 voor de oprichting van het nieuwe onthaal- en dienstencentrum en de inrichting van een hoofdparking. Deze parking situeert zich aan de rand van art.2.1. De oostelijke parking (art.4 toegangspoort Hallaaraard) wordt aangelegd naast de bestaande voorzieningen van de hondenclub. Deze parking bevindt zich aan de rand van het plangebied. De parkeerplaatsen worden ingericht aansluitende op de openbare weg. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook binnen art 3 zone voor toegangspoort Isschotweg kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd. De zone voor toegangspoort Isschotweg loopt wat dieper het plangebied in. Deze parkeerplaatsen worden zo ingeplant dat fauna en flora maximaal worden gevrijwaard. Dit is ook de doelstelling van het groendomein. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 zal expliciet worden opgenomen dat waardevolle vegetaties en biotopen maximaal behouden blijven. Volgende algemene voorschriften inzake verlichting worden verordenend opgelegd: • Buitenverlichting dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingssystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.
Fauna en flora	Rustverstoring	-1		Een gerichte zonering van voorziene activiteiten en toegankelijkheid implementeren (i.f.v. rustzones voor fauna)	0/-1		Vergunning	
Erfgoedwaarde landschap en bouwkundig erfgoed	Impact op bouwkundig erfgoed onthaalpoort Hallaar	-1		Groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (A)	0/-1		PRUP	Er worden in de stedenbouwkundige voorschriften (art 2, 3 en 4) voldoende garanties geboden voor een groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (zie specifieke voorschriften van de onthaalpoorten art 2, 3 en 4.)

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								Er gaat in de voorschriften aandacht uit naar een inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegeten. Er wordt verordenend opgenomen dat de samenhang tussen plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied dient gegarandeerd te blijven. Voorschriften art.2 Zone voor recreatiepark - De inrichting van de zone sluit op kwalitatieve wijze aan bij het groendomein Averegeten (cfr. artikel 1). - De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel met in acht name van volgende voorwaarden: - De zone wordt algemeen ingericht als een groen en landschappelijk waardevol park. - De zone wordt ingericht met het oog op efficiënt ruimtegebruik en maximale bundeling van bebouwing en harde infrastructuur. - Er wordt voorzien in een kwalitatieve terreinaanleg met oog op hoge belevingswaarde en gebruikerscomfort. Daarbij wordt een harmonieuze verschijningsvorm voorzien. - Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de beoogde omgeving: - de schaal van de geplande activiteiten moet aansluiten bij de schaal van de omgeving - het geplande staat in relatie met de in de omgeving aanwezige functies en activiteiten - Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed. Een uitzondering hierop is mogelijk bij specifieke aanplantingen in tuin- en of parkverband en accentbeplantingen met specifieke visuele functie binnen de zones zoals aangeduid in overdruk cfr. artikel 2.1 en 2.2. Voorschriften art 3 Zone voor groene toegangspoort IJsschotweg en art 4 Zone voor groene toegangspoort Hallaaraard - De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1. - Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed - de in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd. - De bestaande waardevolle biotopen en vegetaties worden maximaal gevrijwaard.
landschapsstructuur	Impact nieuwe infrastructuur op landschapsstructuur	-1		Groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoorten (A)	0/-1		PRUP	Zie voorgaande
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op agrarische gebruik	-2		Behoud agrarisch gebruik waar mogelijk	-1		PRUP	Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouw-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
				Voorzien van een uitdoofscenario Behoud bestemming landbouw in HAG (MM)	-1 0			gebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang Isschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd. 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 hoofdpoot dient zich in het zuiden te situeren; • De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuur-educatief centrum, speelbos en –weide, blokhut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden; • De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven Waar mogelijk binnen de visie van het groendomein Averegten blijft het agrarisch gebruik behouden. Het PRUP voorziet dat de zone voor groendomein (art 1) bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden vooral de graslanden en het bioboeren bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie. Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen. 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. Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande land-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								bouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP (MVT – §8. Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften). De herbestemming van gebieden door middel van een PRUP heeft geen gevolgen voor de mestquota. Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Avereften, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij. Grenzend aan de zone voor groendomein (art. 1) worden ook enkele percelen gelegen in agrarisch gebied volgens het westplan opgenomen binnen de zone voor recreatiepark (art. 2) of binnen bouwvrij agrarisch gebied (art. 6): - De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht (bouwvrij agrarisch gebied art. 6). Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken. - Ten oosten van perceel 243A zijn nog enkele agrarische gebiedjes gelegen die opgenomen zijn in art. 2 (zone voor recreatiepark). Hier is het gebruik blijvend grasland. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laag-dynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie. Zolang geen invulling gebeurt in de functie van de bestemming (art 2 – Zone voor recreatiepark) kan het agrarisch gebruik behouden blijven. De stedenbouwkundige voorschriften laten het behoud van de bestaande agrarische activiteiten toe onder hun huidige vorm. Het provinciaal domein verwerft de gronden indien de mogelijkheid zich voor doet. Ook dan kan de agrarische functie, afhankelijk van de ligging van het perceel binnen de Avereften en de visie voor het betrokken gebied, behouden blijven onder bepaalde voorwaarden. Het agrarisch gebruik zal geleidelijk aan transformeren. Het provinciaal domein voert echter geen actief uitdoofbeleid. Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen: <u>Art. 1 zone voor groendomein</u> De zone is bestemd voor: - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Avereften met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. - grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en land-schapszorg

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								Volgende functies zijn toegelaten als nevensgeschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving • recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie • instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten. <u>Art. 6 Bouwvrij agrarisch gebied</u> Het gebied is bestemd voor de professionele grondgebonden landbouw als hoofdfunctie. Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m², een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 4,5m Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.