



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN “HOOGVELDWEG TE LIER”  
VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN  
RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

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

Gelet op de plenaire vergadering van 21 juni 2005 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Hoogveldweg te Lier”;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24 mei 2006 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Hoogveldweg te Lier”;

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

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften;

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

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

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

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

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

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

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

## B E S L U I T

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

Brussel, 28 JUL 2006

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en  
Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift  
Karolien Steppe  
medewerker



- Legende:**
- grens RUP
  - art 1 SW zone voor stedelijk wonen Hoogveldweg
  - art 2 SW-P projectzone voor stedelijk wonen Hoogveldweg
  - art 3   zone voor openbare wegenis en bufferzone
  - art 4 ▲ aansluitpunt gemotoriseerd verkeer
  - art 5 B bufferzone (8m)

**RUP-Hoogveldweg**  
Kaart: bestemmingsplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen, Kadscans 2001  
 Projectw.: Ruben Haerens  
 Projectmw.: Aster Vanermen  
 augustus 2005  
 Projectnr.: 07/4454  
 4454\_krt\_000A.mxd  
 Schaal: 1/2.500

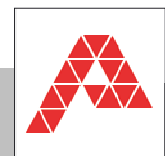
0 12.5 25 50 75  
 Meter

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Hoogveldweg Lier

Stedenbouwkundige voorschriften

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



PROVINCIE  
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



## COLOFON

**Opdrachtgever:**

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

contactpersonen:  
 Lutgarde Janssens en Bram Abrams

**Opdrachthouder:**

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

contactpersonen:  
 Peter Peeters en Ruben Haerens

**Revisiestatus:**

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

**Opgesteld:**

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

**Geverifieerd:**

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

**SW****Art. 1 Zone voor stedelijk wonen Hoogveldweg**

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

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

buurtwinkels met een max. oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter nieuwe kantoorfuncties zijn niet toegestaan, wel 'thuis'kantoren, die een onderdeel uitmaken van een woonfunctie.

Nieuwe grootschalige kleinhandel, grootschalige bedrijven en kantoren zijn niet toegelaten.

De bestaande en vergunde, grootschalige kleinhandel en -bedrijven kunnen beperkt uitbreiden en herbouwen ten behoeve van een economisch leefbare bedrijfsvoering. Schaalvergroting is niet toegestaan alsook uitbreidingen die de (verkeers)leefbaarheid van de buurt aantasten.

De bestaande en vergunde, grootschalige kleinhandel en -bedrijven en diensten (kantoren) kunnen opgesplitst worden en herbouwen voor zover de oppervlakte niet kleiner wordt dan 800m<sup>2</sup> per winkel-, bedrijfs- of kantoorunit.

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

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

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

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

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

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

**SW-P****Art 2 Projectzone voor stedelijk wonen Hoogveldweg**

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

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

buurtwinkels met een max. oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter kantoorfuncties zijn niet toegestaan, wel 'thuis'kantoren, die een onderdeel uitmaken van een woonfunctie.

Nieuwe grootschalige kleinhandel, - bedrijven en - kantoren zijn niet toegelaten.

**§2 Inrichtingsvoorschriften***Bebouwingsdichtheid*

Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25 w/ha gerealiseerd worden.

*Bebouwingswijze*

Een mix van woningtypes dient nagestreefd te worden (één en/of meergezinswoningen). De bebouwingswijze is vrij te kiezen. Een mix gebaseerd op (half)open, gesloten, gegroepeerde, gekoppelde woningbebouwingswijzes strekt tot aanbeveling.

*Wegenis en openbaar domein*

Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd.

Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk.

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

Bij het ontwerp en inrichting van het openbaar domein moeten pleintjes en parkjes (speel- en ontmoetingsruimten) voorzien worden op wijkniveau.

*Verhardingen*

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

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

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

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

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

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

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

**Art. 3 zone voor openbare wegenis en groene buffer**

§1 Deze zone wordt bestemd als bufferzone, waarbinnen een nieuw kruispunt op de ring kan gerealiseerd worden.

§2 Rechtstreekse erfontsluiting naar de ring of de wegenis die i.f.v. het nieuwe kruispunt op de ring wordt gerealiseerd, zijn niet toegelaten.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

- 1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de ringweg;
- 2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;
- 3° het afbreken van bestaande constructies;
- 4° de aanleg van een langzaam verkeer verbinding (vrijliggend fietspad);
- 5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...

Deze zone dient maximaal ingegroend te worden met streekeigen groen. Na aanleg van het nieuwe kruispunt/knooppunt is een maximale heraanleg van de overblijvende gebieden in de zone met streekeigen beplanting verplicht.

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



(symbolisch)

**Art. 4 aansluitpunten gemotoriseerd verkeer**

Ten behoeve van de ontsluiting van de zone voor stedelijk wonen (Art 1) en het projectgebied (Art 2) worden nieuwe ontsluitingspunten aangegeven naar de Waversesteenweg, Akkerstraat en Hoogveldweg. Minstens 2 van de 3 aansluitpunten zijn verplicht te realiseren.

Hiervoor dient een breedte van 10 m bouwvrij gehouden te worden zodat het achterliggend gebied ontsloten kan worden voor gemotoriseerd verkeer. Deze aansluitpunten zijn enkel beperkt verlegbaar ten behoeve van werken aan beken, optimale aansluiting van wegenis en een optimalere percelering.



(overdruk)

**Art. 5 bufferzone (8m)**

Een zone van 8 m ten opzichte van de rooilijn van de ring wordt als buffer voorzien bij nieuwe woonontwikkelingen. Deze dient bouwvrij gehouden te worden en dient een groene inkleding (beplanting) te krijgen al dan niet onder de vorm van een berm of groene aarden wal. De zone maakt geen deel uit van achterliggende tuinen.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

- 1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de ringweg;
- 2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;
- 3° het afbreken van bestaande constructies;
- 4° de aanleg van een fietspad;
- 5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...

Beken of grachten in deze zone dienen als open en groene waterloop geïncorporeerd worden in de terreinaanleg. Omwille van een optimale percelering en inrichting van het gebied kan in uitzonderlijke situaties de waterloop verlegd worden binnen het plangebied. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

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



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

## Hoogveldweg Lier

### Memorie van toelichting

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





## COLOFON

**Opdrachtgever:**

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

contactpersonen:  
 Lutgarde Janssens en Bram Abrams

**Opdrachthouder:**

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

contactpersonen:  
 Peter Peeters en Ruben Haerens

**Revisiestatus:**

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

**Opgesteld:**

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

**Geverifieerd:**

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



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN.....</b>	<b>5</b>
<i>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....</i>	<i>5</i>
<i>PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN .....</i>	<i>5</i>
<b>2. RELATIE MET DE VOORBEREIDENDE FASE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND .....</b>	<b>8</b>
<b>4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED .....</b>	<b>9</b>
<b>5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>6. WATERTOETS.....</b>	<b>11</b>
<b>7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE.....</b>	<b>11</b>
<b>8. TOELICHTING BIJ DE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>12</b>

### LIJST MET TABELLEN, FIGUREN EN KAARTEN

Tabel 1: Hoogveldweg - juridische toestand .....	8
Figuur 1: overzicht wooninbreidings- en uitbreidingsprojecten in het kleinstedelijk gebied Lier .....	7
Figuur 2: inrichtingsvoorstel voor de projectgebieden .....	11
Kaart 1: situering van het plangebied .....	8
Kaart 2: orthofoto .....	8
Kaart 3: juridische toestand - gewestplan .....	8
Kaart 4: juridische toestand - verkavelingen .....	8
Kaart 5: juridische toestand .....	8

## SITUERING EN LEESWIJZER

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

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

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

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

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

Lier is hierbij geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

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

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

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

vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP is het resultaat van deze tweede fase.

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

- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier (afbakening van het kleinstedelijk gebied);
- PRUP Bogerse Velden (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Bosstraat (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Hoogveldweg (herbestemming tot stedelijk woongebied);
- PRUP Antwerpsesteenweg (herbestemming tot regionaal bedrijventerrein en afbakening kleinhandelslint);
- PRUP Nazareth (herbestemming tot randstedelijk groengebied).

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

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

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

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

Overeenkomstig art. 37 §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hebben enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften een verordenende kracht.



## 1. RELEVANTE BEPALINGEN UIT DE STRUCTUURPLANNEN

Voorliggend PRUP 'Hoogveldweg' werd opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>1</sup> en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen<sup>2</sup>.

Volgende bindende en bijhorende richtinggevende bepalingen zijn van toepassing.

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
Lier geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen</li> <li>- voor de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden: stedelijke kern en het stedelijk functioneren consolideren en versterken door creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan - omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke kern - ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.</li> </ul>
een minimum aantal bijkomende woningen in de stedelijke gebieden bij de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden (voor de provincie Antwerpen 65 % in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren, 35 % in de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren)</li> <li>- voldoende bouwlocaties te creëren in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren. Met het schrappen van woongebieden in de bestemmingsplannen in delen van gemeenten die tot het stedelijk gebied behoren moet voorzichtig omgesprongen worden.</li> <li>- het streven naar minimale dichtheden, voor de stedelijke gebieden min. 25 woningen per hectare, uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel</li> <li>- differentiatie (naar grootte en type) en verbetering van de woningvoorraad. Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet ook ruimte voor sociale woningbouw worden voorzien.</li> <li>- versterken van de multifunctionaliteit. Verweving is de regel, scheiding de uitzondering, weliswaar steeds gebonden aan een bepaald ruimtelijk schaalniveau.</li> </ul>
aanduiding van primaire wegen categorie II in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- selectie van de R16 (van N14 (Lier; Lisp Noord) tot N13 (Lier-Oost) als primaire weg II</li> <li>- de inrichting moet vertrekken van een volledige scheiding van verkeerssoorten. De uitvoeringsvorm is die van een autoweg of een weg met gescheiden verkeersafwikkeling (regulering van het verkeer op alle kruispunten, geen nieuwe rechtstreekse toegang tot particulier terrein)</li> </ul>

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

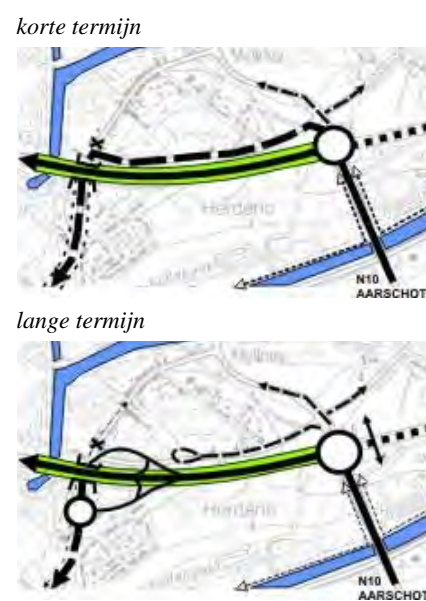
<sup>2</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, definitief aanvaard bij beslissing van de provincieraad van Antwerpen op 25 januari 2001 en goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2001.

PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN	
bindende bepaling	richtinggevende bepalingen
selectie van het netwerk Lier-Aarschot als stedelijk netwerk op provinciaal niveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het netwerk Lier-Aarschot moet enerzijds functies opvangen die het omliggend gebied steeds verder versnipperen, en anderzijds moet ingespeeld worden op de potenties tot stedelijkheid, verdichting en dynamiek in de kleinstedelijke gebieden.</li> <li>- rol van Lier binnen het stedelijk netwerk: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de taakstelling voor wonen kan binnen de woongebieden (in ruime zin) van Lier gerealiseerd worden</li> </ul> </li> </ul>
uitwerking van de visie op het stedelijk netwerk Lier-Aarschot als strategisch gebiedsgericht plan <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lier profileert zich sterker dan de andere kleinstedelijke gebieden in de provincie, en kan binnen de bestaande structuur worden versterkt. Indien deze potenties uitgeput zijn, is het verantwoord – in aansluiting op het bestaande weefsel – nieuwe uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. De stadskern moet plaats bieden aan hoogwaardig wonen, in hoge dichtheid en in nieuwe woontypologieën. Het gebied tussen de ring en de vesten kan nog sterk worden verdicht. Lokale plekken kunnen worden geherwaardeerd (bv. leegstaande bedrijfsgebouwen)</li> <li>- in de kleinstedelijke gebieden wordt een aanbodbeleid gevoerd om een aanbod voor bijkomende woningen te creëren.</li> <li>- verhogen van het aanbod mag niet ten koste gaan van de kwaliteit. Nieuwe projecten moeten zorgvuldig worden gelokaliseerd, de kwaliteit gegarandeerd. Aandacht voor randstedelijk groen is noodzakelijk. Renovatie en hergebruik verhogen niet alleen het woningaanbod maar ook de kwaliteit.</li> <li>- bijkomend te voorzien aantal woningen in kleinstedelijk gebied Lier (vanaf 1992): 2.173. Deze taakstelling geldt als minimum. Deze taakstelling geldt voor het gebied die na afbakening van het stedelijk gebied binnen de afbakeningslijn valt.</li> </ul>
afbakenen in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Lier, op dat moment brengt zij het aantal toe te bedelen woningen en hectaren bedrijventerreinen in het proces in.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- om een gepast antwoord te geven op de ontwikkeling van het provinciaal stedelijk netwerk, wordt voorgesteld om N10, R16 en N14 een apart statuut te geven als 'drager van een provinciaal netwerk'. Hierbij verbindt de provincie zich om zo snel mogelijk een streefbeeld voor deze weg te ontwikkelen. Voor de ring van Lier (R16) zijn hierbij een goede doorstroming en goede aansluitingen prioritair.</li> <li>- de doorstroming op de ring moet verzekerd worden alsook de barrièrewerking van de ring, voor fietsers en voetgangers die de ring willen oversteken, moet verzacht of weggewerkt worden. Deze elementen worden vooral aangepakt aan de verkeersknooppunten.</li> </ul>
opmaak van een streefbeeld voor de N10 als drager van het stedelijk netwerk van provinciaal niveau. Bij de ontwikkeling ervan worden eveneens R16 en N14 bekeken <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N14 in combinatie met N108 verzorgt een verzamelende functies tussen Lier, Duffel en het hoofdwegenet. Goede aansluitingen op de ring van Lier zijn noodzakelijk</li> </ul>
selectie van de N108 als secundaire weg type II	

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

<sup>4</sup> Provincie Antwerpen, Streefbeeld N14-R16-N10, vzw Langzaam Verkeer, mei 2004

- voor een toekomstige directe aansluiting van de N108 wordt in de streefbeeldstudie een korte en een lange termijn oplossing voorgesteld, cfr. bijgevoegde principeschetsen.<sup>5</sup> Deze kruispuntoplossingen worden samengezien met het kruispunt ring/N10 (Aarschotsesteenweg).



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

## 2. RELATIE MET DE VOORBEREIDENDE FASE

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

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

Het streven naar een compact stedelijk gebied wordt vooropgesteld bij het zoeken naar mogelijke locaties voor het opvangen van de stedelijke taakstellingen. Absolute prioriteit moet gaan naar inbreiding en tegelijk ook reconversie en hergebruik van leegstaande gebouwen of bestaande woningen. Om het economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren, en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Binnen het stedelijk geheel, als tussen de ruimtelijke stedelijke onderdelen, is differentiatie naar woningtype en

<sup>5</sup> De herinrichting van de kruispunten R16/N10 en N108/N10 staan eveneens op het programma voor herinrichting van de 'gevaarlijke punten' van het Vlaamse Gewest. Dit is nog maar de startnota. De projectnota kan mogelijks nog (beperkt) afwijken. Het is hierbij evenwel niet duidelijk of dit nog verder wordt uitgewerkt, gelet op de huidige prioritering.

dichtheid wenselijk. Natuurlijke of infrastructurele structuren worden zoveel mogelijk gebruikt als ruimtelijke grenzen t.o.v. nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ze fungeren ofwel als harde ruimtelijke en functionele grens tussen stedelijk gebied en buitengebied, ofwel als ruimtelijke en functionele overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

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

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

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

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

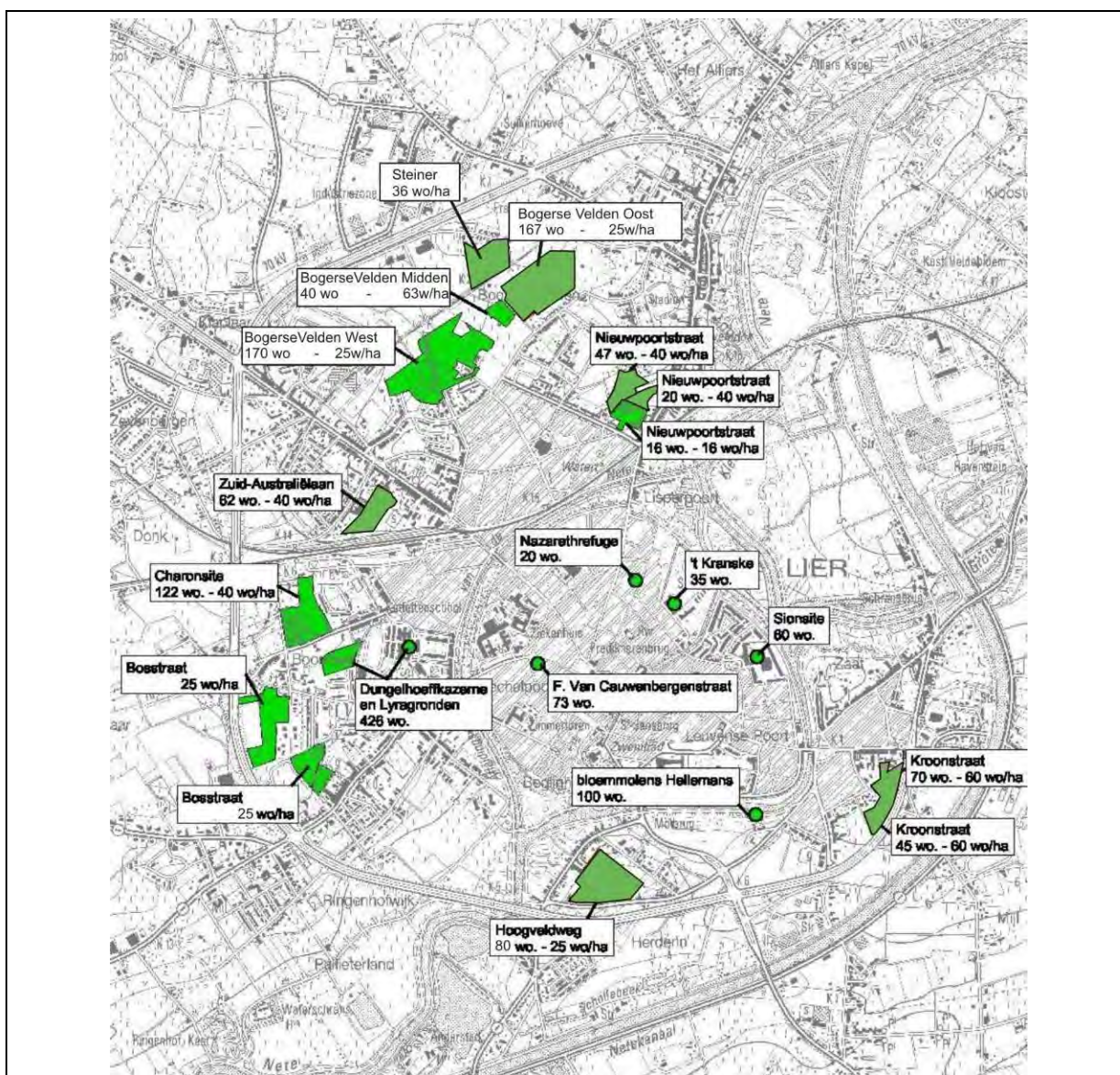
Uit de confrontatie van het aanbod aan de woonmogelijkheden en de louter kwantitatieve taakstelling van het kleinstedelijk gebied Lier in de voorbereidende fase is gebleken dat:

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

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

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

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





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

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

Voor dit gebied is in de voorbereidende fase een minimale dichtheid van 25 woningen/ha vooropgesteld. De eigendomsstructuur van het nog niet-ontwikkelde gebied is versnipperd. Momenteel is geweten dat voor een beperkt deel een verkavelingsvoorstel wordt uitgewerkt. Belangrijk aandachtspunt is dan ook dat een mogelijk gedeeltelijke ontwikkeling de ontwikkeling van de andere delen (ontsluiting) niet mag hypothekeren.

In het actieprogramma is opgenomen dat de herbestemming door de provincie op lange termijn zal gebeuren in een PRUP.

Aan de overzijde van de Ring wordt een gemeentelijk RUP opgemaakt voor het gebied Herderin, zoals reeds voorzien in de voorbereidende fase van het afbakingsproces. Hier worden bovenlokale sport- en recreatieve activiteiten gebundeld. Een nieuwe kruispuntoplossing van N108 en N10 op de ring zal ook tot een verbeterde ontsluiting van dit gebied moeten leiden.

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

- In de voorbereidende fase werd zeer hoge prioriteit gegeven aan het aanpakken van de kankerplekken in de binnenstad, waarbij reconversieprojecten - o.a. naar stedelijk wonen - een sleutelrol spelen. Bij de berekening van het potentieel aanbod aan bijkomende woningen is uitgegaan van een realisatiegraad van 100 % voor deze reconversieprojecten, vóór 2007. Daarom moesten, rekenkundig, niet alle niet-gerealiseerde delen van woouitbreidingsgebieden op korte termijn ingeschakeld worden voor het opvangen van de vooropgestelde taakstelling tot 2007. O.a. Hoogveldweg werd aangegeven als een gebied dat niet voor 2007 moest ontwikkeld worden. Omdat de reconversie van de verschillende projecten momenteel nog volop lopende is, en ondertussen 2007 reeds zeer nabij is, werd beslist ook nu reeds voor Hoogveldweg een herbestemming door te voeren, zodat dit gebied tot ontwikkeling gebracht kan worden voor het opvangen van de taakstelling en/of de behoeften na 2007. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het reconversiebeleid, dat onverminderd wordt doorgezet.

### 3. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

**Kaart 1: situering van het plangebied**

**Kaart 2: orthofoto**

**Kaart 3: juridische toestand - gewestplan**

**Kaart 4: juridische toestand - verkavelingen**

**Kaart 5: juridische toestand**

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

**Tabel 1: Hoogveldweg - juridische toestand**

Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
-----------	-----------------------	--------------------------------

Gewestplan(nen)	Gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976)	
Verkavelingsvergunningen	Verkaveling nr. 064/064 (1) Verkaveling nr. 064/339	
Ruilverkaveling / landinrichting/natuurinrichting	LIR Zuiderkempen (in voorstudie)	
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Schelde-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent
Bevaarbare waterlopen	Geen	Grote Nete, Nete-arm, afleiding van de Nete, Netekanaal
Onbevaarbare waterlopen - klasse	Geen	Driepikkelloop – cat. 2
Risicozones overstromingen	Tussen de Hoogveldweg en de R16 nabij Aarschotsesteenweg	Ten oosten van de RUP-grens (Aarschotsestw –Hoogveldweg) en ten (noord)westen van de RUP-grens langs afleidingsvaart van de Nete (omgeving Ouderijstr. – Sint-Annastr1).
Rooilijnen	Geen	Geen
Voet- en buurtwegen	Sentier 67, Oude Hoogveldweg	Sentier 41, Mechelsesteenweg
Relevante bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen	Car wash De Ring, perceel 12393-D-0072f - 1986/231, vergunning voor bouwen car-wash shop en dienststation, 21/04/1987 - 1989/369, vergunning voor LPG installatie, tank, verdeelzuil, 08/10/1990 - 1998/35, vergunning voor bouwen van een conciërgewoning bij een benzinstation, 08/06/1998 - 1999/121, onafgehandeld dossier voor bouwen van een tuinhuisje - 2002/228, vergunning voor vervangen van enkelwandige tanks door dubbelwandige, aanleg lekdichte piste, 13/01/2003 Bandencentrale De Ring, perceel 12393-D-0072 <sup>e</sup> - 1987/79, vergunning voor oprichten bandencentrale met woonst, 05/10/1987 - 1991/231, weigering voor bouwen tuinhuisje en zwembad, 28/04/1992 - 2000/70, weigering voor plaatsen van een reclamebord, 11/09/2000 - 2005/264, aanvraag plaatsen van 3 vlaggenmasten, 19/07/2005 Hoeveke, perceel 12393-D-0063f - 1996/222, weigering voor plaatsen van een zonnetent, 24/03/1997	Geen





	<p>Van Hout bvba</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2003 71, vergunning door BD voor bouwen werkplaats, montageruimte (uitbreiding op bestaand geheel werkruimte, bureau en toonzaal), 07/10/2004</li> </ul> <p>Gronden Jef Vets, perceel 12393-D-0059f en 12393-D-0059p</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1996/251, onafgehandeld dossier voor industriebouw</li> <li>- 1997/219, weigering voor bouwen van een toonzaal en werkplaats voor wagens, 06/09/1999</li> <li>- 2004/9, stopgezet dossier voor bouwen kantoorgebouw met aanhorigheden en parkeergelegenheid</li> <li>- 2004/20, vergunning voor bouwen ééngezinswoning, 05/07/2004</li> <li>- 2004/309, vergunning voor bouwen kantoorgebouw met aanhorigheden en parkeergelegenheid, 14/03/2005</li> </ul>	
--	---	--

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

#### Projectmatige concretisering stedelijk gebiedbeleid

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

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

#### Leefbaar en gedifferentieerd woongebied

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

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

#### Stedelijke dichtheid

Er wordt een stedelijke dichtheid nagestreefd voor het gehele stedelijke woongebied. Voor de nog niet-ontwikkelde delen die door grotere projecten kunnen ingevuld worden, wordt een minimaal na te streven bruto woondichtheid vastgesteld van 25 woningen/ha (projectzone Hoogveldweg).

#### Kwalitatieve inpassing in de omgeving

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

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

Er wordt bovendien extra aandacht gevraagd voor:

- de mogelijke incorporatie van nieuwe latere (woon)ontwikkeling door ontwikkelingen van de achterste perceelsdelen (diepe tuinen) en percelen van andere eigenaars in het plangebied;
- de afstemming van nieuwe ontwikkelingen op de geplande nieuwe kruispuntoplossingen op de Ring. Ontwikkelingen in het plangebied mogen de voorziene nieuwe verkeersinrichting niet hypothekeken.

## 4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEGRENZING VAN HET GEBIED

Het gebied Hoogveldweg maakt deel uit van de zuidelijke woonlob van het stedelijkgebied, die zich grosso modo tussen de ring, de N10 (Aarschotsesteenweg), de Nete en het stadscentrum bevindt. Grote delen van dit gebied zijn reeds bebouwd, vnl. door woonbebouwing. De belangrijkste stedelijke functies in deze lob zijn het cultureel centrum en de brandweerkazerne ten oosten van de Aarschotsesteenweg.

Het plangebied Hoogveldweg betreft het gedeelte tussen de Waversesteenweg, Akkerstraat, Hoogveldweg/Aarschotsesteenweg en de ring. Het gebied wordt ontsloten door Waversesteenweg, en Hoogveldweg die via de Aarschotsesteenweg aansluiten op de ring. De Waversesteenweg loopt momenteel ook onder de ring door naar Duffel. Voor de Waversesteenweg is, als belangrijke secundaire weg, echter een rechtstreekse aansluiting op de ring gepland. Hiertoe zou een deel van de Hoogveldweg ingeschakeld worden. Het oostelijke deel van de Hoogveldweg wordt van deze kruispuntinfrastructuur losgekoppeld en krijgt dan nog enkel een plaatselijke ontsluitingsfunctie voor aanpalende bebouwing en mogelijk voor het te ontwikkelen gebied.

Enkel aan de randen van het plangebied – langsheen Waversesteenweg en Akkerstraat is er momenteel woonbebouwing. De achterliggende gronden zijn niet-ontwikkeld maar grote delen ervan zijn in gebruik als diepe tuinen van de bestaande woningen.

Het plangebied omvat het volledige woonuitbreidingsgebied tot tegen de ring, zoals bestemd in het gewestplan. Om tot een stedenbouwkundig samenhangend geheel te komen werden ook het bebouwd weefsel in het voorliggend woongebied langsheen Waverse- en Aarschotsesteenweg opgenomen.

## 5. VISIE, DOELSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

### Rechtszekerheid

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



- de verkeersleefbaarheid van de omgeving. Omdat het hier vrij omvangrijke nieuwe woonontwikkelingen betreft die als geheel ontsloten moeten worden, wordt een zo diffuus mogelijke ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen naar de Waverssesteenweg, Akkerstraat en Hoogveldweg vooropgesteld, zodat het verkeer gespreid wordt naar oostelijke en westelijke richting. Op deze manier worden noch de nieuwe woonstraten, noch de bestaande woonstraten te zwaar belast op bepaalde punten. Hierbij moet evenwel voorkomen worden dat ontwikkelingen ontsloten worden op het gedeelte van de Hoogveldweg dat in de toekomst ingeschakeld zal worden in het nieuwe kruispunt N108/R16.

#### **Ontwikkeling tot een samenhangend geheel**

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

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

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

Er wordt bovendien extra aandacht gevraagd inzake het blijvend voorzien van toekomstige ontsluitingsmogelijkheden voor delen die pas op later tijdstip zullen (her)ontwikkeld worden. Zo moeten aanpalende gronden steeds ontwikkelbaar en ontsluitbaar blijven, desgevallend door hiervoor in eerdere ontwikkelingen de nodige (ruimte voor) ontsluitingsinfrastructuur te voorzien.

#### **Geen nieuwe zichtlocaties t.o.v. de ring**

Voor het gebied Hoogveldweg is de ontwikkeling van nieuwe en grootschalige, handel, horeca, of bedrijvigheid op een zichtlocatie langs de ring niet wenselijk. Dergelijke ontwikkelingen zijn immers niet verzoenbaar met de gewenste doorstromingsfunctie van de ring, de leefbaarheid van de wijk Hoogveldweg (o.a. op het vlak van ontsluiting), en met de gewenste onderling complementaire ontwikkelingen inzake kleinhandel in het stadscentrum enerzijds en aan de Antwerpsesteenweg anderzijds.

Het gebied tussen de Hoogveldweg en ring bestaat uit smalle en langgerekte percelen die zich niet goed lenen voor bepaalde woonontwikkelingen (bv. met private buitenruimte). Mogelijk is een appartement typologie hier eerder geschikt. De onderste etage leent zich hierbij ook goed voor kantoorfuncties. Deze typologie kan ook opgevat worden als een zekere bufferwerking hebben ten behoeve van het achterliggend woongebied naar de ring toe.

Om op langere termijn de woonkwaliteit te versterken enerzijds en anderzijds om nieuwe ontwikkelingen van zichtlocaties te vermijden, dient een buffer aangelegd te worden (vnl. schermgroen en/of verhoogde groene, aarden wal). In samenhang met tuinaanleg kan zo een functionele buffer tussen toekomstige woonontwikkeling en ring voorzien worden.

#### **Voldoende (groene) recreatieruimte op buurtniveau**

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

Aangezien de resterende niet-ontwikkelde delen beperkt zijn in oppervlakte, sterke beperkingen kennen door hun vorm en complexe eigendomsstatuut, is het voorzien van een aaneengesloten oppervlakte aan (groene) recreatieruimten (min. 2000m<sup>2</sup>) vermoedelijk niet haalbaar. Daarbij is het prioritair dat de vooropgestelde stedelijke dichtheid behaald wordt. Verspreid over de verschillende ontwikkelingen in het plangebied kunnen wel kleinschaligere recreatieve open ruimte voorzien worden. Deze ruimtes worden bij voorkeur als publiek toegankelijke groene ruimten en/of pleinen

aangelegd. Een voldoende kwaliteit qua aanleg, en sociale controle is een vereiste om ze ook effectief als aangename ontmoetings- en speelruimten te laten functioneren. De nabijheid van Herderin (waar voldoende ruimte voor recreatie zal voorzien worden) op loopafstand van de Hoogveldweg kan dit mogelijk aanvullen en/of compenseren.

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

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

#### **Ruimte voor een nieuw verkeersknooppunt**

Binnen het plangebied wordt ter hoogte van de Hoogveldweg en de N108 ruimte gereserveerd in functie van een nieuw knooppunt met de ring (met op- en afritten en toegang tot het lokale wegennet) door het Vlaams Gewest. De afmetingen voor deze zone zijn gebaseerd op de door de PAC goedgekeurde startnota (20/01/2005). Afwijkingen zijn echter nog mogelijk gezien de studie nog lopende is. De stad Lier was vragende partij om de bufferzone iets te verruimen zodat langs de te realiseren wegen een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad voorzien zou kunnen worden in de toekomst. Dit geeft bijkomend enige marge aan de nog verder uit te werken wegen (knooppunt). De overblijvende ruimtes zullen na aanleg van de infrastructuur dienen te fungeren als groene buffer- en overgangszones.

Figuur 2: inrichtingsvoorstel voor de projectgebieden



## 6. WATERTOETS

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer<sup>6</sup> wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de risicozones voor overstromingen en de recent overstroomde gebieden.

Zoals reeds werd aangegeven in het overzicht van de bestaande en juridische toestand ligt een zeer klein deel van het plangebied in een risicozones voor overstromingen en recent overstroomd gebied.

De verdere invulling van het stedelijk woongebied door bebouwing op de nog resterende percelen en de realisatie van bijkomende woningen in de projectzones brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee. Hierdoor wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, wat mogelijks een effect kan hebben op de waterhuishouding. Dit wordt vermoedelijk reeds voldoende gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput of andere infiltratie- of waterbergingsmaatregelen, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In de voorschriften van het PRUP is bijkomend bepaald dat:

- de niet-bebouwde perceelsdelen zijn beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Voor het overige moet de verharding worden beperkt tot toeritten, paden, terrassen e.d.;
- de verharding van wegenis dient het hemelwater maximaal te laten doordringen in de ondergrond door gebruik van aangepaste materialen of afleiding naar onverharde delen.

## 7. MAATREGELEN EN ACTIES TER REALISATIE

Op provinciaal niveau zijn geen verdere maatregelen voorzien.

<sup>6</sup> Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

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

Een deel van de projectzone omvat de achterste delen van een goedgekeurde verkaveling. In de verkavelingsvergunning is duidelijk bepaald dat deze achterliggende delen als woonuitbreidingsgebied bestemd zijn, en kunnen ontwikkeld worden van zodra de noodzaak tot aansnijding van dit woonuitbreidingsgebied is aangetoond en over de ordening ervan is beslist. Daarom moet deze verkaveling ook niet opgeheven worden. Bij inrichting van (de overige delen van) het gebied zal er zorg voor gedragen worden dat deze achterste perceelsdelen ontsloten kunnen worden, en alzo ook effectief ontwikkeld kunnen worden t.b.v. bijkomende woongelegenheden. Er zijn reeds concrete aanvragen tot verkaveling hiertoe geweest.

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

De realisatie van het nieuwe kruispunt en de bijhorende groenbuffer wordt opgelegd aan de wegbeheerder.


In de toelichtingsnota bij vergunningsaanvragen kan de aanvrager tevens een motivering bijvoegen met betrekking tot het assortiment indien de aanvraag betrekking heeft op een grootschalige kleinhandelszaak. Een onderscheid in voorschriften naar assortimentssamenstelling is niet verantwoordbaar op basis van ruimtelijke argumenten. Een assortiment dat past in de vooropgestelde toegelaten oppervlakte is een vage omschrijving die juridisch niet te vertalen is in stedenbouwkundige voorschriften. Ook de vormomschrijving (volume en gewicht) van het assortiment zijn niet te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften. Zowel het assortiment als de vormomschrijving maken geen onderwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning. Op zich kan het wel waardevol zijn dat er een beleid wordt gevoerd rond de producten die worden aangeboden via groot- en kleinhandelszaken. Dit kan op dit ogenblik enkel op gemeentelijk niveau worden gestuurd via het afgeven van de socio-economische vergunning.

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



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

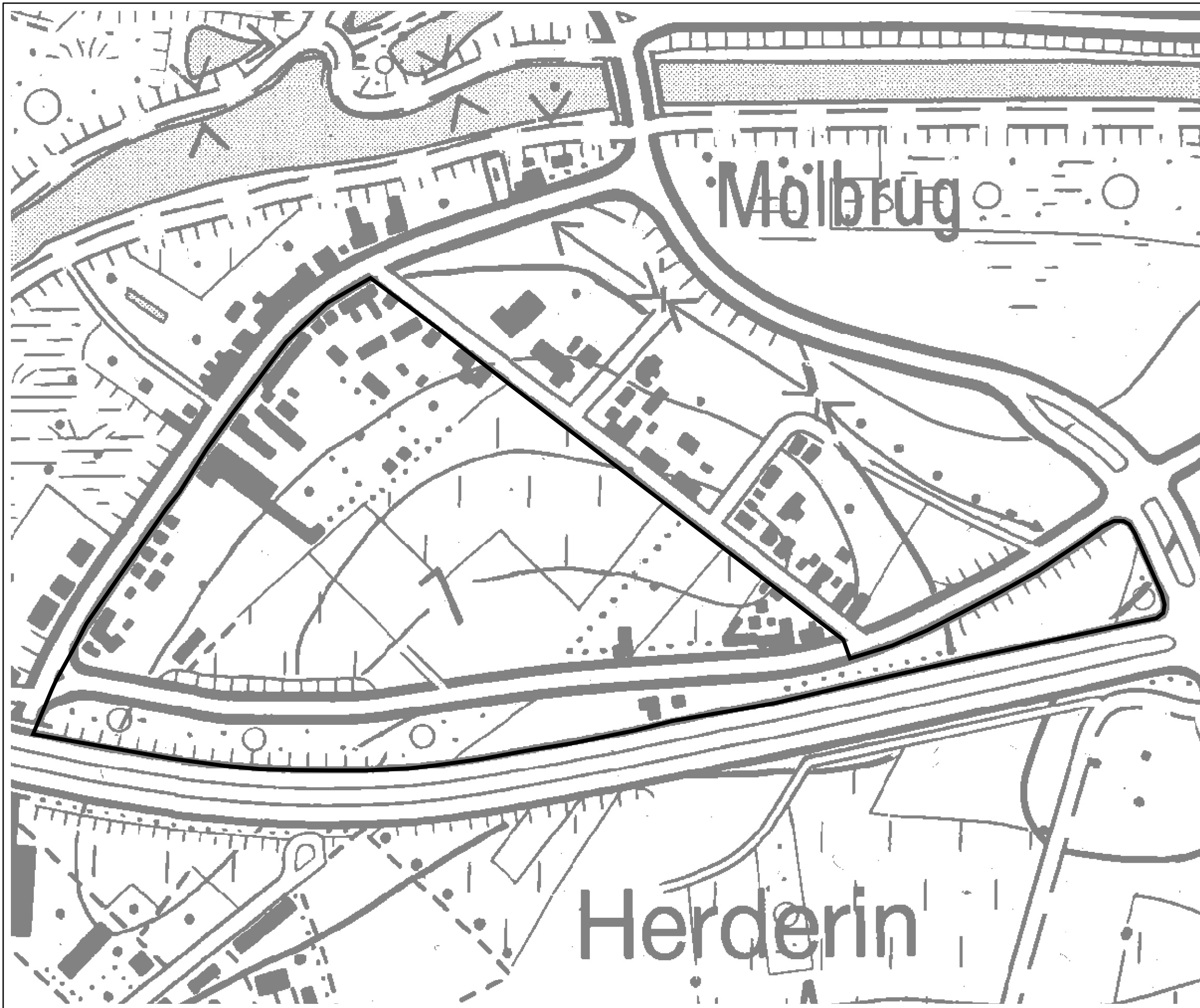
STEDELIJK WOONGEBIED HOOGVELDWEG			Opgeheven voorschriften KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en gewestplannen. Gewestplan Mechelen KB 05/08/1976 - Woonuitbreidingsgebied - Woongebied
	Toelichting bij verordenend voorschrift	Essentiële aspecten	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<b>SW</b>	<p>De gebieden zijn in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen. De individuele onbebouwde percelen tussen de bestaande bebouwing kunnen bebouwd worden en bestaande gebouwen kunnen verbouwd, herbouwd, uitgebreid worden en/of een nieuwe functie krijgen.</p> <p>Louter nieuwe kantoorfuncties/kantoorgebouwen behoren niet tot de aan het wonen verwante voorzieningen. De zogenaamde 'thuis'kantoren, ten dienste van bv. vrije beroepen, verzekeringsagenten,... zijn dit wel. Deze vormen een onderdeel van de woonfuncties (bv. gelijkvloerse verdieping van appartementsgebouwen). Gelet op de krappe perceelstructuur tussen ring en Hoogveldweg, leent een appartement typologie zich beter tot een kwalitatieve en 'leefbare' invulling dan meer grondgebonden woonvormen. Combinatie met kantoren zijn in deze typologie mogelijk (kleinschalig).</p> <p>Gelet op de nabijheid van het stadscentrum kunnen hier enkel buurtwinkels toegelaten worden met een max. opp. van 250 m². Voor buurtwinkels zal, naast de max. oppervlakte-norm, bij aanvragen, geval per geval, een beoordeling worden opgemaakt ofdat de buurtwinkels of bedrijven verweefbaar zijn met het wonen. Niet-verweefbaar wordt aangegeven als kleinhandel of bedrijvigheid die qua ruimte-inname en/of verkeersgeneratie (dynamiek) het woongebieden overstijgt en hinder veroorzaakt.</p> <p>In functie van het garanderen van de woonkwaliteit in de zone worden op bepaalde plaatsen, visueel aansluitend bij de ring, bepaalde functies geweerd die een negatieve impact hebben op het omringende woonweefsel en die de locatie aan de Ring faciliteren (zichtlocatie).</p> <p>De bestaande en vergunde 'grootschalige kleinhandelsgebouwen en bedrijven kunnen opgesplitst worden, voor zover de oppervlakte niet kleiner dan 800m² wordt per winkel- of bedrijfsunit, zodat geen kleinhandel voorzien wordt die in concurrentie kan treden met de binnenstad.</p> <p>De voorschriften van goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen blijven van toepassing op de percelen die er in gelegen zijn.</p> <p>Nieuwe bebouwing moet zich integreren in de omgeving. Voor percelen waarvoor geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, zijn bezonning, privacy, architecturale kwaliteit, een kwalitatieve omgevingsaanleg, een zo klein mogelijke impact op het waterbergend vermogen,... belangrijke criteria. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 1 ha en/of 25 woningen) wordt gevraagd dat door de aanvrager in een nota wordt aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>De vigerende regelgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater dient te worden toegepast. Kleinere verharde oppervlakken op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen aangelegd conform de sectorale regelgeving.</p>	<p>rechtszekerheid projectmatige concretisering stedelijk gebiedbeleid leefbaar en gedifferentieerd woongebied kwalitatieve inpassing in de omgeving</p>	<p><b>Art. 1 Zone voor stedelijk wonen Hoogveldweg</b></p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtwinkels met een max. oppervlakte van 250 m², horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter nieuwe kantoorfuncties zijn niet toegestaan, wel 'thuis'kantoren, die een onderdeel uitmaken van een woonfunctie.</p> <p>Nieuwe grootschalige kleinhandel, grootschalige bedrijven en kantoren zijn niet toegelaten.</p> <p>De bestaande en vergunde, grootschalige kleinhandel en -bedrijven kunnen beperkt uitbreiden en herbouwen ten behoeve van een economisch leefbare bedrijfsvoering. Schaalvergroting is niet toegestaan alsook uitbreidingen die de (verkeers)leefbaarheid van de buurt aantasten.</p> <p>De bestaande en vergunde, grootschalige kleinhandel en -bedrijven en diensten (kantoren) kunnen opgesplitst worden en herbouwen voor zover de oppervlakte niet kleiner wordt dan 800m² per winkel-, bedrijfs- of kantoorunit.</p> <p>§2 De voorschriften wat betreft bestemming en inrichting in bestaande niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.</p> <p>Elke andere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inplanting t.o.v. de aanpalende bebouwing (bezonning, privacy,...);</li> <li>- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li> <li>- vormgeving en beeldkwaliteit;</li> <li>- integratie in de omgeving;</li> <li>- aard en hoeveelheid van verharding.</li> </ul> <p>Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.</p> <p>In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.</p>
<b>SW-P</b>	<p>De bestemmings- en beheersvoorschriften van art. 1 blijven van toepassing.</p> <p>Voor het deelgebied worden specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen teneinde het vooropgestelde stedelijk gebiedsbeleid – zowel kwantitatief als kwalitatief – afdwingbaar te maken in het vergunningenbeleid.</p> <p>Gelet op de nabijheid van het stadscentrum kunnen hier enkel buurtwinkels toegelaten worden met een max. opp. van 250 m². Voor buurtwinkels zal, naast de max. oppervlakte-norm, bij aanvragen, geval per geval, een beoordeling worden opgemaakt ofdat de</p>	<p>rechtszekerheid projectmatige concretisering stedelijk gebiedbeleid leefbaar en gedifferentieerd woongebied stedelijke dichtheid kwalitatieve inpassing in de omgeving ontwikkeling tot een samenhangend geheel voldoende (groene) recreatieve ruimten</p>	<p><b>Art 2 Projectzone voor stedelijk wonen Hoogveldweg</b></p> <p>§1 Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtwinkels met een max. oppervlakte van 250 m², horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover</p>




	<p>buurtwinkels of bedrijven verweefbaar zijn met het wonen. Niet-verweefbaar wordt aangegeven als kleinhandel of bedrijvigheid die qua ruimte-inname en/of verkeersgeneratie (dynamiek) het woongebeuren overstijgt en hinder veroorzaakt.</p> <p>Louter kantoorfuncties/kantoorgebouwen behoren niet tot de aan het wonen verwante voorzieningen. De zogenaamde 'thuis' kantoren, ten dienste van bv. vrije beroepen, verzekeringsagenten,... zijn dit wel. Deze vormen een onderdeel van de woning en zijn kleinschalig van aard.</p> <p>Er moet een stedelijk dichtheid nagestreefd worden.</p> <p>De aan te leggen wegenis moet zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wegenis en op meerdere straten zodat een diffuse, gespreide verkeerscirculatie bevordert wordt in dit projectgebied. De ontsluitingswegen moeten gedimensioneerd en ingericht worden als een woonstraat die enkel tot doel heeft de nieuwe wijk te ontsluiten en niet bedoeld is voor doorgaand verkeer.</p> <p>Doorheen de nieuwe ontwikkeling moet een veilige en comfortabele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk zijn in aansluiting op de bestaande voetgangersdoorsteken.</p> <p>Aangezien de resterende niet-ontwikkelde delen beperkt zijn in oppervlakte en sterke beperkingen kennen door hun vorm, is het voorzien van een aaneengesloten oppervlakte aan (groene) recreatieruimten (min. 2000m<sup>2</sup>) vermoedelijk niet haalbaar. Daarbij is het prioritair dat de vooropgestelde stedelijke dichtheid behaald wordt. Verspreid over de verschillende ontwikkelingen in het plangebied kunnen wel kleinschaligere recreatieve open ruimte voorzien worden. Deze ruimtes worden bij voorkeur als publiek toegankelijke groene ruimten en/of pleinen aangelegd. Een voldoende kwaliteit qua aanleg, en sociale controle is een vereiste om ze ook effectief als aangename ontmoetings- en speelruimten te laten functioneren. De nabijheid van het gebied Herderin (waar voldoende ruimte voor speel- en recreatieve accommodatie wordt voorzien) op loopafstand van de Hoogveldweg kan dit mogelijk aanvullen en/of compenseren.</p> <p>Een inrichtingsstudie is vereist voor verkavelingsaanvragen (of aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen) die de ontwikkeling van (delen van) het gebied beogen. Voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor individuele gebouwen is geen inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het hele gebied en hoe het gebied zich inpast in de omgeving, de interne en externe ontsluiting inclusief de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, en de inrichting van het openbaar domein. Er moet m.a.w. worden aangegeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de bestemmingsvoorschriften. De inrichtingsstudie moet rekening houden met reeds gerealiseerde delen in en om het gebied.</p> <p>Bij de beoordeling van de verkavelingsvoorstellen moet bijzondere aandacht besteed worden dat de andere nog niet-ontwikkelde delen van het gebied verder tot ontwikkeling kunnen gebracht worden en op een voldoende manier te ontsluiten zijn overeenkomstig art. 4.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van het vergunningendossier, met het oog op het beoordelen van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening en de doelstellingen van het stedelijk gebiedbeleid.</p> <p>Het beperkt uitbreiden van bestaande bedrijven zal beoordeeld dienen te worden naar gelang het bedrijf en dit met als criterium de economische leefbaarheid. Omdat dit voor elk bedrijf verschillend is, is dit moeilijk vast te leggen in eenduidige criteria en zal dit moeten afgewogen worden en gemotiveerd worden bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Ten aanzien van overstromingsrisico worden verhardingen tot het strikt noodzakelijke beperkt. De sectorale regelgeving ter zake dient toegepast. Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p>De vigerende regelgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater dient te worden toegepast. Kleinere verharde oppervlakken op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen aangelegd conform de sectorale regelgeving.</p>		<p>ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter kantoorfuncties zijn niet toegestaan, wel 'thuis' kantoren, die een onderdeel uitmaken van een woonfunctie.</p> <p>Nieuwe grootschalige kleinhandel, - bedrijven en - kantoren zijn niet toegelaten.</p> <p>§2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p><i>Bebouwingsdichtheid</i></p> <p>Bij inrichting van de zone moet een dichtheid van min. 25 w/ha gerealiseerd worden.</p> <p><i>Bebouwingswijze</i></p> <p>Een mix van woningtypes dient nagestreefd te worden (één en/of meergezinswoningen). De bebouwingswijze is vrij te kiezen. Een mix gebaseerd op (half)open, gesloten, gegroepeerde, gekoppelde woningbebouwingswijzes strekt tot aanbeveling.</p> <p><i>Wegenis en openbaar domein</i></p> <p>Ten behoeve van de ontsluiting van de woonzone moet een interne wegenis worden gerealiseerd. Deze wegenis heeft als functie de plaatselijke ontsluiting van de woonwijk.</p> <p>De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg. Hierin kunnen ook fiets- en voetgangersverbindingen geïncorporeerd worden.</p> <p>Bij het ontwerp en inrichting van het openbaar domein moeten pleintjes en parkjes (speel- en ontmoetingsruimten) voorzien worden op wijkniveau.</p> <p><i>Verhardingen</i></p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De verharding van niet bebouwde perceelsdelen op privaat terrein moet worden beperkt tot opritten, paden, terrassen, private parking, e.d.. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt, bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen.</p> <p>§3 Op volgende criteria zal een verkavelingsaanvraag, bij beoordeling, worden afgetoetst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inplanting en grootte van de gebouwen;</li> <li>- onderlinge samenhang en beeldkwaliteit van het geheel van de bebouwing;</li> <li>- aard van de functies en aandeel woonondersteunende functies;</li> <li>- aard van de bebouwing;</li> <li>- de economische leefbaarheid bij eventuele uitbreiding bij bestaande bedrijven;</li> <li>- fysieke verbinding ten opzichte van de omgeving;</li> <li>- voldoende groene ruimtes en pleinen in het openbaar domein;</li> <li>- aard en inrichting van het openbaar domein;</li> <li>- diffuse ontsluiting;</li> <li>- waterbergende en waterdoorlatende voorzieningen.</li> </ul> <p>Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve ontwikkeling tot een architectonisch en stedenbouwkundig geheel in verenigbaarheid met de omgeving.</p> <p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een menging van stedelijke woontypologieën op het niveau van de gehele zone (halfopen/gesloten bebouwing, ééngezins/meergezinswoningen). Voor restpercelen is, bij wijze van uitzondering, vrijstaande/open bebouwing mogelijk.</li> <li>- een kwalitatieve stedenbouwkundige overgang t.o.v. het bestaande woonweefsel (qua typologie, hoogte, inplanting,...)</li> </ul> <p>In functie van duurzaam waterbeheer dient de sectorale regelgeving terzake toegepast.</p>
	<p>Deze zone wordt bestemd als groenbuffer met opgaand streekeigen groen. Door de realisatie van dit groenscherm wordt de ontwikkeling van zichtlocaties voor bedrijven, handel, horeca,... mede voorkomen in het achterliggende stedelijke woongegebied.</p> <p>Er wordt voorzien in de aanleg van een aansluiting van de secundaire weg type 2 Waversesteenweg (N108) op de ring. Hiertoe wordt de nodige ruimte voorzien in de bufferzone alsook voor een langzaamverkeerverbinding (vrijliggend dubbelrichtingsfietspad) langsheen de ring, in deze zone.</p>	<p>kwalitatieve inpassing in de omgeving</p> <p>vermijden van creatie nieuwe zichtlocaties naar de ring toe</p>	<p><b>Art. 3 zone voor openbare wegenis en groene buffer</b></p> <p>§1 Deze zone wordt bestemd als bufferzone, waarbinnen een nieuw kruispunt op de ring kan gerealiseerd worden.</p> <p>§2 Rechtstreekse erfontsluiting naar de ring of de wegenis die i.f.v. het nieuwe kruispunt op de ring wordt gerealiseerd, zijn niet toegelaten.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is</p>



	Na realisatie van dit nieuwe kruispunt, dienen de delen die niet ingenomen worden door wegenis aangelegd te worden als groenbuffer met opgaand streekeigen groen.		<p>- zijn vergunbaar:</p> <p>1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de ringweg;</p> <p>2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;</p> <p>3° het afbreken van bestaande constructies;</p> <p>4° de aanleg van een langzaam verkeer verbinding (vrijliggend fietspad);</p> <p>5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...</p> <p>Deze zone dient maximaal ingegroend te worden met streekeigen groen. Na aanleg van het nieuwe kruispunt/knooppunt is een maximale heraanleg van de overblijvende gebieden in de zone met streekeigen beplanting verplicht.</p>
 (symbolisch)		kwalitatieve inpassing in de omgeving	<p><b>Art. 4 aansluitpunten gemotoriseerd verkeer</b></p> <p>Ten behoeve van de ontsluiting van de zone voor stedelijk wonen (Art 1) en het projectgebied (Art 2) worden nieuwe ontsluitingspunten aangegeven naar de Waversesteenweg, Akkerstraat en Hoogveldweg. Minstens 2 van de 3 aansluitpunten zijn verplicht te realiseren.</p> <p>Hiervoor dient een breedte van 10 m bouwvrij gehouden te worden zodat het achterliggend gebied ontsloten kan worden voor gemotoriseerd verkeer. Deze aansluitpunten zijn enkel beperkt verlegbaar ten behoeve van werken aan beken, optimale aansluiting van wegenis en een optimalere percelering.</p>
 (overdruk)	<p>Deze zone betreft een bouwvrije strook waarbinnen eventuele werken en handelingen t.b.v. het functioneren van de ring als primaire weg mogelijk zijn.</p> <p>Deze zone moet zoveel mogelijk aangelegd worden als groenzone met opgaand groen, berm en/of groen aarden wal. Een dergelijk groenscherm zal het ontwikkelen van zichtlocaties ontmoedigen en buffert het woongebied t.o.v. het verkeer op de ring.</p> <p>Voor de ring (primaire II) dient een bouw- en gebruiksvrije zone van 30m uit de as van de weg gerespecteerd te worden. De voorziene 8m komt hier ongeveer mee overeen.</p> <p>Voor alle werken aan de waterloop (beken, grachten) dient een machtiging te worden gevraagd aan de bevoegde overheid.</p>	kwalitatieve inpassing in de omgeving geen nieuwe zichtlocaties	<p><b>Art. 5 bufferzone (8m)</b></p> <p>Een zone van 8 m ten opzichte van de rooilijn van de ring wordt als buffer voorzien bij nieuwe woonontwikkelingen. Deze dient bouwvrij gehouden te worden en dient een groene inkleding (beplanting) te krijgen al dan niet onder de vorm van een berm of groene aarden wal. De zone maakt geen deel uit van achterliggende tuinen.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:</p> <p>1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de ringweg;</p> <p>2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;</p> <p>3° het afbreken van bestaande constructies;</p> <p>4° de aanleg van een fietspad;</p> <p>5° de aanleg en plaatsing van groenstroken, beplanting, straatmeubilair,...</p> <p>Beken of grachten in deze zone dienen als open en groene waterloop geïncorporeerd worden in de terreinaanleg. Omwille van een optimale percelering en inrichting van het gebied kan in uitzonderlijke situaties de waterloop verlegd worden binnen het plangebied. De inrichting van de waterloop zal uitgevoerd worden volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.</p> <p>Naast de waterloop moet langs beide zijden een zone van 5 m worden vrijgehouden van alle bebouwing om de onderhoudswerken aan de waterloop te kunnen uitvoeren, - met uitzondering van overbruggingen van beek voor wegenis en voet-/fietspaden -.</p> <p>Beplantingen in de 5m zone langs de beek, dienen zodanig aangeplant dat ze ruimingswerken niet bemoeilijken of onmogelijk maken.</p>



Legende:

 RUP-grens Hoogveldweg

### RUP-Hoogveldweg

Kaart 1: situering van het plangebied

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart  
Projectvw.: Ruben Haerens  
Projectmw.: Aster Vanermen  
augustus 2005  
Projectnr.: 07/4454  
4454\_krt\_000A.mxd  
Schaal: 1/2.500



0 12.5 25 50 75  
Meter





**Legende:**

 RUP-grens Hoogveldweg

**RUP-Hoogveldweg**

Kaart: Orthofoto

Bron: OC- GIS Vlaanderen, Orthofoto 2003  
Projectw.: Ruben Haerens  
Projectmw.: Aster Vanermen  
augustus 2005  
Projectnr.: 07/4454  
4454\_krt\_000A.mxd

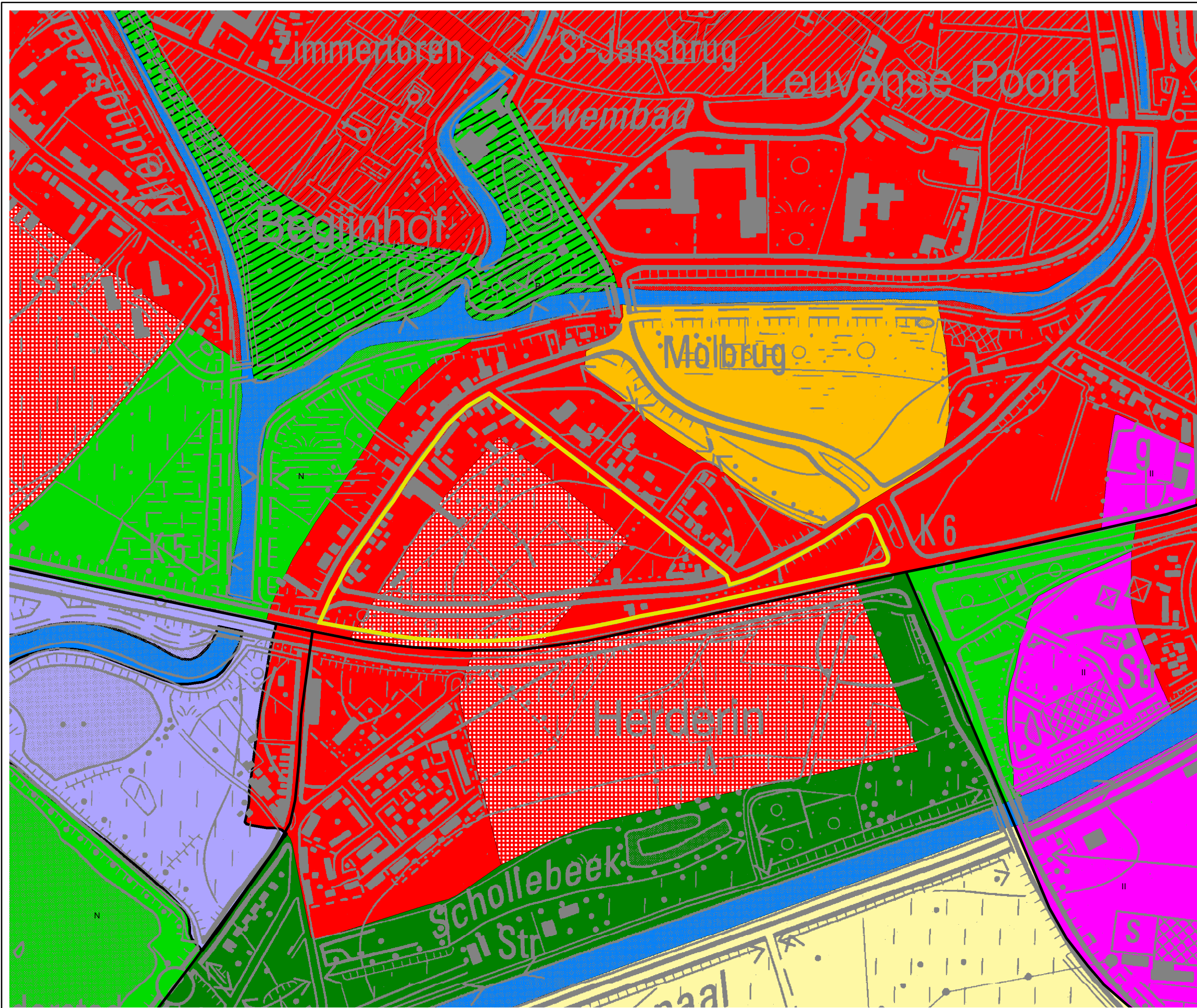
Schaal: 1/2.500



0 12,5 25 50 75  
Meter







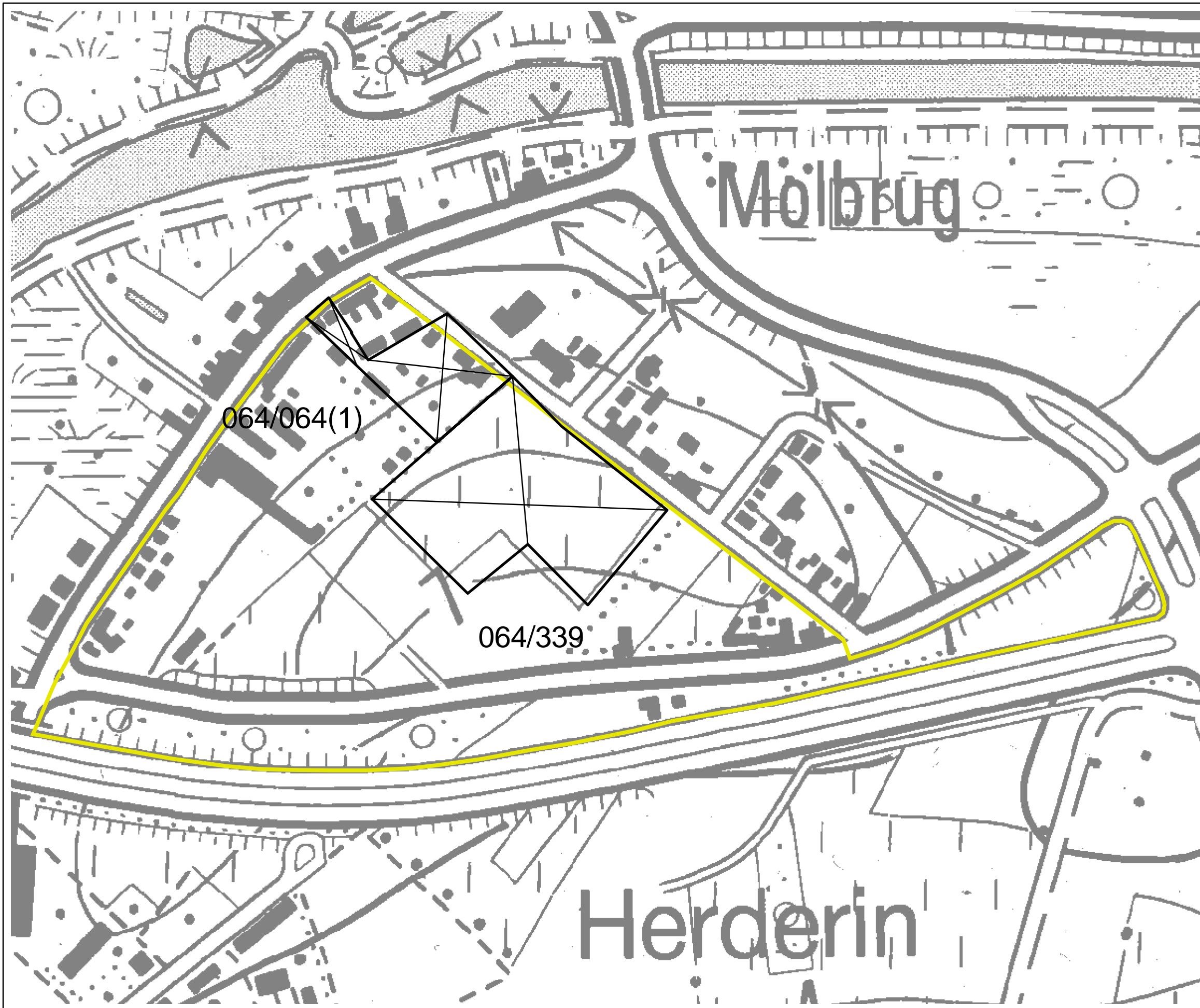
**Legende:**

- RUP-grens Hoogveldweg
- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- recreatiegebieden
- P parkgebieden
- groengebieden
- N natuurgebieden
- bosgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle gebieden
- industriegebieden
- bestaande waterwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen



**RUP-Hoogveldweg**  
 Kaart: juridische toestand -  
 gewestplan

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart,  
 gewestplan  
 Projectwv.: Ruben Haerens  
 Projectmw.: Aster Vanermen  
 augustus 2005  
 Projectnr.: 07/4454  
 4454\_krt\_000A.mxd  
 Schaal: 1/5.000  
 0 25 50 100 150  
 Meter





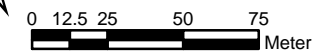
**Legende:**

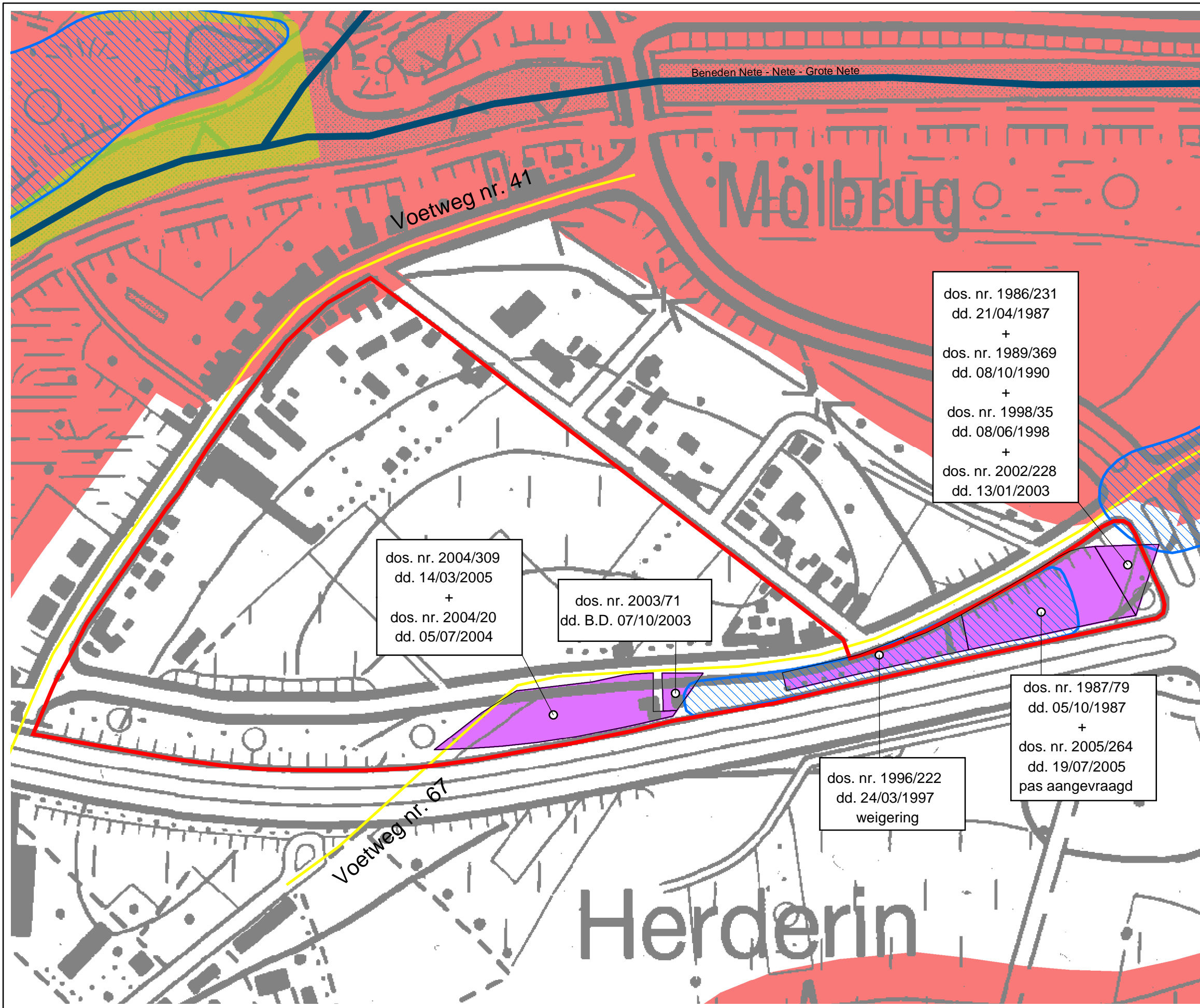
-  RUP-grens Hoogveldweg
-  Verkavelingen

**RUP-Hoogveldweg**

Kaart 4: juridische toestand -  
verkavelingen

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart  
Projectvw.: Ruben Haerens  
Projectmw.: Aster Vanermen  
augustus 2005  
Projectnr.: 07/4454  
4454\_krt\_000A.mxd  
Schaal: 1/2.500





- Legende:**
- RUP-grens Hoogveldweg
  - Vergunningstoestand
- Waterlopen**
- Bevaarbaar
  - Risicozones overstromingen
  - Recent overstromd gebied (ROG)
- Beschermd erfgoed**
- Beschermd landschap
  - Voet- en buurtwegen
- Van nature overstroombaar gebied (NOG)**
- Waterloop

**RUP-Hoogveldweg**  
Kaart 5: juridische toestand

Bron: OC- GIS Vlaanderen, NGI - Topografische kaart  
 Projectvw.: Ruben Haerens  
 Projectmw.: Aster Vanermen  
 augustus 2005  
 Projectnr.: 07/4454  
 4454\_krt\_000A.mxd  
 Schaal: 1/2.500

0 12.5 25 50 75 Meter

