



RIJKEVORSEL

Beperkte herziening RUP Site Sas

Vaststelling gemeenteraad
mei 2020

colofon

opdrachtgever:	GEMEENTE RIJKEVORSEL
project:	Beperkte herziening RUP Site Sas
fase:	ontwerp
datum:	Mei 2020
opdrachthouder:	 Dienstverlenende Vereniging Intergemeentelijke Samenwerking IOK Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be
projectteam:	IOK plangroep
projectcoördinator:	Stijn Sneyers
Projectverantwoordelijke:	Liselotte Raes
ruimtelijke planning:	Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal
CAD-GIS:	Anja Dello
secretariaat:	Annick Sprengers

Beperkte herziening RUP Site SAS

Toepassing van Titel VII, hoofdstuk IV, art. 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en voorlopig door de gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel in zitting van 25 mei 2020

de Algemeen directeur,
Adams B.

de voorzitter,
De Visscher W.

INHOUD

DEEL 1	BESCHRIJVENDE NOTA	1
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding herziening RUP	1
1.2	Planologische en juridische toetsing	3
1.3	Doelstelling herziening	4
2	Bestaande feitelijke toestand	4
2.1	Vorbereidende werkzaamheden	4
2.2	Foto's	7
2.3	Geplande werkzaamheden	9
3	Gewenste ruimtelijke structuur	10
4	Bespreking knelpunten en aanpassingen	15
4.1	Parkeren	15
4.2	Zone voor strategisch woonproject	16
4.3	Gebouwen of constructies met erfgoedwaarde	19
4.4	Semi-publieke ruimte	20
4.5	Groenverbinding	20
DEEL 2	AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN	21
1	Stedenbouwkundige voorschriften	23
1.1	Algemene bepalingen	23
1.2	Specifieke voorschriften	28
2	Grafisch plan	41
DEEL 3	SCREENING OP MILIEUEFFECTEN	43
1	Algemeen	45
1.1	Inleiding + voorafgaandelijke milieubeoordeling	45
1.2	Toetsing plan-MER-plicht	45
1.3	Methodologie	45
1.4	Alternatieven	48
1.5	Referentiesituatie	48
2	Beoordeling milieueffecten	49
2.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	49
2.2	Beoordeling discipline Bodem en water	50
2.3	Beoordeling discipline mobiliteit	52
2.4	beoordeling discipline biodiversiteit	53
2.5	beoordeling discipline mens	54
2.6	beoordeling discipline landschap en erfgoed	55
2.7	Algemene conclusie	58
3	Beslissing Team MER	58
DEEL 4	BIJLAGEN	59
1	Grafisch verordenend plan	61
2	Beslissing Team Mer	61
Lijst van figuren		
Figuur 1:	toestand na uitvoering sloopwerken	5
Figuur 2:	orthofoto 2018 (na uitvoering sloopwerken)	6
Figuur 3:	links: zicht op voorgevel ovengebouw, rechts: bebouwing langs Stevennekens (april 2019)	7
Figuur 4:	zicht vanop de hoek Stevennekens – Sint-Jozef op de restanten van het ovengebouw en de productiehal (april 2019)	7
Figuur 5:	links: ringoven en gerestaureerde schouw; rechts: arcadebogen van het omlaadstation (april 2019)	7
Figuur 6:	links: ringoven en schouw; centraal: detail arcadebogen van het omlaadstation; rechts: Sint-Jozefkapel (april 2019)	7
Figuur 7:	zicht vanaf de arcadebogen van het omlaadstation richting hoek Stevennekens – Sint-Jozef (april 2009)	7
Figuur 8:	zicht op ringoven met schouw, gevel ovengebouw en arcadebogen omlaadstation vanaf het voormalig productiegebouw. (april 2019)	7
Figuur 9:	zicht op gebied ten noorden van het productiegebouw (april 2019)	8
Figuur 10:	achtergevel productiegebouw (november 2018)	8
Figuur 11:	links: details achtergevel productiegebouw; rechts: inplanting productiegebouw t.o.v. de Hoge Heideweg (april 2019)	8
Figuur 12:	links: bebouwing langs Hoge Heideweg (april 2019); links: voorgevel voormalig productiegebouw (november 2018)	8
Figuur 13:	zicht op ringoven, schouw en voorgevel ovengebouw vanaf Hoge Heideweg (april 2019)	8
Figuur 14:	zicht op ringoven, schouw en productiegebouw vanaf hoek Hoge Heideweg en Sint-Jozef (april 2019)	8
Figuur 15:	links: bestaande bebouwing Sint-Jozef; rechts: restant van ter plaatse gebakken stenen op de site	9
Figuur 16:	links: voormalig kantoorgebouw langs Sint-Jozef; rechts: hoek Sint-Jozef en Hoge Heideweg met kapel en kantoorgebouw (april 2019)	9
Figuur 17:	aangepaste mogelijke inrichtingsschets – ontwerpend onderzoek - december 2018	11
Figuur 18:	fragment uit het grafisch plan RUP "Site SAS"	16

Figuur 19: voorstel overdruk waar binnen de zone voor strategisch woonproject een hoger bouwaccent mogelijk is.	18
Figuur 20: interdisciplinaire relaties	46

Lijst met tabellen

Tabel 1: planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline	47
Tabel 2: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project	50
Tabel 3: ingreep-effectenschema	50

DEEL 1 Beschrijvende nota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding herziening RUP

Het bestaande RUP 'Site Sas', werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Rijkvorschel op 25/04/2016 (publicatie BS 14/06/2016).

De voorliggende herziening van het RUP gebeurt naar aanleiding van een nota van de omgevingsambtenaar van de gemeente waarin de probleemstelling voor het gebied geschetst werd. Deze nota werd goedgekeurd in het college van 15/04/2019.

In onderstaande tekst wordt de nota overgenomen.

Historiek

De 'site Sas' betreft een voormalige steenbakkerij in het centrum van Sint Jozef Rijkvorschel, waar de laatste bedrijfsactiviteit in 2009 werd stopgezet. In 2011 werd de site van de voormalige steenbakkerij aangekocht door de gemeente. Deze aankoop werd voorafgegaan door de opmaak van een haalbaarheidsstudie¹, die de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de reconversie moest onderzoeken, rekening houdend met de fysische staat van de gebouwen, de erfgoedwaarden en de ruimtelijke mogelijkheden van de site.

Na de aankoop werd er in 2014 gestart met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site². Gelijktijdig met de opmaak van het RUP werd een masterplan opgemaakt voor de site, waarin de mogelijkheden voor een kwaliteitsvolle ruimtelijke en functionele invulling meer in detail onderzocht werden.³ Dit masterplan had tot doel om het RUP inhoudelijk te voeden. Buiten het masterplan werd ook nog een 'bouwhistorische evaluatie van steenbakkerij SAS in Rijkvorschel' opgemaakt door Erfgoed Noorderkempen. Het RUP werd goedgekeurd op 25 april 2016.

Sinds het voorjaar van 2016 heeft de gemeente de eerste stappen gezet in functie van de eigenlijke herontwikkeling van de site door de indiening van een sloopvergunning voor een gedeelte van de gebouwen en constructies op de site. Deze sloopwerken werden afgerond in 2017. Naast de sloop heeft de gemeente ook reeds de kenmerkende schouw van de steenbakkerij laten restaureren omwille van haar historische en beeldbepalende waarden.

In functie van de herontwikkeling van de site werd er begin 2017 een marktconsultatie gehouden. Daarop volgend werd een selectiebestek gepubliceerd (maart 2017) in functie van de herontwikkeling van de site in uitvoering van het masterplan en het RUP door middel van Publiek Private Samenwerking. Er werden naar aanleiding

hiervan geen kandidaturen ingediend. Het selectiebestek werd vervolgens opnieuw gepubliceerd in september 2017, opnieuw zonder resultaat. Gelet op de voorschriften die verankerd zijn in het RUP zijn ontwikkelaars terughoudend voor ontwikkeling.

Knelpunten

Tot op heden werd nog geen ontwikkelaar gevonden voor de herontwikkeling van de site. Omwille van het historisch belang van de site en de ligging in de kern van Sint Jozef Rijkvorschel, wenst de gemeente deze site echter tot ontwikkeling brengen. Er werd een bevraging georganiseerd onder de partijen die het selectiebestek opgevraagd hadden. Daaruit kwamen een aantal knelpunten naar voor die een mogelijke ontwikkeling van de site niet evident maken:

- In het RUP is per woongelegenheden één ondergrondse parkeerplaats opgelegd. Dit is, zeker voor grondgebonden eengezinswoningen geen evidentie om dit met elkaar te combineren. Dit vergt immers een zware investering waardoor het markconform bouwen moeilijk realiseerbaar is.
- In de zone SWPII werd, in functie van het behoud van het zicht op het ovengebouw en de schoorsteen vanaf Stevennekens, de oppervlakte van de tweede bouwlaag in zekere mate beperkt en dus de ontwikkelingsmogelijkheden van de zone beknot
- Een invulling vinden voor de waardevolle gebouwen die de restauratiekost compenseert, blijkt niet evident. De bestaande gebouwen bieden slechts zeer beperkte valoriseerbare oppervlakte. De mogelijke invullingen hebben immers in veel gevallen slechts een beperkte verkoopwaarde (vb. parking in productiehal) of hebben een relatief hoog commercieel risico.
- Het herbouwen van het zuidelijk deel van het ovengebouw in functie van woningen binnen het bestaande gabarit is geen evidentie en strookt niet met de hendaagse verwachtingen van woningen. Dit soort woningen in een eerste fase bouwen/verkoppen is niet vanzelfsprekend. De fasering wordt in vraag gesteld.
- In het RUP is opgenomen dat minstens 40% van de niet bebouwde ruimte ingericht moet worden als (semi-)publiek domein, waarbij het verplicht aanplanten van groenassen en de inrichting van een hoogwaardig publiek domein aan de zijde van Sint-Jozef moet gebeuren. Het lijkt alsof hier de foutieve perceptie speelt dat semi-publieke ruimte altijd openbaar domein moet zijn. Dit kan ook aangewend worden voor inrichting van parkeerhavens, gemeenschappelijke groenruimte, ... Dit dient verduidelijking.

Na afronding van de sloopwerken en de huidige toestand op de site zijn bovendien volgende knelpunten aan het licht gekomen:

- Het productiegebouw blijkt constructief niet in goede staat. De noordelijke gevel heeft waardevolle elementen, maar de zuidelijke gevel is minder waardevol. Het

¹ Haalbaarheidsstudie opgemaakt door Abscis architecten (2011).

² RUP site Sas, opgemaakt door Grontmij Belgium nv (2016).

³ Masterplan site Sas, opgemaakt door IOK (2016).

behoud van dit gebouw in functie van wonen of een andere functie is niet evident.

- De meerwaarde van het 'kantoorgebouw' aan de zijde van Sint Jozef wordt in vraag gesteld. In de huidige toestand is daar een jeugdvereniging gehuisvest. Dit gebouw met beperkte erfgoedwaarde werd eerder als 'te behouden' aangeduid, maar er werd beslist om elders ruimte voor de jeugdvereniging te zoeken.
- Door de sloopwerken is er een groot deel van het ovengebouw gesloopt. De voorgevel en de ringoven met schouw zelf zijn bewaard gebleven. Het was in eerste instantie de bedoeling van dit gebouw te herbouwen in hetzelfde silhouet. Voor dit gebouw is het wenselijk om de stedenbouwkundige voorschriften te versoepelen zodat een herbouw niet meer strikt noodzakelijk is. De plaats van het gebouw, met de resterende waardevolle elementen, zouden deel kunnen vormen van een centraal plein/as richting het achterliggende park.

Om aan een aantal knelpunten tegemoet te komen werd een gesprek aangegaan met 'Erfgoed Noorderkempen' op 20/06/2018 om na te gaan of het verwijderen van bepaalde (delen van) gebouwen bespreekbaar waren. De conclusies hieruit waren dat:

- Productiehal: wenselijk om buitenschil te behouden. Streven naar een combinatie van oude en nieuwe gebouwen. De voorschriften kunnen herbekeken worden in functie van de haalbaarheid van de herbestemming. Creatief behoud lijkt mogelijk.
- Geen bezwaar om kantoorgebouw af te breken zonder herop te bouwen.
- Voorgevel van ovengebouw moet behouden blijven, heropbouw van de voorgevel is niet aangewezen.
- Geen bezwaar tegen de afbraak zonder volledige heropbouw van het ovengebouw. Belangrijk is het behoud van het gevelfragment, dat best geïntegreerd wordt in een poortgebouw en het behoud van de oven zelf met de schouw.
- Combinatie van oude en nieuwe gebouwen moet haalbaar zijn door versoepeling van stedenbouwkundige voorschriften.
- Het aantal bouwlagen in SWP II is bespreekbaar. Er is geen bezwaar wat het verhogen van het aantal bouwlagen betreft.
- Gevelmuur langs Stevennekens dient behouden te blijven.

Er werd in functie van een potentiële aanpassing van het RUP een nieuwe inrichtingsschets opgemaakt voor de site Sas in 2018. In deze nieuwe inrichtingsschets werden in het centrale gedeelte, ter hoogte van het voormalige ovengebouw geen woningen voorzien, maar wel een inrichting als verhard plein tegen de bewaarde gevel in de richting parkgebied. Door heropbouw van de spanten van het ovenge-

bouw wordt het silhouet van het gebouw behouden. In de ringoven met schouw zelf wordt gedacht aan een gemeenschappelijke functie zoals fietsenstalling of, tuinbergingen. In de zonen ten oosten en ten westen daarvan worden woningen voorzien. Dit betreft een combinatie van grondgebonden zuidgerichte parkwoningen, en parkappartementen⁴ en zuidgerichte parkappartementen met verschillende groottes. Het volume van het voormalig productiegebouw werd hierbij ook voorzien voor woningen.

Beperkte herziening RUP

De huidige site van het Sas ligt er grotendeels braakliggend bij na de afbraakwerken. De herontwikkeling van deze zone met een eigentijdse en zinvolle invulling moet zorgen voor nieuw leven in de historische site als onderdeel van de kern van Sint-Jozef.

In functie van het verhogen van de potenties voor herontwikkeling zou het goed zijn om het bestaande RUP 'site Sas' beperkt te herzien om de knelpunten (zie hoger) aan te pakken en op deze manier een hoger ruimtelijk rendement in de kern van Sint Jozef te creëren. Deze beperkte herziening betreft kleinere wijzigingen van het RUP, waardoor de inpasbaarheid van het RUP in de visie uit het GRS niet in het gedrang komt.

Het nieuw opgemaakte inrichtingsplan geeft een weergave waarbij mogelijkheden voor inrichting van de zone, mits het behoud van het erfgoedkarakter kan gerealiseerd worden, zonder verkleining van de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen. Een beperkte herziening van het RUP moet de ontwikkeling van deze site mogelijk maken, maar het is hierbij niet de bedoeling om de algemene krachtlijnen uit het bestaande RUP te wijzigen, maar wel de geest van het RUP te behouden.

Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het besluit van de Vlaamse Regering van 11/01/2019 inzake 'de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften inzake bijzondere en algemene plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van art. 7.4.4/1 VCRO dat op 7/03/2019 in werking is getreden.

Beleidsvisies realiseren

Een (beperkte) herziening van het RUP kan eveneens aanleiding geven om een aantal beleidsdoelstellingen vanuit Vlaams en/of Provinciaal niveau mee binnen het RUP te betrekken. Bij de herziening kan dan ook rekening gehouden worden met onder andere:

- Mogelijkheden voor omslag naar duurzame mobiliteit
- Mogelijkheden bieden voor kwalitatieve stalplaatsen voor fietsen

⁴ Grondgebonden appartementen zijn appartementen op gelijkvloerse verdieping of minimaal een afzonderlijke toegang op maaiveld.

- Klassieke eengezinswoningen in open bebouwing niet mogelijk maken
- Mogelijkheden voorzien voor verweefbare bedrijvigheid binnen het gebied.

1.2 Planologische en juridische toetsing

Het bestaande RUP 'Site Sas', wordt beperkt herzien door gebruik te maken van het besluit van de Vlaamse Regering van 11/01/2019 inzake 'de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften inzake bijzondere en algemene plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van art. 7.4.4/1 VCRO dat op 7/03/2019 in werking is getreden.

Na het volledig doorlopen van de voorziene procedure en goedkeuring zal het document dienen als een addendum bij het bestaande RUP Site Sas. Dit betekent dat deze nota niet als toelichtingsnota van het RUP kan worden beschouwd.

De bestaande toelichtingsnota van het RUP blijft behouden en is terug te vinden op de website van de gemeente:

<https://www.rijkevorsel.be/bouwen-en-wonen/bouwen-en-verbouwen/plannen-en-voorschriften/ruimtelijk-uitvoeringsplan-rup>

In functie van het gebruiksgemak zal, na goedkeuring een gecoördineerde versie van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden opgemaakt. Er wordt eveneens een (beperkt) gewijzigd grafisch plan vastgesteld.

Toetsing voorwaarden artikel 7.4.4/1 VCRO

In dit artikel van de VCRO wordt opgenomen welke elementen kunnen worden herzien of opgeheven:

- 1° de perceelsafmetingen;
- 2° de afmetingen en de inplanting van constructies;
- 3° de dakvorm en de gebruikte materialen;
- 4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 5° het aantal bouwlagen;
- 6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
- 7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
- 8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
- 9° de parkeergelegenheden.

De aanpassingen van het RUP betreffen enkel elementen uit bovenstaande opsomming.

De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt. Dit is in dit RUP niet het geval. Er wordt niet geraakt aan de zone voor gemengd openruimtegebied en aan de structurerende groenassen voorzien in het RUP.

Het bestaande RUP heeft de voorschriften van het gewestplan vervangen binnen het plangebied. Er is dus geen afwijking van toepassing ten opzichte van het gewestplan, gezien deze niet meer van toepassing is.

Toetsing GRS Rijkevorsel

In het richtinggevend gedeelte van het GRS is volgende opgenomen met betrekking tot de site:

“Voor het bedrijventerrein het Sas (maar ook het bedrijventerrein Sint-Jozef op de grens met Beerse) wordt weergegeven dat dit volledig omsloten wordt door woongebied. Het behoud van dit bedrijventerrein kan zo op lange termijn problemen veroorzaken, zowel op milieuvlak als op mobiliteitsvlak. Daarom worden deze bedrijventerreinen op lange termijn best afgebouwd en geïntegreerd in de kern van Sint-Jozef. Bij voorkeur worden er op deze locaties gemengde projecten voorzien waar ruimte is voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid en kernondersteunende functies (cultuur, sport...). Om de toekomstige ontwikkeling vast te leggen dient voor deze sites eerst een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt te worden. Hierin kan onderzocht worden welke functies er op welke locatie kunnen ontwikkeld worden en hoe het project vorm kan krijgen (fasering, middelen, sanering...). Vervolgens worden de stedenbouwkundige opties in een uitvoeringsplan vertaald.”

Het bestaande RUP 'Site SAS' werd als verenigbaar met het GRS gezien. De herziening van dit RUP wijzigt de verenigbaarheid met het GRS niet. De bestemmingen zoals voorzien in het RUP, met de bijhorende toegelaten functies blijven behouden. Het RUP voorziet in kleinere aanpassing in de inrichting van de gebieden.

Verhoging ruimtelijk rendement

De herziening van het RUP heeft tot doel de verhoging van het ruimtelijk rendement op een plaats waar de rendementsverhoging verantwoord is.

De plaats van de rendementsverhoging is verantwoord, gezien de site gelegen is in het centrum van Sint-Jozef Rijkevorsel, omgeven door woongebied. Dit werd in het RUP 'Site SAS' vastgelegd. Sinds de komst van het RUP werden pogingen ondernomen om deze site te gaan ontwikkelen om zo een meerwaarde te kunnen bieden aan het centrum van Sint Jozef Rijkevorsel om bijkomend aanbod aan woningen en andere woon-gerelateerde functies te bieden. Tot op heden is dit niet gelukt (zie 1.1 vanaf pg. 1 en hoofdstuk 4 vanaf pg. 15).

Het beperkt herzien van het bestaande RUP om zo meer ontwikkelingsopties te kunnen aanbieden met inachtneming van het waardevol erfgoedkarakter van de site, zal een rendementsverhoging voor het centrum van Rijkevorsel betekenen.

1.3 Doelstelling herziening

Om een woonontwikkeling en de ontwikkeling van een kwalitatief publiek park toch mogelijk te maken, wenst de gemeente beperkte aanpassingen door te voeren in het RUP. Deze gewenste aanpassingen betreffen onder meer:

- De opgelegde randvoorwaarden m.b.t. parkeren gericht bijsturen.
- Het maximum aantal wooneenheden voor de gehele zone voor strategisch woonproject behouden, maar de verdeling van het maximale aantal woningen per ontwikkelingszone schrappen.
- De vooropgestelde fasering van de zone voor strategisch woonproject opheffen.
- De toegelaten bouwhoogte in het westelijke gedeelte bijsturen om plaatselijk ook accentbebouwing met drie volwaardige bouwlagen mogelijk te maken.
- De bepalingen m.b.t. de te behouden gebouwen of constructies met erfgoedwaarde versoepelen.
- Formulering met betrekking tot de inrichting van de semi-publieke ruimte herbe-kijken.

Buiten deze aanpassingen, werd op basis van informeel vooroverleg ook reeds een aantal elementen meegenomen om de herziening van het RUP ook beter te laten aansluiten bij het huidige beleidskader en beleidskader dat in opmaak is (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen)

2 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand, zoals beschreven in de toelichtingsnota van het RUP “Site SAS” is niet meer de huidige feitelijke toestand op het moment van de opmaak van de beperkte herziening van het RUP.

Gelijktijdig met het goedkeuringstraject van het bestaande RUP werd door de gemeente een stedenbouwkundige aanvraag tot sloopwerken ingediend ter voorbereiding van de herontwikkeling van de site vnl. in functie van de schrapping van de inventaris leegstaande bedrijfsgebouwen. Dit om tijd te winnen en zo snel mogelijk te kunnen overgaan tot de eigenlijke realisatie van het project en de site bouwrijp te maken. Naast de sloop heeft de gemeente ook reeds de kenmerkende schouw van de steenbakkerij laten restaureren omwille van haar historische en beeldbepalende waarden.

2.1 Voorbereidende werkzaamheden

2.1.1 Gedeeltelijke sloop gebouwen

Deze aanvraag tot slopen werd vergund op 11/05/2016. Deze sloopwerken werden afgerond in 2017.

Op basis van de sloopvergunning werden een groot deel van de industriële gebouwen gesloopt. Concreet bleven de volgende gebouwen en constructies behouden op de site (zie Figuur 1 en Figuur 2)

- de voorgevel van het ovengebouw
- een fragment van de oven
- de schouw
- de afscheidingsmuur langsheen Stevennekens
- de arcadebogen van het omlaadstation
- de buitenschil van de productiehal
- de kapel langsheen Sint-Jozef
- het kantoorgebouw langsheen Sint-Jozef

2.1.2 Renovatiewerken

De gemeente heeft een gespecialiseerd bedrijf aangesteld voor de restauratie van de kenmerkende schouw. Daarbij werden zowel de binnen- en buitenzijde van de schouw aangepakt. Omwille van stabiliteitsredenen werd de schouw lichtjes ingekort. De restauratie werd afgerond in 2017.

Figuur 1: toestand na uitvoering sloopwerken





Figuur 2: orthofoto 2018 (na uitvoering sloopwerken)

2.2 Foto's



Figuur 3: links: zicht op voorgevel ovengebouw, rechts: bebouwing langs Stevennekens (april 2019)



Figuur 4: zicht vanop de hoek Stevennekens – Sint-Jozef op de restanten van het ovengebouw en de productiehal (april 2019)



Figuur 5: links: ringoven en gerestaureerde schouw; rechts: arcadebogen van het omlaadstation (april 2019)



Figuur 6: links: ringoven en schouw; centraal: detail arcadebogen van het omlaadstation; rechts: Sint-Jozefkapel (april 2019)



Figuur 7: zicht vanaf de arcadebogen van het omlaadstation richting hoek Stevennekens – Sint-Jozef (april 2009)



Figuur 8: zicht op ringoven met schouw, gevel ovengebouw en arcadebogen omlaadstation vanaf het voormalig productiegebouw. (april 2019)



Figuur 9: zicht op gebied ten noorden van het productiegebouw (april 2019)



Figuur 10: achtergevel productiegebouw (november 2018)



Figuur 11: links: details achtergevel productiegebouw; rechts: inplanting productiegebouw t.o.v. de Hoge Heideweg (april 2019)



Figuur 12: links: bebouwing langs Hoge Heideweg (april 2019); rechts: voorgevel voormalig productiegebouw (november 2018)



Figuur 13: zicht op ringoven, schouw en voorgevel ovengebouw vanaf Hoge Heideweg (april 2019)



Figuur 14: zicht op ringoven, schouw en productiegebouw vanaf hoek Hoge Heideweg en Sint-Jozef (april 2019)



Figuur 15: links: bestaande bebouwing Sint-Jozef; rechts: restant van ter plaatse gebakken stenen op de site.



Figuur 16: links: voormalig kantoorgebouw langs Sint-Jozef; rechts: hoek Sint-Jozef en Hoge Heideweg met kapel en kantoorgebouw (april 2019)

2.3 Geplande werkzaamheden

Restauratie

Gelijktijdig met de beperkte herziening van het RUP 'Site Sas' is de gemeente bezig met de opmaak van een restauratiedossier voor een aantal onderdelen van de site.

Het betreft een dossier voor de restauratie van de muur ter hoogte van Stevennekens, de voorgevel van het ovengebouw en de arcadebogen van het omlaadstation.

Ook voor de ringoven zelf zal een restauratiedossier opgestart worden.

Aanleg park

Als voorafname van de ontwikkeling van de site zal het gemeentebestuur eveneens al werk maken van het park aan de noordelijke zijde van de site. Een ontwerp voor de aanleg van een landschapspark achter de arcadebogen en de productiehal zal worden opgemaakt. Het zal gaan om een ruw landschap met vegetatie die deels

intensief en deels extensief beheerd zal worden. Extra aandacht zal uitgaan naar een bijen- en insectenvriendelijke inrichting en de buffering van het regenwater.

Ook over de aanleg van de centrale toegangsstrook en de integratie van het resterend gedeelte van de ringoven en het gevelfragment zal al nagedacht worden.

3 Gewenste ruimtelijke structuur

Mogelijke inrichtingsschets – ontwerp onderzoek

In de toelichtingsnota van het RUP "Site SAS" werd een mogelijk inrichtingsschets/masterplan opgenomen in functie van het onderzoek naar mogelijkheden op de site voor inrichting, beeldwaarde,... Deze inrichtingsschets werd herbekeken in functie van de aangehaalde knelpunten.

Deze mogelijke inrichtingsschets op basis van ontwerp onderzoek dient als voorbeeld voor een mogelijke ontwikkeling en is richtinggevend naar de aanpassingen door de herziening van het RUP. Het resultaat is op de onderstaande figuren te zien.

De mogelijke inrichtingsschets is enkel indicatief en geeft geen beperkingen naar de mogelijkheden in het gebied. De specifieke mogelijkheden binnen het gebied worden bepaald door de verordenende voorschriften (zie DEEL 2)

In deze nieuwe inrichtingsschets werd rekening gehouden met:

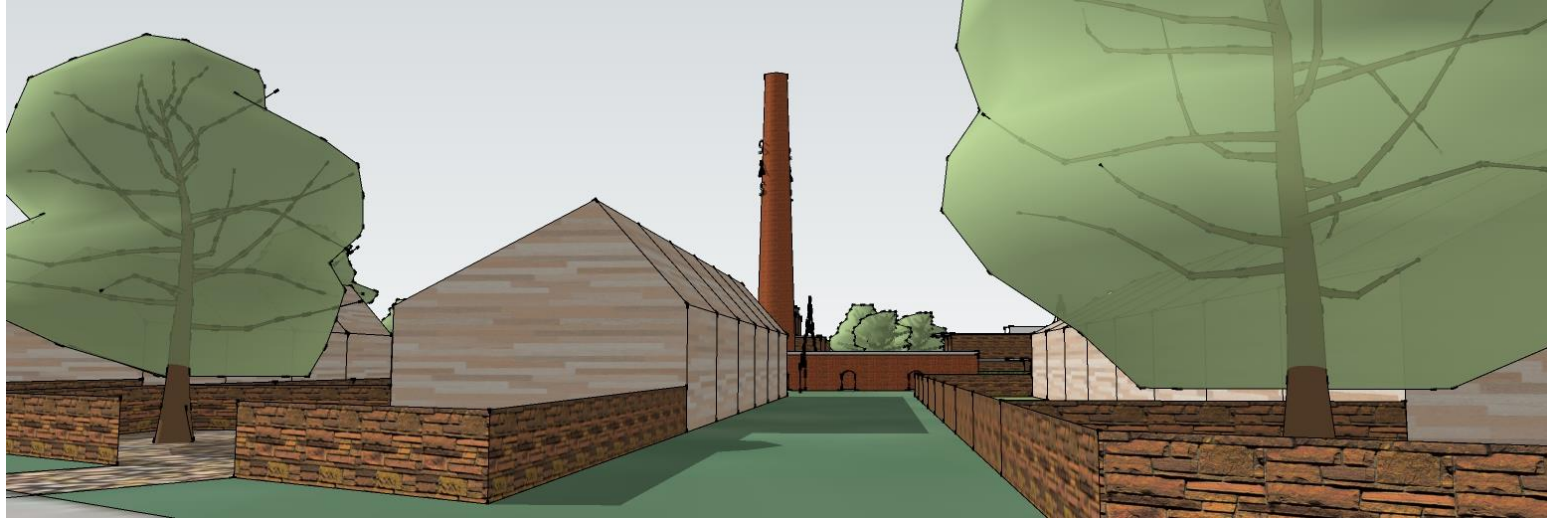
- geen woningen in het centrale gedeelte ter hoogte van het voormalige ovengebouw.
- De woonegelegenheden worden voorzien in zones SWP II en SWP III inclusief het voormalig productiegebouw waar cf. het bestaande volume een nieuw bouwblok wordt voorzien. Er wordt voorzien in diverse woontypologieën: grondgebonden zuidgerichte woningen en zuidgerichte meergezinswoningen van verschillende groottes (grondgebonden appartementen en parkappartementen).
- In zone SWP II wordt voorzien in meergezinswoningen met 2 bouwlagen en een accent op de hoek Stevennekens – Sint Jozef met 3 bouwlagen.
- Doorzichten vanaf Stevennekens en vanaf de Hoge Heideweg tot aan de ringoven.
- Behoud van muur ter hoogte van Stevennekens.
- In de ringoven met schouw zelf fietsenstalling, tuinbergingen, invulling door bewoners, ...
- Onder appartementen worden ondergronds parkings voorzien. Bij grondgebonden woningen worden bovengrondse parkings voorzien visueel afgeschermd door patiomuur, 1 per woning + bezoekersparking: tweede wagen wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage.
- Heropbouw spanten ovengebouw om het silhouet van het gebouw weer te geven en in functie van het eventueel voorzien van overdekkingsmogelijkheid, verlichting,...

- Verhard buurtplein (basket, klimmuur, evenementen, ...) tegen de bewaarde gevel van het ovengebouw

Onderstaande figuren zijn indicatief voor een mogelijke ontwikkeling van de site.

Figuur 17: aangepaste mogelijke inrichtingsschets – ontwerpend onderzoek - december 2018









4 Bespreking knelpunten en aanpassingen

4.1 Parkeren

4.1.1 Omschrijving knelpunt

Parkeerplaatsen

In de stedenbouwkundige voorschriften, horende bij artikel 2: 'zone voor strategisch woonproject' zijn strikte regels met betrekking tot het voorzien van parkeerplaatsen voorzien.

Toelichtend is opgenomen:

"Het is de bedoeling om een voornamelijk autoluw gebied te realiseren. Het parkeren moet hiertoe zoveel als mogelijk gebundeld worden aan de toegangen tot de zone, en dit voor alle functies en activiteiten in het gebied.

Er wordt rekening gehouden met een globale parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Om ervoor te zorgen dat de open ruimte niet geheel wordt ingenomen in functie van parkeren, dient er per woning één staanplaats in een ondergrondse parkeergarage voorzien te worden. Parkeren voor bezoekers kan wel op het maaiveld voorzien worden zodanig dat deze parkeerplaatsen meervoudig gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld ook de andere functies die in het gebied worden beoogd."

Verordenend is opgenomen:

- *"De parkeerdruk moet binnen de zone opgevangen worden in (een) gebundelde parkeervoorziening(en).*
- *Per wooneenheid moet er minstens één parkeerplaats in een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden."*

Het voorzien van een groot aandeel aan ondergronds parkeren is één van de struikelblokken in functie van de ontwikkeling. Enerzijds is er de kostprijs voor de bouw van een dergelijke ondergrondse parkeergarage, maar eveneens de combinatie met de gesuggereerde typologie (grondgebonden ééngezinswoningen). Bij een ondergrondse parkeergarage met bovenop grondgebonden woningen, speelt ook juridisch de moeilijkheid van (mede)eigendom en aansprakelijkheid bij vb. lekken,...

Vanuit ontwikkelaars wordt dit dan ook als een (te) groot commercieel risico ervaren.

Duurzame mobiliteit

Het RUP dient eveneens te worden aangegrepen om een duurzamer mobiliteitsprofiel in de ontwikkeling mogelijk te maken. In de toelichtende kolom van de steden-

bouwkundige voorschriften wordt opgelegd om 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid te voorzien. Dit bevordert geen alternatieve vormen van gebruik van vervoersmiddelen, vb. autodelen. Ook dienen er meer garanties geboden worden voor het voorzien van kwalitatieve fietsstallingen binnen het project en voor de verbetering van de doorwaadbaarheid van het projectgebied voor traag verkeer.

4.1.2 Bespreking

Parkeerplaatsen

Het voorzien van gebundelde parkeervoorzieningen dient als principe overeind te blijven om het autoluw karakter van het gebied te behouden.

De voorwaarde met betrekking tot ondergronds parkeren is mogelijks een element dat bij de herziening van het RUP kan worden herbekeken.

Uit de toelichtingsnota gevoegd bij het bestaande RUP "Site SAS" blijkt echter dat het voorzien van een ondergrondse parkeergarage geen absolute noodzaak is. Volgende elementen zijn in de toelichtingsnota hierover opgenomen:

- hoofdstuk 6 'gewenste ruimtelijke structuur' – standpunt 4: 'Beperken van de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer tot de randen':

'Parkeren gebeurt bij voorkeur in een ondergrondse parkeerkelder die rechtstreeks wordt ontsloten naar de bestaande straten. Op die manier blijft de ruimte op het maaiveld maximaal voorbehouden voor fietsers en voetgangers. In functie van dubbel gebruik voor de verschillende activiteiten is een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau denkbaar, maar deze dienen dan kwalitatief ingepast te worden in het ontwerp van de publieke ruimte.'

- Uit de conclusie van de plan-mer-screening opgenomen onder hoofdstuk 7.5 in de toelichtingsnota, is volgende aandachtspunt ondermeer mee opgenomen:

"Er dient parking op het eigen terrein voorzien te worden. Dit gebeurt bij voorkeur gebundeld in de vorm van parkeergarages of op maaiveldniveau in een groen kader, direct aansluitend bij de ontsluiting naar de omliggende wegen, zodat het maaiveld maximaal voorbehouden blijft voor fietsers en voetgangers;

De stedenbouwkundige voorschriften zijn aldus strenger geformuleerd dan de visie beschreven in de toelichtingsnota en uit de randvoorwaarden uit de plan-mer-screening bij het bestaande RUP.

Duurzame mobiliteit

Door geen parkeernorm op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften, kan het project geval per geval worden beoordeeld op noodzaak tot aantal parkeerplaatsen. Er wordt daardoor ook geen bestaande regelgeving gekoppeld aan de voorschriften. Indien bestaande (gemeentelijke) regelgeving hierover op een later tijdstip gewijzigd wordt, dan kan een ontwikkeling met de gewijzigde regelgeving rekening

houden. Op die manier kan ook steeds rekening gehouden worden met principes van duurzame mobiliteit. Ook het voorzien van kwalitatieve doelstellingen past hierin.

Om een kwalitatieve autoluwe omgeving te krijgen, dienen bovendien bijkomende garanties worden geboden voor groeperen van de parkeerplaatsen rekening houdend met zuinig ruimtegebruik en geïntegreerd in de omgeving.

4.1.3 Aanpassingen

Parkeerplaatsen

Het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen bij een meergezinswoning is meer gangbaar en haalbaar dan het voorzien van een gezamenlijke ondergrondse parking voor grondgebonden eengezinswoningen.

Er wordt voorgesteld om de verplichting tot ondergronds parkeren te versoepelen/nuanceren, maar wel de visie omtrent gebundeld parkeren te behouden.

Zo kan opgelegd worden dat bij meergezinswoning minimaal één parkeerplaats per woning collectief ondergronds dient te worden voorzien.

Voor andere woningtypologieën wordt dit vrij gelaten. Daar is een bovengrondse gebundelde parkeerhaven toegelaten.

Het bezoekersparkeren wordt op maat van het project bovengronds voorzien. De bovengrondse parkeervoorzieningen moeten daarbij ondergeschikt zijn aan de oppervlakte en beleving van de publieke groene ruimte, dus zeker niet gelegen in belangrijke zichtcorridors en met maximale aandacht voor ruimtelijke integratie en minimale visuele hinder.

Duurzame mobiliteit

- Verwijzing naar parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden schrappen.
- Voorzien van bepalingen omtrent het voorzien van voldoende en kwalitatieve fietsstapplaatsen, zowel voor meergezinswoningen als voor grondgebonden woningen.
- Bij ontsluiting bijkomend opnemen dat de ontwikkeling rekening dient te houden met de doorwaadbaarheid van het gebied voor traag verkeer.

4.2 Zone voor strategisch woonproject

4.2.1 Omschrijving knelpunt



Figuur 18: fragment uit het grafisch plan RUP "Site SAS".

Maximaal toegelaten woningen per zone

In het RUP zijn onder het artikel 2 – zone voor strategisch woonproject 3 zones voorzien, nl. SWP I, SWP II en SWP III.

Volgens het RUP zijn binnen de zone voor strategisch woonproject 60 woongelegenheden toegelaten. Het maximum aantal woningen is vastgelegd per deelzone:

- SWP I: maximum 8
- SWP II: maximum 16

- SWP III: maximum 36

Bovendien is in de stedenbouwkundige voorschriften eveneens opgenomen dat per gebouw of perceel er minstens één wooneenheid moet worden voorzien. Dit is opgenomen in het idee om een levendig gebied te realiseren in functie van sociale controle.

De woningtypologie wordt vrij gelaten in het RUP: één- en meergezinswoningen zijn toegelaten; open, halfopen en gesloten bebouwing is toegelaten.

Door echter voor elke zone strikt vast te leggen hoeveel woningen er kunnen en door ook een aantal woningen vast te leggen voor in zone SWP I, kan dit problemen geven in functie van ontwikkeling.

Het heropbouwen van het overgebouw, waarvan een gedeelte in SWP I is gelegen is geen evidentie en vormt een knelpunt. Indien de optie zou genomen worden om deze zone niet in functie van wonen in te vullen, maar wel als een brede toegangsas tot het achterliggende park, kan het voorziene aantal woningen uit deze zone niet naar een andere zone overgeheveld worden. Dit is niet mogelijk cf. de huidige stedenbouwkundige voorschriften

Fasering

Een ander, hiermee samenhangend probleem betreft het feit dat de aanduiding van de drie zones binnen artikel 2 ook een fasering voor ontwikkeling van die zones is voorzien in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften:

“De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. In geval van een gefaseerde uitvoering moet elke fase opgevat worden als een afgewerkt geheel.

In eerste fase dient minstens een invulling gegeven te worden aan het voormalige overgebouw uit SWP I en kan SWP II ontwikkeld worden. Daarna kan SWP III ontwikkeld worden.”

Indien dus de keuze gemaakt wordt om geen woningen in SWP I te voorzien, dan kunnen de andere zones cf. de bestaande voorschriften niet ontwikkeld worden.

Beperkingen bouwhoogte

Een derde knelpunt binnen de zone voor strategisch woonproject is de specifieke bepaling met betrekking tot de bouwhoogte binnen de zones SWP II en III. In deze zones kunnen de gebouwen bestaan uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van 7,00m en een nokhoogte van 13,00m. In SWP II geldt bijkomend dat de tweede bouwlaag maximaal 40% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag mag bedragen.

Dit betekent dat in het westelijk gedeelte weinig mogelijkheden zijn voor grondgebonden eengezinswoningen, laat staan voor het voorzien van meergezinswoningen. Het efficiënt en compact invullen van dit strategisch woongebied is niet eenvoudig.

Woningtypologie

In het RUP zijn verschillende woningtypologieën mogelijk. Het spitst zich echter verordenend voornamelijk toe op een- of meergezinswoningen, terwijl het de bedoeling was om dit heel ruim te interpreteren. Dit dient verder te worden verduidelijkt in het RUP.

Bovendien kan in functie van zuinig ruimtegebruik ook opgenomen worden dat vrijstaande eengezinswoningen niet mogelijk zijn.

Toegelaten functies

In het RUP worden wonen en aan wonen gerelateerde functies toegelaten. Er wordt echter geen met wonen verweefbare bedrijvigheid toegelaten. Dit dient ook mogelijk te zijn om de potenties van het gebied optimaal gedifferentieerd te kunnen invullen, afhankelijk van de behoeften.

4.2.2 Bespreking en aanpassingen

Maximaal toegelaten woningen per zone

Het maximaal toegelaten woningen in de volledige zone voor strategisch bouwen vormt geen discussiepunt, wel de precieze locatie waar deze kunnen worden ingeplant.

Het maximaal voorzien van 60 woningen is opgenomen in de toelichtende voorschriften van het RUP omdat in de verordenende voorschriften gedetailleerd is opgenomen hoeveel wooneenheden per deelzone maximaal kunnen gerealiseerd worden.

Het voorstel is om het aantal van maximaal 60 wooneenheden verordenend vast te leggen en de aantallen vermeld bij de specifieke delen van het strategisch woongebied te schrappen. Op die manier is een vrije indeling van wooneenheden over de verschillende delen mogelijk en kan, indien gekozen wordt om het centrale gedeelte niet te bebouwen, deze woningen ook elders in het strategisch woongebied worden voorzien.

In het RUP was ook opgenomen dat per gebouw of perceel er minstens één wooneenheid dient te worden voorzien. Dit principe is, in functie van de realisatie van een levendig gebied, een goede optie, maar alleen geeft het problemen voor bestaande constructies (zoals de ringoven, of de bestaande behouden muren/geveldelen) waar het niet de bedoeling is om ook woningen te gaan creëren op basis van de nieuwe inrichtingsschets.

Het voorstel is om deze formulering in het RUP te gaan nuanceren zodat deze bepaling enkel voor bebouwing in zones SWP II en III geldt en niet voor SWP I.

De zone SWP I kan vb. ook vrij blijven van nieuwe bebouwing en ingericht worden als centrale toegangsas tot het achterliggende gemengd openruimtegebied.

Fasering

Het is de huidige visie om het centrale deel van de zone voor strategisch woonproject niet te gaan voorzien in functie van woningen of andere harde functies, maar dit gedeelte open te houden als toegangs-as naar het achterliggende park.

De opgelegde fasering kan de voorgestelde inrichting van het gebied, zoals voorzien in de inrichtingsschets (zie hoofdstuk 2.3) hypothekeren doordat in de centrale zone geen herbouw van het gebouw in functie van woningen voorzien wordt.

Het voorstel is om de fasering los te laten en niet meer bindend vast te leggen. Op deze manier is het vb. ook mogelijk om in een eerste fase slechts een gedeelte van SWP II en SWP III te gaan ontwikkelen, waardoor in een eerste fase reeds een mix van woontypes kan worden aangeboden. In een of meer volgende fasen kan dan de achterliggende zones verder worden ontwikkeld.

Beperkingen bouwhoogte

De beperking van de bouwhoogte was in het bestaande RUP ingegeven om het zicht op het bestaande overgebouw met schouw vanaf Stevennekens in bepaalde mate te behouden.

De hoogte van de schouw zorgt dat deze vanaf de wijde omgeving van het plangebied zichtbaar is en ook zal blijven na verdere invulling van het gebied. Er dient in het ontwerp rekening gehouden worden met de zichtlijnen op het overgebouw en de schouw. Deze dienen maximaal worden behouden.

De woningen aan de overzijde van Stevennekens hebben in hoofdzaak een typologie met twee bouwlagen en hellend dak. Een typologie in SWP II die hierop aansluit is stedenbouwkundig aanvaardbaar en niet afwijkend van de bestaande toestand. In het RUP is bovendien een B/T index van 0,55 opgelegd, waardoor quasi de helft van de zone onbebouwd blijft. De doorzichten tussen de bouwvolumes in, kunnen, ondanks deze hogere bebouwing, zorgen voor het zicht op de restanten van het overgebouw en de schouw.

Het toelaten van een plaatselijk hoger accent met 3 volwaardige bouwlagen op de hoek van Stevennekens en Sint-Jozef met een maximale bouwhoogte die niet hoger is dan in de overige delen van het RUP is ruimtelijk aanvaardbaar en biedt mogelijkheden voor het voorzien van een gebouw dat ook voor een andere dan de woonfunctie kan gebruikt worden. Het kan in deze zone maximaal gaan om een bouwaccident met drie volwaardige bouwlagen (zonder terugspringend volume) in een zone die op het grafisch plan met een overdruk wordt weergegeven.



Figuur 19: voorstel overdruk waar binnen de zone voor strategisch woonproject een hoger bouwaccident mogelijk is.

Woningtypologie

Zowel verordenend als toelichtend kan opgenomen dat over het geheel van de zone voor strategisch woonproject dient te worden voorzien in een mix van typologieën. Open bebouwing dient te worden geschrapt.

Toegelaten functies

Verweefbare bedrijvigheid toevoegen als toegelaten functie.

4.3 Gebouwen of constructies met erfgoedwaarde

4.3.1 Omschrijving knelpunt

In het RUP zijn in artikel 5 een aantal gebouwen en constructies met erfgoedwaarde aangeduid. Het betreft volgende gebouwen of constructies:

- Muur ter hoogte van Stevennekens
- Ovengebouw
- Productiegebouw
- Kantoorgebouw
- Kapel

Een invulling vinden voor die waardevolle gebouwen die de restauratiekost compenseert, blijkt niet evident. De bestaande gebouwen bieden slechts zeer beperkte valoriseerbare oppervlakte.

In de stedenbouwkundige voorschriften is voorzien dat het behoud of heropwaardering van deze gebouwen en constructies voorop staat. Verbouwen binnen het bestaand volume en herbouw op de huidige plek is mogelijk binnen de huidige verschijningsvorm. Een uitbreiding van 20% van de oppervlakte van het bestaand gebouw is daarbij toegelaten.

Te behouden elementen

De elementen waar geen discussie over bestaat zijn de gevel ter hoogte van Stevennekens, de onderdelen ringoven en schouw en voorgevel van het ovengebouw en de kapel.

Ovengebouw

Van het voormalig ovengebouw is na de sloopwerkzaamheden nog de voorgevel behouden, net als het gedeelte ringoven met schouw. De schouw van de ringoven werd reeds gerestaureerd. (zie Figuur 4 en Figuur 5 op pg. 7)

Het voorzien van woningen in dit bouwvolume blijkt niet evident. Ook het volledig heropbouwen van het ovengebouw is niet vanzelfsprekend. Er werd in de inrichtingsschets nagedacht over het terugplaatsen van de spanten van dit gebouw om zo het silhouet van het gebouw weer te geven. De herinrichting van de zone dient te refereren naar de volumewerking van het oorspronkelijke gebouw. Zo krijgt het geheel van het ovengebouw meer een functie als open as naar het achterliggende parkgebied. Dit kan eveneens een meerwaarde bieden voor de omgeving. Deze as/plein kan dan verschillende functies krijgen in relatie tot de omliggende woningen en de kern van Sint Jozef.

Kantoorgebouw

De meerwaarde van het 'kantoorgebouw' aan de zijde van Sint Jozef wordt in vraag gesteld (zie Figuur 16 op pg. 9). In de huidige toestand is daar een jeugdvereniging gehuisvest. De jeugdwerking lijkt uit te doven en bijgevolg is het niet zeker dat er in de toekomst nood zal zijn aan een lokaal.

Dit gebouw met beperkte erfgoedwaarde werd eerder als 'te behouden' aangeduid. Dit gebouw maakt deel uit van de site sinds de jaren 1950. Het verwijderen van dit gebouw vermindert de historische leesbaarheid van de site, maar dit kan in functie van herbestemming wel overwogen worden.

Productiegebouw

Het productiegebouw blijkt constructief niet in goede staat. De noordelijke gevel heeft waardevolle elementen (zie Figuur 10 en Figuur 11 op pg. 8) met verticale ritmiek en ook de zijgevels met hun grote raampartijen zijn van belang. De zuidelijke gevel is minder waardevol (zie Figuur 12 op pg. 8). Het volledige behoud van dit gebouw in functie van wonen of een andere functie is niet evident. Het gebouw is te breed in functie van de realisatie van door-zon-woningen. Voor dit gebouw zullen oplossingen gezocht moeten worden om het behoud ervan af te stemmen op een toekomstige herbestemming. Het gedeeltelijk behoud blijft het streefdoel.

Toelichtend in het RUP werd reeds verwezen naar het feit dat het RUP zelf niet de intentie heeft om te bepalen welke gebouwen er behouden moeten worden en welke afgebroken moeten worden. Het was voornamelijk de bedoeling dat de meest beeldbepalende elementen konden worden aangeduid, zodat de gebouwen minstens duurzaam in stand konden gehouden worden met de bedoeling om deze te integreren in de nieuwe ontwikkelingen om de geest van de voormalige steenbakkerij te bewaren.

4.3.2 Bespreking en aanpassingen

Het behoud en de valorisatie van het erfgoed op de site blijven voorop staan, ook na een beperkte herziening van het RUP.

Voor het ovengebouw, het kantoorgebouw en het productiegebouw is het echter wenselijk om de stedenbouwkundige voorschriften te versoepelen zodat een herbouw niet meer strikt noodzakelijk is.

Er wordt voorgesteld om de aanduiding van artikel 5 ter hoogte van het kantoorgebouw te schrappen.

Er wordt voorgesteld om bij de toelichtende voorschriften volgende paragraaf toe te voegen:

"Indien een verbouwing van het bestaande volume of een herbouw op de bestaande plaats niet realiseerbaar is, dient ervoor gezorgd te worden dat de architecturale

waarde en de geest van de steenbakkerij niet verloren gaan. Het behouden van het silhouet van de bebouwing of de meest beeldbepalende elementen kan ook een oplossing bieden.”

Er wordt ook voorgesteld om voor herbouw de formulering ‘op de huidige plek’ te verwijderen uit de voorschriften. Er is in de voorschriften reeds voorzien dat herbouw moet gebeuren binnen de huidige verschijningsvorm. Toelichtend wordt dit verduidelijkt als ‘materiaalgebruik, de vormgeving, maatvoering en de architecturale karakteristieken van het huidige gebouw’. Indien daaraan ook toegevoegd wordt ‘wijze van inplanten’, dan wordt ervoor gezorgd dat bij een eventuele herbouw een beperkt gewijzigde inplanting wel mogelijk is. Op die manier kunnen vb. appartementen gerealiseerd worden binnen (gedeeltelijk) een nieuw volume dat refereert naar het productiegebouw met terrassen in de richting van het achterliggende groengebied.

Toelichtend kan eveneens worden toegevoegd dat creatieve herbestemming van het waardevol erfgoed met combinatie van oude en nieuwe elementen mogelijk moet zijn. Specifiek voor het productiegebouw wordt toegevoegd dat er oplossingen gezocht moeten worden om het behoud ervan af te stemmen op een toekomstige herbestemming. Het gedeeltelijk behoud blijft het streefdoel.

4.4 Semi-publieke ruimte

4.4.1 Omschrijving knelpunt

In het RUP is opgenomen dat minstens 40% van de niet bebouwde ruimte ingericht moet worden als (semi-)publiek domein, waarbij het verplicht aanplanten van groenassen en de inrichting van een hoogwaardig publiek domein aan de zijde van Sint-Jozef moet gebeuren.

De definitie van semi-publieke ruimte wordt door ontwikkelaars geïnterpreteerd als ‘openbaar domein’. Dit is echter een foutieve perceptie.

4.4.2 Bespreking en aanpassingen

Een verduidelijking van de term semi-publieke ruimte dient te gebeuren. Dit kan enerzijds door de term toe te voegen aan de terminologie-lijst:

“semi-publieke ruimte is ruimte bedoeld voor toegangsverlening maar kan ook aangewend worden voor onder meer de inrichting van terrassen en voor het uitstellen van goederen in open lucht in geval van een winkelfunctie, gemeenschappelijke groenruimte of parkeerhavens. Semi-publieke ruimte hoeft niet altijd openbaar domein te zijn.”

Anderzijds kan dit ook verduidelijkt worden in de toelichtende voorschriften van artikel 2 waarin die 40% semi-publiek domein is opgenomen in functie van de inrichting van de niet-bebouwde ruimte.

4.5 Groenverbinding

4.5.1 Omschrijving knelpunt

In functie van het optimaliseren van een groene dooradering van het plangebied, moet het herzien van het RUP eveneens worden aangegrepen om dit beter in het RUP te verankeren. In het bestaande RUP is voorzien in een zone voor gemengd openruimtegebied en in een overdruk voor structurerende groenassen voorzien. De koppeling tussen beide wordt niet gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften, wel in de toelichtende nota.

4.5.2 Bespreking en aanpassingen

Een koppeling tussen de aanleg van de groenassen enerzijds en het gemengd openruimtegebied kan strikter worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Hierdoor worden meer potenties geboden voor het voorzien van een ecologische verbinding.

DEEL 2 Aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan

1 Stedenbouwkundige voorschriften

In onderstaande tekst worden de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften opgenomen. De stedenbouwkundige voorschriften van het bestaande RUP werden als basis genomen. In een rode kleur worden de wijzigingen aangegeven ten opzichte van het bestaande RUP. Het betreft aanvullingen voor nieuwe elementen en doorhalingen waar bepaalde delen uit de voorschriften gehaald worden en anders geformuleerd worden.

1.1 Algemene bepalingen

1.1.1 Wijze van meten

Bebouwbare oppervlakte: de bebouwbare oppervlakte is gelijk aan de verticale projectie van de uiterste contouren van alle bovengrondse buitenmuren (incl. overbouwingen en exclusief uitstekende terrassen en exclusief kelders en ondergrondse garage) van de bebouwing op het horizontaal grondvlak. Verhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de bebouwbare oppervlakte.

Bebouwingsindex (b/t): de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte, uitgedrukt in procent.

Bewoonbare oppervlakte is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten rechtstreeks gerelateerd aan de woonfunctie, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders, alsook de gemeenschappelijke circulatieruimte. Bewoonbare oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bewoonbare oppervlakte van een gebouw gerekend.

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

Bouwlaag: bedoeld wordt de ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De bouwlagen gelegen onder het maaiveldniveau zijn kelderverdiepingen en komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw.

Volwaardige bouwlaag: een bouwlaag over de volledige diepte en breedte van het gebouw

Bruto vloeroppervlakte is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingsschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.

Referentiepeil: het referentiepeil stemt overeen met de hoogte van de aanliggende (ontworpen) wegenis.

1.1.2 Gehanteerde begrippen

Beeldkwaliteit: de kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid,

	<p>ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).</p>	<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>
Bestemming:	<p>de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden;</p> <p>Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.</p>	<p>Halfopen bebouwing: bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw slechts één gemene muur of wachtgevel heeft.</p> <p>Handel: het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.</p> <p>Horeca: hotel, restaurant en café</p> <p>Inpandig: horizontaal omsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen</p> <p>Inrichtingsstudie: een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee wooneenheden.</p> <p>Onderhoudswerken: onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken ...</p>
Constructie:	<p>elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.</p>	
Diensten:	<p>verrichtingen die gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. van commerciële aard; 2. van de vrije beroepen; 3. van het ambacht. 	
Ééngesinswoning:	<p>elk gebouw bestaande uit één wooneenheid, waarbij de wooneenheid samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een ééngesinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één wooneenheid.</p>	
Gebouw:	<p>elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte omvat.</p>	
Gesloten bebouwing:	<p>bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.</p>	

Open bebouwing:	bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw geen gemene muur of wachtgevel heeft.	Verweefbaar bedrijf:	Een verweefbaar bedrijf is een bedrijf dat inpasbaar is in een omgeving waar bedrijvigheid niet de hoofdbestemming is. De dynamiek, het ruimtelijk voorkomen, het mobiliteitsprofiel en de schaal van het bedrijf is daarbij afgestemd op de omgeving of kan door milderende maatregelen afgestemd worden op zijn omgeving en leidt niet tot bijzondere hinder voor die omgeving. De verweefbaarheid van een bedrijfsactiviteit dient geval per geval te worden beoordeeld bij een vergunningsaanvraag.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.	Wonen:	woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en hobbylandbouw.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.	Wooneenheid:	lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als wooneenheden: eenheden die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen.
Recreatieve voorzieningen:	speelpleinen, zwembad, sportvelden, sporten fitnesscentra...	Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
Semi-publieke ruimte	semi-publieke ruimte is ruimte bedoeld voor toegangsverlening maar kan ook aangewend worden voor onder meer de inrichting van terrassen en voor het uitstellen van goederen in open lucht in geval van een winkelfunctie, gemeenschappelijke groenruimte of parkeerhavens. Semi-publieke ruimte hoeft niet altijd openbaar domein te zijn.	1.1.3 Overgangsbepalingen	Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken. In geval van uitbreiding, nieuwbouw of herbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in dit RUP.
Socio-culturele voorzieningen:	cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...	1.1.4 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor openbaar nut of noodzakelijke infrastructuurwerken worden overal binnen het plan-
Tweegezinswoning:	gebouw bestaande uit twee wooneenheden die naast elkaar hetzij op elkaar gelegen zijn.		
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.		

gebied toegestaan voor zover de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang komt.

1.1.5 Bepalingen in verband met onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de oprichting of uitbreiding van de gebouwen of de aanleg van parkeergelegenheid. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen zijn hier niet vergunbaar.

1.1.6 Publiciteit

Reclame-inrichtingen en uithangborden zijn enkel toegelaten als deze bevestigd zijn aan de gevels en op voorwaarde dat zij qua grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd zijn in de globale architectuur van de constructie(s) en opgebouwd zijn uit duurzame materialen.

Reclame-inrichtingen of uithangborden op de daken van de gebouwen of boven de kroonlijst en aanplakborden zijn niet toegelaten. De reclame staat enkel in functie van de daar gevestigde activiteit. Publiciteit ten behoeve van derden is niet toegelaten. De reclame-inrichting moet kwalitatief zijn en mag niet storend zijn voor de woonfuncties in de omgeving en het straatbeeld.

1.1.7 Bepalingen in verband met duurzaamheid

Woonkwaliteit

- Het maximaal aantal wooneenheden is gelijk aan de bruto vloeroppervlakte te delen door 100m², afgerond naar beneden;
- Met uitzondering van de woongelegenheden waarvoor sectorale wetgeving van toepassing is, dient elke woongelegenheid één private buitenruimte te hebben aanliggend aan de woonvertrekken, hetzij in de vorm van een terras van minimaal 6m² en met een minimale breedte en diepte van 2,00m of een tuin van minstens 5,00m diep.
- De gebouwen houden rekening met het garanderen van de lichtinval, de bezonning en de privacy van de nabijgelegen gebouwen.

Verlichting

Verlichting wordt zodanig ingepland dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is. Verlichting moet functioneel zijn. Verstrooiing van verlichting moet vermeden worden. Enkel energie-efficiënte verlichting is toegelaten.

1.1.8 Bepalingen in verband met de cultuur-historische en/of esthetische waarde van gebouwen

Wijzigingen aan de bestaande toestand zijn onderworpen aan de wenselijkheid om bepaalde gebouwen al dan niet te behouden. De toepassing van de voorschriften van het RUP kan geen motief zijn om elementen/gebouwen met een cultuur-historische en/of esthetische waarde niet te behouden. De beschrijvende nota horende bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige of een verkavelingsvergunning moet een duidelijke motivatie bevatten waaruit de vergunningverlenende overheid ondubbelzinnig kan opmaken waarom een gebouw of constructie al dan niet behouden blijft.

1.1.9 Bepalingen in verband met de inpassing van gebouwen in het kernweefsel en de landschappelijke en historische context

Elke verbouwing of nieuwbouw dient zich ruimtelijk in te passen in het kernweefsel, in het omgevende landschap en in de historische context van het gebied. Dit betekent dat de vormgeving van de gebouwen op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze moet opgebouwd worden. Dit betekent niet dat de bestaande typologie moet gekopieerd worden. De kwalitatieve inpassing van de gebouwen moet blijken uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

1.1.10 Inrichtingsstudie

Voor het gebied moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt en bij de vergunningsaanvraag gevoegd worden. Het betreft een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor de ordening van het gehele gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Er dient geen globale inrichtingsstudie te worden toegevoegd bij een aanvraag voor een functiewijziging of indien de aanvraag geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd of geen wijziging aan de verhouding van de bouwvolumes inhoudt én geen impact heeft op de bestaande inrichtingsstudie van het gebied. Bij de vergunningsaanvraag voor een bijgebouw dient ook geen globale inrichtingsstudie te worden opgemaakt.

In de inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:

- een verantwoorde inpassing van de (woon)ontwikkeling in haar context.

- een verantwoorde inplanting van de gebouwen ten opzichte van het voormalige overgebouw en de interactie tussen beide (teruggetrokken bouwlijn, gevelwerking, inpassing van raamopeningen, etc.);
- een verantwoorde inplanting van de gebouwen ten opzichte van de waardevolle muur zoals indicatief is aangeduid op het grafisch plan
- de wisselwerking tussen de verschillende functies en activiteiten; met specifiek de relatie tussen de bebouwde en niet bebouwde ruimte en op grotere schaal de relatie tussen de ontwikkelingen in het zuidelijk deel van de site en het gemengd openruimtegebied in het noorden;
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- een beperkte toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de realisatie van een autoluwe ontwikkeling;
- een optimale toegankelijkheid van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten;
- de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid en een zuinig ruimtegebruik;
- een doordachte beeldkwaliteit die de identiteit van de kern van Sint-Jozef ondersteunt;
- het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen, en dit zowel voor de bewoning in het gebied alsook voor alle andere functies en activiteiten;
- het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten;
- de fasering in ontwikkeling.

1.2 Specifieke voorschriften

Ruimtelijke opties - toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Art. 1 Zone voor landelijk wonen

categorie van gebiedsaanduiding “wonen”

Bestemming

De zone maakt deel uit van het woonlint langs Stevennekens. De voorschriften worden hiertoe afgestemd op de voorschriften voor het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

Het is niet de bedoeling om er centrumvoorzieningen toe te laten of te verdichten. Deze voorzieningen horen thuis op de site SAS. Kantoren en diensten kunnen toegelaten worden mits zij een wezenlijk onderdeel uitmaken van de woonfunctie en er één geheel mee vormen.

Onder kantoren en diensten worden onder meer de vrije beroepen begrepen zoals een dokter, een architect en een kinesist.

Deze zone is bestemd voor:

- Wonen

Met ondergeschikt:

- Kantoren en diensten

Per wooneenheid is slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten. De ondergeschikte bestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming. De ondergeschikte bestemming moet in relatie staan tot de woonfunctie en als één geheel beschouwd worden.

Inrichting

Inplanting

- de inplanting moet gemotiveerd worden vanuit de bestaande ruimtelijke context.
- de afstand tot de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,75m.
- de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw

Bebouwing

Enkel één- en tweegezinswoningen zijn toegelaten. Open en halfopen bebouwing is toegelaten. De gebouwen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 7,00m en de bouwhoogte maximaal 12,00m.

Bij halfopen bebouwing bedraagt de bouwdiepte, gemeten vanaf de voorgevel, op het gelijkvloers maximaal 20,00m en op de eerste verdieping maximaal 10,00m. Bij open bebouwing bedraagt de bouwdiepte maximaal 15,00m.

De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.

Ruimtelijke opties - toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de zone bevinden zich twee woningen aan Stevennekens met achterliggend nog twee woningen. Om ervoor te zorgen dat de achterliggende woningen steeds ontsloten kunnen worden, wordt, naast de inrichting van de niet bebouwde ruimte als tuin, ook de mogelijkheid gelaten om een insteekweg te realiseren voor die twee woningen.

Per perceel is 1 bijgebouw toegelaten. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 40 m², met een maximum van 50% van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte, en een bouwhoogte van maximaal 3,00m.

De bijgebouwen worden op minimum 10,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw opgetrokken. In geval van gekoppelde bebouwing mag het bijgebouw op de perceelsgrens opgetrokken worden; in andere gevallen dient een minimale bouwvrije strook van 2,00m te worden gerespecteerd.

Vormgeving

Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop.

Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige en representatieve wijze afgewerkt worden, en dit zowel naar vormgeving als materiaalgebruik.

Inzake materiaalgebruik is de keuze vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Niet bebouwde ruimte:

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone en desgevallend voor het verlenen van toegang. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor toegangsverlening, tuinpaden en terrassen zijn toegelaten.

Als afsluiting zijn enkel streekeigen hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting, toegelaten.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt op het eigen terrein voorzien.

Ontsluiting

De zone wordt ontsloten langs de aanliggende wegenis

Beheer

/

De zone betreft het deel van de site SAS langs Stevennekens, Sint-Jozef en een deel van de Hoge Heideweg. Tot deze zone behoort het zuidelijk deel van het overgebouw.

Bestemming

Conform de visie uit het GRS is het de bedoeling om de site om te vormen naar een gemengd project met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Daarnaast is het de bedoeling dat de site een rol gaat spelen in het gemeenschapsleven binnen de kern van Sint-Jozef.

Hiertoe worden de mogelijkheden naar bestemming ruim gehouden, met dien verstande dat deze steeds op schaal moeten zijn van de kern van Sint-Jozef.

De site wordt onderverdeeld in 3 zones die afzonderlijk bekeken moeten worden maar ruimtelijk toch één geheel gaan vormen. Het is niet de bedoeling om de voornoemde functies ruimtelijk van elkaar te scheiden maar de functies met elkaar te verweven.

Onder kantoren en diensten worden onder meer de vrije beroepen begrepen zoals een dokter, een architect en een kinesist.

De zone is opgesplitst in drie delen SWPI, SWPII en SWPIII.

Om een levendig gebied te realiseren en in functie van sociale controle dient er in de zones SWP II en SWP III per gebouw minstens één wooneenheid voorzien te worden. In de centrale zone SWP I is de invulling vrij.

Inrichting

In eerste instantie is het de bedoeling dat er met de inplanting van de nieuwe bebouwing wordt ingespeeld op een historische situatie van droogloodsen haaks op het overgebouw. Daar tegenover staat dat er zich in de loop der jaren een verlinting heeft voorgedaan langs Stevennekens, hetgeen ook om een antwoord vraagt ter hoogte van de site. Voor de inplanting van de gebouwen wordt er daarom niet enkel gedacht aan de inplanting van gebouwen haaks op het overgebouw maar ook evenwijdig met het overgebouw.

Bij de inplanting van de gebouwen moet maximaal rekening gehouden worden met de bestaande context opdat nieuwe projecten geen hinder veroorzaken met betrekking tot lichtinval, bezonning en privacy. Ook ten opzichte van het waardevol overgebouw moet er voldoende afstand gerespecteerd worden opdat dit gebouw voldoende tot zijn recht komt in de nieuwe ontwikkeling. Er dient in het ontwerp rekening gehouden worden met de zichtlijnen op het over-

Art. 2 Zone voor strategisch woonproject (SWP)

categorie van gebiedsaanduiding "wonen"

Deze zone is bestemd voor:

- wonen;
- kantoren en diensten;
- handelsactiviteiten die gericht zijn op het aanbieden van basisvoorzieningen op niveau van de kern;
- horeca;
- recreatieve voorzieningen;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- openbare groene en verharde ruimte;
- **verweefbare bedrijvigheid.**

Per gebouw of perceel in SWP II en SWP III moet er minstens één wooneenheid voorzien worden.

Inplanting

- de bebouwing moet haaks ingepland worden ten opzichte van het overgebouw. In SWP II is ook een inplanting evenwijdig met het overgebouw toegelaten.
- In SWP III moet de bebouwing op minstens 5,00m van de oostelijke zonegrens ingepland worden. Verder is de grens van de bestemmingszone de uiterste grens voor de bebouwing.
- de afstand tussen twee afzonderlijke gebouwen bedraagt minstens 6,00m.

Ruimtelijke opties - toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

gebouw en de schouw. Deze dienen maximaal worden behouden.

Om voldoende vrijheid te laten aan de ontwerper van de zone worden de mogelijkheden naar het type bebouwing open gelaten. **Verschillende typologieën zijn mogelijk, vb. eengezinswoningen, meergezinswoningen, gestapelde woningen, seniorenwoningen, cohousing,** Wel worden een aantal kwalitatieve eisen vastgelegd om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling zich op een kwaliteitsvolle wijze zal inpassen in de omgeving.

In totaal kunnen er in de zone maximaal 60 ~~woningen~~ wooneenheden gerealiseerd worden. Dit aantal wooneenheden ~~wordt kan~~ verdeeld worden onder de verschillende zones zoals aangeduid op het grafisch plan. Ook worden de bouwmogelijkheden gespecificeerd per zone. **In functie van de wooneenheden dient het project opgevat te worden opgevat als een gemengd project met een combinatie van verschillende typologieën (eengezinswoningen, meergezinswoningen)**

Zone I is ca. 2577 m² groot. Van deze zone kan ca. 2061 m² bebouwd worden. Hiervan wordt reeds ca. 1665 m² ingenomen door het voormalige ovengebouw. **Dit gebouw werd reeds gedeeltelijk afgebroken. De resterende delen van het gebouw ~~Dit gebouw~~ dienen behouden te blijven en moet een nieuwe invulling krijgen. De herinrichting van de zone refereert naar de volumewerking van het oorspronkelijke gebouw.** De resterende bebouwbare oppervlakte is bedoeld voor een eventuele uitbreiding van dit gebouw conform de voorschriften van art. 5 "gebouw of constructie met erfgoedwaarde". **Deze zone kan ook fungeren als centrale toegangsas tot het achterliggende gemengd openruimtegebied.**

Zone II is ca. 3643 m² groot. Hiervan kan ca. 2003 m² bebouwd worden.

Op de hoek van Stevennekens en Sint-Jozef is een accent mogelijk in de bebouwing, waarbij drie volwaardige bouwlagen zijn toegelaten. Dit accent moet van ondergeschikt belang zijn ten opzichte van de bebouwing in zone SWP II en kan enkel gerealiseerd worden binnen de overdrukzone zoals voorzien op het grafisch plan. Een terugspringende vierde bouwlaag is niet toegelaten in deze zone.

Het is de bedoeling om het zicht op het ovengebouw en de schoorsteen vanaf Stevennekens in bepaalde mate te behouden. ~~Daarom wordt de oppervlakte van de tweede bouwlaag beperkt. Op die manier wordt ook een gevarieerd dakenlandschap gecreëerd.~~

Bebouwing:

- Eén- en meergezinswoningen zijn toegelaten.
- ~~Open~~, halfopen en gesloten bebouwing is toegelaten.
- **Binnen de zone kunnen maximaal 60 wooneenheden gerealiseerd worden.**
- **Binnen de gehele zone dient met betrekking tot de wooneenheden te worden voorzien in een combinatie van verschillende typologieën.**

- SWP I

- de b/t bedraagt maximaal 0,80;
- ~~maximaal 8 wooneenheden zijn toegelaten.~~

- SWP II

- de b/t bedraagt maximaal 0,55;
- de gebouwen bestaan uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van 7,00m en een nokhoogte van 13,00m. **Een bouwaccent is mogelijk op de hoek van wegen Stevennekens en Sint-Jozef met drie volwaardige bouwlagen met een bouwhoogte van 13,00m, binnen de overdrukzone op het grafisch plan;**
- ~~de oppervlakte van de tweede bouwlaag bedraagt maximaal 40% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;~~
- de dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°;
- ~~maximaal 16 wooneenheden zijn toegelaten.~~

Zone III is ca. 7326 m² groot. Hiervan kan ca. 3663 m² bebouwd worden. Hiervan wordt al ca. 1050 m² ingenomen door de productiehal van de voormalige steenbakkerij. **Voor Dit gebouw is een gedeeltelijk behoud het streefdoel. Het gebouw kan ~~dient behouden te blijven~~, ook gedeeltelijk herbouwd worden, opgewaarderd te worden en een nieuwe invulling te krijgen. Indien een gedeeltelijk behoud niet mogelijk is, kan een volledige herbouw slechts mits grondige motivatie.**

Daarnaast kan nog ca. 2613 m² bebouwd worden.

Het gebouw met de overdruk art. 5 kan van deze bepalingen afwijken als het verbouwd of (gedeeltelijk) herbouwd wordt naar ontwerp van het bestaande gebouw.

Zonder de inplanting van de gebouwen strikt vast te leggen, is het wel voorname dat er in bepaalde delen van het gebied een voorgevel gerealiseerd wordt. Dit om de gewenste interactie te bewerkstelligen tussen de bebouwing en het bestaand en nog te realiseren publiek domein. Minstens ter hoogte van Stevennekens, aan het toekomstig plein ter hoogte van Sint-Jozef, aan het ovengebouw, naar het gemengd openruimtegebied ten noorden en langsheen de aangeduide structurerende groenassen moeten representatieve voorgevels gerealiseerd worden.

Het is de bedoeling dat de aan elkaar grenzende gebouwen in een gelijkaardige architectuur worden opgebouwd zodat een harmonisch en samenhangend geheel bekomen wordt.

Ervan uitgaande dat er ca. 7727 m² van de zone bebouwd kan worden, rest er nog ca. 5819 m² onbebouwde ruimte waarvan er ca. 2327 m² moet ingericht worden als (semi-)publiek domein. Het semipubliek domein is bedoeld voor toegangverlening maar kan ook aangewend worden voor onder meer de inrichting van terrassen en voor het uitstellen van goederen in open lucht in geval van een winkelfunctie, **gemeenschappelijke groenruimte of parkeerhavens. Semi-publieke ruimte hoeft niet altijd openbaar domein te zijn.**

– SWP III

- de b/t bedraagt maximaal 0,50;
- de gebouwen bestaan uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van 7,00m en een nokhoogte van 13,00m. **De gebouwen binnen deze zone die ook een overdruk cf. art. 5 kregen kunnen van deze bepalingen afwijken.**
- **maximaal 36 wooneenheden zijn toegelaten.**

Vormgeving en materiaalgebruik

Inzake vormgeving en materiaalgebruik staat een contextuele inpassing voorop.

Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige en representatieve wijze afgewerkt worden, en dit zowel naar vormgeving als materiaalgebruik.

Aan Stevennekens ten westen, het hoogwaardig publiek domein ten zuiden, de Hoge Heideweg ten oosten, de structurerende groenassen zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, het gemengd openruimtegebied (art. 3) en het waardevol gebouw zoals in overdruk is aangeduid op het grafisch plan moet de bebouwing met een representatieve voorgevel gerealiseerd worden.

Het dominerend gevelmateriaal is baksteen. Onderschikt zijn andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegelaten zoals onder meer hout, pleisterwerk en plaatmaterialen voor zover zij één harmonisch geheel vormen met het hoofdmateriaal of er positief mee contrasteren.

De verschijningsvorm van aan elkaar gekoppelde bebouwing moet architecturaal één samenhangend geheel vormen.

Niet bebouwde ruimte

Minstens 40% van de niet bebouwde ruimte wordt ingericht als (semi-)publiek domein.

Ruimtelijke opties - toelichting

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De historische structuren en gebouwen worden extra in de verf gezet met de inrichting van een aantal structurerende groenassen. Tevens verzorgen deze de verbinding tussen het gemengd openruimtegebied in het noorden en de publieke ruimte langs Sint Jozef in het zuiden. **Deze groenassen dienen eveneens een verbindende rol in functie van omliggende natuurelementen te vervullen. Een kwalitatief landschapsonwerp van de volledige site is hiervoor van belang.**

Het is de bedoeling om een voornamelijk autoluw gebied te realiseren. Het parkeren moet hiertoe zoveel als mogelijk gebundeld worden aan de toegangen tot de zone, en dit voor alle functies en activiteiten in het gebied.

~~Er wordt rekening gehouden met een globale parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.~~

Om ervoor te zorgen dat de open ruimte niet geheel wordt ingenomen in functie van parkeren, dient er per wooneenheid in een meergezinswoning één staanplaats in een ondergrondse parkeergarage voorzien te worden. Parkeren voor bezoekers kan wel op het maaiveld voorzien worden zodanig dat deze parkeerplaatsen meervoudig gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld ook de andere functies die in het gebied worden beoogd. **Deze parkeerplaatsen kunnen worden gebundeld met de bovengrondse collectieve parkeerplaatsen voor de woongelegheden.**

De bovengrondse parkeervoorzieningen moeten ondergeschikt zijn aan de oppervlakte en beleving van de publieke groene ruimte, niet gelegen in belangrijke zichtcorridors, rekening houden met zuinig ruimtegebruik en met maximale aandacht voor ruimtelijke integratie/landschappelijke inpassing, minimale visuele hinder en het voorzien van groenelementen.

Om een duurzame mobiliteit te stimuleren is het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt voorzien voor het stallen van fietsen en dat deze fietsenstallingen vlot bereikbaar zijn. Het comfort waarmee fietsen uit de stallingen gehaald kunnen worden, moet voldoende hoog liggen.

Dit houdt onder meer in dat overdekte stalplaatsen zich bevinden op een vlot en veilig bereikbare, gelijkvloerse locatie zo dicht mogelijk bij de woongelegheden. Een goed doordachte inplanting van de fietsenberging is cruciaal.

Een inbandige fietsenstalling (in een apart compartiment), die geïntegreerd wordt in de architectuur van het gebouw, geniet in veel gevallen de voorkeur.

In de zone moeten minstens de structurerende groenassen aangeplant worden zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. De grafische aanduiding geeft aan dat in de directe omgeving de aanplant van een streekeigen hoogstammige bomenrij verplicht is. De afwijking bedraagt maximaal 5,00m, gemeten vanaf de middellijn van de grafische aanduiding. De inrichting van de groenassen wordt gecombineerd met doorsteken voor traag verkeer. De groenassen, ~~en~~ de doorsteken voor traag verkeer **en het gemengd openruimtegebied** worden ruimtelijk en landschappelijk als één geheel vormgegeven.

Parkeren

- De parkeerdruk moet binnen de zone opgevangen worden in (een) gebundelde parkeervoorziening(en). **Een gebundelde parkeervoorziening op het niveau van het maaiveld dient te worden gemotiveerd op basis van zuinig ruimtegebruik, een landschappelijke integratie en aanwezigheid van groenelementen.**
- Per wooneenheid **in een meergezinswoning** moet er minstens één parkeerplaats in een **collectieve** ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden.

- Er dient bij elke ontwikkeling voorzien worden in voldoende en kwalitatieve fietsstalplaatsen. Bij het voorzien van meergezinswoningen dient de ruimte voor het stallen van fietsen collectief te worden voorzien. Voor grondgebonden woningen dient er inbandig in de individuele woning een ruimte voor fietsparkeren te worden voorzien of er kan collectief voorzien worden in fietsstalplaatsen.

Indien gekozen wordt voor een collectieve stalling, zijn naast de sociale veiligheid, diefstal- en vandaalbestendige stallingen belangrijk. Indien een fietsstalling zich dichterbij de woning bevindt dan de autostaanplaats, stimuleert dit het fietsgebruik.

Het gebied wordt ontsloten via Stevennekens in het westen, Sint-Jozef zuiden en de Hoge Heideweg in het oosten.

Ontsluiting

- de zone wordt ontsloten via de omliggende straten.
- de ontwikkeling dient rekening te houden met de doorwaadbaarheid van het gebied voor traag verkeer.

Beleid en beheer

Het is de bedoeling dat de gehele zone als één geheel ontworpen wordt zodat een ruimtelijk samenhangend geheel gevormd wordt. Evident kan het project wel in verschillende fasen gerealiseerd worden.

~~In eerste fase dient minstens het voormalige ovengebouw een nieuwe invulling te krijgen, al dan niet in samenhang met een ontwikkeling in SWP II. Nadat de ontwikkelingen in SWP II gerealiseerd zijn kan SWP III ontwikkeld worden.~~

Een vergunning voor een bestaand gebouw van de voormalige steenbakkerij kan steeds verleend worden, los van de fasering.

De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. In geval van een gefaseerde uitvoering moet elke fase opgevat worden als een afgewerkt geheel.

~~In eerste fase dient minstens een invulling gegeven te worden aan het voormalige ovengebouw uit SWP I en kan SWP II ontwikkeld worden. Daarna kan SWP III ontwikkeld worden.~~

Een vergunning voor een bestaand gebouw zoals aangeduid op de onderlegger van het grafisch plan kan steeds verleend worden, voor zover wordt voldaan aan de voorschriften van dit RUP.

De zone omvat het noordelijk deel van de site, inclusief het noordelijk deel van het voormalige ovengebouw.

Art. 3 Gemengd openruimtegebied (OG)

categorie van gebiedsaanduiding "overig groen"

Bestemming

Het noordelijk deel van het gebied krijgt een openruimtebestemming in aansluiting met het natuurgebied ten noorden van de site. Met uitzondering van de bestaande gebouwen wordt het gebied gevrijwaard van bebouwing om een latere ontwikkeling niet te hypothekeren.

De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen een nieuwe invulling krijgen. Het betreffen de bestaande gebouwen van de voormalige steenbakkerij die niet werden aangeduid met een blauwe contour.

Om het duurzaam behoud van het gebouw met erfgoedwaarde te garanderen, worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor het betreffende gebouw verruimd. De gebouwen met erfgoedwaarde zijn aangeduid op het grafisch plan met een

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevenge-schikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

In de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen, behalve de activiteiten voor de realisatie van bovenvermelde functies, ondergeschikt ook volgende activiteiten toegelaten worden:

- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- sociaal - culturele voorzieningen;
- recreatievoorzieningen.

In het gebouw met erfgoedwaarde zoals aangeduid op het grafisch plan (art. 5) kunnen, naast de bovenvermelde activiteiten, ondergeschikt ook volgende activiteiten toegelaten worden:

- horeca;

Ruimtelijke opties - toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>blauwe contour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – kantoren; – diensten. <p>De ondergeschikte activiteiten vertonen een functionele relatie met de hoofdfuncties van het openruimtegebied.</p> <p>Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake de bestemming dienen minstens de volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de toegestane activiteiten moeten in overeenstemming zijn met de draagkracht van de omgeving; – de toegestane activiteiten ondersteunen het open landschappelijk karakter van het gebied; – de verkeersimpact moet beheersbaar zijn.
<p>Inrichting</p> <p>Het is de bedoeling om het gebied onbebouwd te laten, om ervoor te zorgen dat een latere ontwikkeling niet gehypothekeerd wordt. In het gebied zijn echter nog een aantal gebouwen en constructies aanwezig van de voormalige steenbakkerij. De bestaande vergunde en niet verkrotte gebouwen kunnen behouden blijven, opgewaardeerd worden en een nieuwe invulling krijgen.</p> <p>Tenzij het gaat over een gebouw met erfgoedwaarde – en dit gebouw is aangeduid op het grafisch plan met een blauwe contour – is herbouw niet toegelaten en deze gebouwen kunnen ook niet uitgebreid worden.</p> <p>Binnen de zone is een gedeelte van het voormalig omlaadstation met beeldbepalende arcadebogen aanwezig. Deze constructie dient te worden behouden.</p>	<p>Bestaande vergunde of vergund geachte en niet verkrotte gebouwen kunnen behouden blijven, verbouwd en gerenoveerd worden binnen het vergund volume.</p> <p>Tenzij anders bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, is het herbouwen en uitbreiden van de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen niet toegelaten.</p> <p>Behoudens de bestaande vergunde en niet verkrotte gebouwen, dient het gebied bouwvrij te blijven. In uitzondering van het onbebouwde karakter van het gebied zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – alle werken, handelingen en voorzieningen die nodig en/of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming; – werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel en de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van hoogstens 100 m² en met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; – het herstellen, aanleggen, heraanleggen of verplaatsen van nutsleidingen. De bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid – Het aanleggen en/of heraanleggen van infrastructuur voor zachte weggebruikers;

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;
- Kleinschalige infrastructuurwerken m.b.t. de waterhuishouding in het gebied;
- ~~Het voorzien van uitkragende terrassen op het niveau van een verdieping bij gebouwen met waardevol erfgoed (art. 5) die gelegen zijn in of palend aan de zone voor gemengd openruimtegebied.~~

~~Het gemengd openruimtegebied dient samen met de groenassen en de doorsteken voor traag verkeer als één ruimtelijk en landschappelijk geheel worden vormgegeven.~~

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De parkeerbehoefte dient opgevangen te worden binnen de zone voor strategisch woonproject (art. 2), dan wel binnen de zone voor publiek domein (art. 4).

Beleid en beheer

De zone kan gefaseerd ontwikkeld en ingericht worden.

De zone omvat de bestaande wegen Stevennekens, Sint-Jozef en het voorgebied van de site SAS aansluitend aan Sint-Jozef.

Art. 4 Zone voor publiek domein

categorie van gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur"

Bestemming

De zone is bestemd voor:

- openbare wegenis en aanhorigheden;
- openbare groene en verharde ruimte;

met ondergeschikt:

- parkeren.

In het geval van de inrichting als openbare groene en/of verharde ruimte zijn recreatieve, sociale en culturele activiteiten in open lucht toegelaten.

~~Het voormalige kantoorgebouwtje aan Sint-Jozef dient behouden te blijven en opgewaarderd te worden. In functie van een duurzaam behoud wordt de bestemming voor dit gebouw verruimd.~~

~~In de gebouwen met erfgoedwaarde (art. 5) zoals aangeduid op het grafisch plan kunnen daarnaast ook de volgende activiteiten toegelaten worden:~~

~~Het voormalig kantoorgebouw aan Sint Jozef betreft een gedeelte dat in de~~

Ruimtelijke opties - toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Jaren 1950 aan de site van de steenbakkerij werd toegevoegd. Het eventuele verdwijnen van dit gebouw tast de contextwaarde van de site van de steenbakkerij niet essentieel aan.</p>	<p>— horeca; — openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; — sociaal- culturele voorzieningen; — recreatievoorzieningen.</p>
<p>Inrichting</p> <p>De gewenste verblijfsfunctie en de noodzakelijke verkeersfunctie moet duidelijk blijken uit de inrichting van de weg. In het bijzonder moet er aandacht uitgaan naar de inrichting van de zone langs de weg als een hoogwaardig en kwaliteitsvol publiek domein dat uitnodigt om te verblijven in aansluiting en samenhang met het publiek domein dat op de site SAS zal gerealiseerd worden.</p>	<p>Alle werken in functie van de aanleg, het onderhoud en het beheer van de wegenis, de openbare ruimte en aanhorigheden zijn toegelaten, evenals alle werken voor de realisatie van de bestemming.</p> <p>De zone moet ingericht worden volgens de gewenste verblijfsfunctie en de noodzakelijke verkeersfunctie.</p> <p>De zone moet ingericht worden als een visueel coherent en verkeersveilig geheel. Voorzieningen eigen aan de inrichting als weg of openbare ruimte zoals onder meer straatmeubilair, verlichting, fietspaden, groenaanleg en voorzieningen voor openbaar vervoer zoals een schuilhuisje zijn toegelaten.</p>
<p>Beleid en beheer</p>	<p>Niet van toepassing</p>
<p>De zone omvat de bestaande wegen Stevennekens, Sint-Jozef en het voorgedebied van de site SAS aansluitend aan Sint-Jozef.</p>	<p>Art. 5 Gebouw of constructie met erfgoedwaarde (overdruk) categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing</p>
<p>Bestemming</p> <p>Dit voorschrift doet geen uitspraken over de bestemming van betreffende zone. Er worden enkel bijkomende bepalingen opgelegd aan de onderliggende bestemmingszone</p>	
<p>Inrichting</p> <p>De site omvat tal van gebouwen die verwijzen naar het steenbakkerijverleden. De gebouwen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het duurzaam behoud van de gebouwen is hierdoor niet gegarandeerd. Het RUP heeft niet de intentie om te bepalen welke gebouwen er behouden moet worden en welke afgebroken moeten worden. Wel is het de bedoeling om de meest beeldbepalende elementen aan te duiden zodat deze gebouwen minstens duurzaam in stand gehouden worden. Dit met de bedoeling dat deze gebouwen en constructies geïntegreerd worden in de nieuwe ontwikkelingen zodat de geest van de voormalige steenbakkerij, die sterk in het collec-</p>	<p>Het behoud en de heropwaardering van de gebouwen en constructies zoals aangeduid op het grafisch plan staat voorop. De historische, architecturale, culturele en industriële waarde van de desbetreffende gebouwen of constructies moet behouden blijven.</p> <p>Onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaand volume zijn toegelaten evenals (gedeeltelijke) herbouw op de huidige plek binnen de huidige verschijningsvorm met behoud of reconstructie van de meest kenmerkende en beeldbepalende delen, in zoverre er geen afbreuk gedaan wordt aan de beeldwaarde en de voornaamste karakteristieken van het gebouw of de constructie en de beleving van de steenbakkerij behouden blijft.</p> <p>Een beperkte uitbreiding van de gebouwen is toegelaten in zoverre de erfgoedwaarde van het</p>

Ruimtelijke opties - toelichting

tief geheugen van de inwoners van Sint-Jozef gegrift zit, bewaard blijft.

Herbouw wordt toegelaten om het gebouw aan te kunnen passen aan de hedendaagse normen. Met de huidige verschijningsvorm worden onder meer het materiaalgebruik, de vormgeving, maatvoering, **wijze van inplanten** en de architecturale karakteristieken bedoeld van het huidige gebouw. **Indien een gedeeltelijk behoud niet mogelijk is, kan een volledige herbouw slechts mits grondige motivatie.**

Indien een verbouwing van het bestaande volume of een herbouw niet realiseerbaar is, dient ervoor gezorgd te worden dat de architecturale waarde en de geest van de steenbakkerij niet verloren gaan. Het behouden van het silhouet van de bebouwing of het behouden van de meest beeldbepalende elementen kan ook een oplossing bieden.

Creatieve herbestemming van het waardevol erfgoed met combinatie van oude en nieuwe elementen moet mogelijk zijn.

Voor het productiegebouw zullen oplossingen gezocht moeten worden om het behoud ervan af te stemmen op een toekomstige herbestemming. Het behoud van dit gebouw blijft het streefdoel. Het voorzien van uitkragende terrassen op aan de noordzijde is mogelijk op verdiepingsniveau.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

gebouw gerespecteerd blijft. ~~en de uitbreiding maximaal 20% van de oppervlakte van het bestaand gebouw bedraagt.~~

Een (gedeeltelijke) herbouw met behoud of reconstructie van de meest kenmerkende en beeldbepalende delen kan op sommige plaatsen volstaan om de beleving van de steenbakkerij te behouden.

De op het plan aangeduide waardevolle muur blijft grotendeels bewaard. ~~moet visueel aanwezig blijven. Wel zijn~~ Het voorzien van plaatselijke doorsteken in functie van het toegankelijk maken van de site voor traag verkeer of hulpdiensten ~~mogelijk is toegelaten. Ook kunnen delen van de muur afgebroken worden uit veiligheidsoverwegingen.~~ Uit veiligheidsoverwegingen is het ook toegelaten om delen van de muur herop te bouwen.

Beheer

/

Art. 6 Hoogwaardig publiek domein (overdruk)

categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing

Bestemming

Dit voorschrift doet geen uitspraken over de bestemming van betreffende zone. Er worden enkel bijkomende bepalingen opgelegd aan de onderliggende bestemmingszone

Inrichting

De woon- en verblijfskwaliteit domineert in de inrichting van de ruimte. De nodige maatregelen moeten genomen worden om het verkeer zodanig te begeleiden opdat de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie.

Het is de bedoeling om de ruimte ter hoogte van Sint-Jozef aan de toegang tot

Ruimtelijke opties - toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>de site te vrijwaren als een publieke ruimte die de toegang tot de toekomstige ontwikkeling, maar op ruimere schaal ook de toegang naar Sint-Jozef, moet visualiseren. De ruimte heeft, met de ligging langs het fietsroutenetwerk en aan de inkom tot de nieuwe woonomgeving, een belangrijke verblijfsfunctie en moet ook als dusdanig ingericht worden.</p>	<p>Voorzieningen zoals onder meer verlichting, beplanting en straatmeubilair moeten de verblijfsfunctie visualiseren.</p> <p>De ruimte moet ingericht worden met de uiterlijke kenmerken van een erf en moet visueel contrasteren ten opzichte van de omliggende straten.</p>
<hr/>	
<p>Beleid en beheer</p> <p>Sint-Jozef is een lokale weg. Het beheer van de weg valt aldus onder de verantwoordelijkheden van de gemeente.</p> <p>Het is de bedoeling dat de aanliggende ruimte, die als verblijfsruimte zal ingericht worden, wordt ingelijfd bij het openbaar domein. Op die manier zal ook het onderhoud en het beheer door de gemeente dienen te gebeuren</p>	<p>Het onderhoud en het beheer behoren tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.</p>

2 Grafisch plan

In bijlage is het beperkt gewijzigd grafisch plan terug te vinden.

Volgende wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijk goedgekeurde grafisch plan werden aangebracht:

- Overdruk gebouw of constructie met erfgoedwaarde (art. 5) van het voormalig kantoorgebouw aan de zijde van de weg Sint-Jozef is verwijderd.
- Bij artikel 2 II wordt op de hoek van Stevennekens en Sint-Jozef een overdruk voorzien waarbinnen een bouwaccent mogelijk is met drie volwaardige bouwlagen.
- De overige delen werden inhoudelijk niet aangepast. In functie van de beperkte herziening van het RUP, werden eveneens volgende aanpassingen gedaan om het plan aan te passen aan de huidige normen die aan het plan gesteld worden:
 - Een recente kadastrale ondergrond werd gebruikt. Deze ondergrond geeft niet meer de oorspronkelijke bebouwing weer, maar wel de bestaande constructies die overbleven na de uitgevoerde sloopwerken.
 - Het gebruik van een meer recente kadastrale ondergrond heeft ook tot gevolg dat er kleine beperkte wijzigingen dienden aangebracht worden aan de grondvlakken van het oorspronkelijk RUP om deze nog op dezelfde perceelsgrenzen te voorzien als bedoeld in het oorspronkelijk RUP. Zonder deze aanpassing zouden mogelijk kleine restpercelen ontstaan en dit is niet wenselijk.
 - De aanwezige overdruk over het gedeelte van de muur (artikel 5) ligt, bij vergelijking met de orthofoto en de kadastrale ondergrond niet op de plaats waar deze op het bestaande grafisch plan is gelegen. De ligging van deze te behouden muur wordt aangepast, zodat deze op de bestaande muur, zoals ze in realiteit aanwezig is ligt.

DEEL 3 Screening op milieueffecten

1 Algemeen

1.1 Inleiding + voorafgaandelijke milieubeoordeling

In functie van de opmaak van het bestaande RUP 'Site Sas', definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Rijkvorsel op 25/04/2016, werd reeds een beoordeling op de milieueffecten doorgevoerd.

Dit onderzoek tot MER is terug te vinden in de dossierdatabank van Team MER (<https://omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank>) met als dossiercode SCRPL14119.

De dienst MER oordeelde op 13/02/2015 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De beoordeling van de milieueffecten van de beperkte herziening van het RUP Site Sas houdt niet in dat het volledige onderzoek opnieuw wordt gevoerd, maar focust zich op milieueffecten van de wijzigingen die ontstaan door de beperkte herziening van het RUP in vergelijking met het voorgaande, goedgekeurde RUP.

In het voorgaande dossier werden per discipline de relevante kenmerken beschreven. Indien in het kader van deze beperkte herziening geen wijzigingen aan het beschrijvende gedeelte van toepassing zijn, wordt rechtstreeks naar de beschrijving in de bestaande, goedgekeurde plan-mer-screening verwezen.

1.2 Toetsing plan-MER-plicht

Een RUP valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormt voor de toekenning van een vergunning valt het eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk rubriek 10b van bijlage III (stadsontwikkelingsproject).

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 4,2 ha betreft en 0,09 % van het grondgebied van Rijkvorsel. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang, andere.

Het voorgenomen plangebied betreft ook een kleine wijziging. Voor het plangebied werd reeds een RUP goedgekeurd waarvoor de beoordeling op milieueffecten ge-

beurde (zie 1.1). De bestaande bestemmingen in het RUP blijven behouden. Er worden enkel inrichtingsvoorschriften gewijzigd.

Er zijn geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden in het plangebied gelegen. Zo'n 125m ten zuiden van het plangebied situeert zich een habitatrichtlijngebied. Gezien de aard van het plan wordt verwacht dat de voorgestelde planopties van de beperkte wijziging geen impact zal hebben op SBZ-gebieden. Daar er geen impact verwacht wordt op SBZ is de opmaak van een passende beoordeling niet relevant.

Aldus dient voor het betreffende RUP op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Grensoverschrijdende milieueffecten

Het plangebied grenst niet aan gewest of landsgrenzen. Het plangebied ligt in vogelvlucht op ongeveer 10 km van de grens met Nederland, ongeveer 32 km van de grens met de provincies Limburg, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen. Gezien de afstand en de omvang van het programma worden er geen grensoverschrijdende effecten verwacht.

Gebruik hulpbronnen

Bij de beoordeling gescreend op eventuele significante effecten als gevolg van het gebruik van hulpbronnen. Significante effecten op dit vlak zijn bij voorliggend RUP – gelet op de aard en omvang van de ingrepen – niet te verwachten.

1.3 Methodologie

De methodologie voor het opstellen van een screening op milieueffecten is qua opbouw en aanpak gebaseerd op de richtlijnen voor het opstellen van een MER, maar de analyses zijn minder diepgaand: in de regel wordt gewerkt met een kwalitatieve benadering, waar relevant ook (semi)kwantitatief. Volgende opbouw en aanpak wordt gevolgd:

Gebiedsafbakening

De contouren van het betrokken RUP bepalen het plangebied. Het studiegebied wordt afgebakend in functie van verwachte reikwijdte van mogelijke effecten, die kan verschillen naargelang milieudiscipline. Het belangrijkste aspect bij de afbakening is het plan, de planeigenschappen en de verwachte effecten, zowel direct als indirect. De planeigenschappen geven aan welke effecten er waar onderzocht dienen te worden.

Beschrijving van mogelijke alternatieven + definitie nulalternatief - referentiesituatie

Een essentieel element voor beoordeling van een plan op milieueffecten is de analyse van en vergelijking met mogelijke alternatieven. Globaal kunnen volgende types alternatieven onderzocht worden:

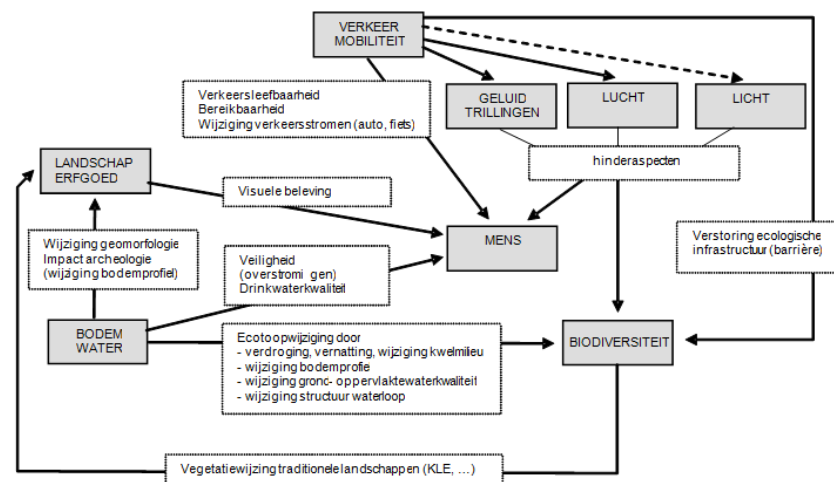
- locatiealternatieven: enkel relevant indien verschillende locaties de facto mogelijk zijn (ruimtelijk – beleidsmatig)
- uitvoeringsalternatieven: door het opleggen van specifieke voorschriften (bestemming – inrichting – beheer) kan ingespeeld worden op alternatieve ontwikkeling
- Nulalternatief: het alternatief waarbij uitgegaan wordt van het niet-uitvoeren van het voorliggende plan.

De referentiesituatie is de situatie waartegen eventuele milieueffecten van het RUP afgewogen worden. Dit gebeurt ten opzichte van de mogelijkheden die er zijn volgens het bestaande RUP.

Screening mogelijke milieu effecten en vertaling in ingreep – effectschema

Op basis van het plan (inrichtingsmogelijkheden en voorschriften) worden mogelijke milieueffecten gescreend en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep – effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting, die voor verdere bespreking geselecteerd worden. Significante effecten kunnen zowel positief als negatief zijn. We onderscheiden directe en indirecte effecten; tevens kan een onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke en permanente effecten. In deze fase van planning zonder concrete invulling hebben tijdelijke effecten uit de aanlegfase minder relevantie en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Milieueffecten kunnen zich voordoen in verschillende milieudisciplines. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de “primaire” disciplines (lucht, geluid en trillingen, licht, warmte en straling, bodem en watersysteem, mobiliteit) en de “integrerende” disciplines (mens, monumenten & landschappen, biodiversiteit, klimaat). Deze laatste groep onderscheidt zich van de eerste doordat de effecten zich meestal voordoen op een indirecte manier, nl. via effecten inzake de primaire disciplines. Bij de beoordeling van de effecten wordt dit onderscheid meegenomen: de beoordeling van de primaire effecten gebeurt telkens t.o.v. de integrerende disciplines. Op die manier wordt een dubbele beoordeling vermeden.



Figuur 20: interdisciplinaire relaties

Analyse en beoordeling per effectdiscipline

Enkel de ingrepen die op basis van het ingreep - effectenschema aanleiding kunnen geven tot potentieel significante effecten worden meegenomen voor verdere analyse per discipline: per discipline worden directe en indirecte effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis.

Volgende onderdelen worden telkens besproken:

- Studiegebied (reikwijdte)
- Referentiesituatie
- Analyse van ingrepen en effecten
- Beoordeling effecten
- Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In Tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste geraadpleegde bronnen en de belangrijkste elementen van beoordeling. Niet alle bronnen worden steeds systematisch geanalyseerd, maar enkel waar dit relevant is vanuit de ingrepen en verwachte effecten. Effectbeoordeling gebeurt in de eerste plaats kwalitatief en (semi-)kwantitatief in de gevallen waar dit relevant is.

Bij de beoordeling wordt er in principe steeds van uitgegaan dat het vigerende sectoraal juridische kader wordt toegepast, tenzij expliciet anders vermeld.

Tabel 1: planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline

	Beschrijving, bronnen	Beoordelingsaspecten
Bodem/ water	– Bodemkaart van België (bodemtextuur, -profiel en waterhuishouding)	– Eventuele verstoring van bodemprofiel in relatie tot kwetsbare bodems
	– Vlaamse hydrologische atlas – Zoneringsplannen – Bekkenbeheerplannen – VMM kartering waterkwaliteit	– Waterkwantiteit: oppervlakte verhardingen in relatie tot infiltratie – Eventuele lozingen in relatie tot waterkwaliteit en kwaliteitsdoelstellingen – Eventuele ingrepen in beekstructuur
	– Watertoetskaarten	– Gevoeligheid voor overstromingen – Infiltratiegevoeligheid – Gevoeligheid voor erosie
	– Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) – Grondwaterkwetsbaarheidskaart – Beschermingszones waterwingebieden	– Verontreiniging grondwater in relatie tot kwetsbaarheid – Verstoring grondwaterstromen
Geluid	– Inventaris en analyse van de belangrijkste bestaande geluidsbronnen (verkeerswegen, puntbronnen...) – Richtwaarden Vlaam II – Input uit discipline mens - mobiliteit	– Kwalitatieve beoordeling in relatie tot bestaande bronnen
Mens*	– Mobiliteitsprofiel – bereikbaarheidsprofiel – Actueel bodemgebruik (orthofoto, landbouwgebruikspcelen, HAG-kaart,...) – Input uit disciplines lucht, geluid, landschap	– Functiewijziging en wijziging van bodemgebruik – Hinderaspecten (geluid, licht) – Gewijzigde visuele beleving – Wijziging verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
Biodiversiteit	– Biologische waarderingskaart – Bijzondere beschermingen zoals SBZ (Vogel- en Habitatrichtlijngebied) natuurreservaten, VEN – Habitatkaart INBO – Input uit disciplines water, lucht, geluid	– Biotoopverlies en –wijziging – Versnippering, verstoring ecologische infrastructuur – Verdroging, vernatting – Verstoring door geluid of andere hinderaspecten

Landschap, erfgoed	– Orthofoto analyse, terreinkennis – Inventaris Beschermd monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten – Landschapsatlas (ankerplaats, reliczone) – Landschapskaart Provincie Antwerpen – Inventaris onroerend erfgoed	– Abiotische verstoring – Landschapsecologische verstoring – Beïnvloeding erfgoedwaarde – Verstoring visuele beleving
Lucht	– Input uit discipline mens –mobiliteit	– Mogelijk relevant in relatie tot mobiliteit (uitstoot verkeer); voor het overige worden geen significante effecten verwacht
Licht	– Kwalitatief benaderen	– Mogelijk relevant voor gevoelige gebieden fauna en flora
Warmte, straling	Deze milieudisciplines worden beschouwd als niet relevante disciplines gelet op de aard en de omvang van de mogelijke ontwikkeling op basis van de plannen.	
Energie- en grondstofvoorraden		
klimaat		

* Mens: ruimtelijke aspecten en hinder, mobiliteit

Watertoets

De planMER-screening levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Passende beoordeling

Voor speciale beschermingszones gelegen binnen de potentiële invloedssfeer van het RUP wordt onderzocht of een passende beoordeling nodig is. De eventuele effecten op het aangemelde gebied en de instandhoudingsdoelstellingen worden in de discipline biodiversiteit onderzocht.

In de eerste plaats wordt de betrokken SBZ expliciet opgenomen in de beschrijving van het studiegebied en in de beschrijving van de referentiesituatie.

In vele gevallen kan er ook sprake zijn van indirecte effecten op biodiversiteit via ingrepen-effecten binnen andere milieudisciplines. Zij worden in dat geval specifiek beoordeeld bij deze relevante milieudisciplines waarna de conclusies daarvan meegenomen worden in de beoordeling van effecten op de SBZ en de instandhoudingsdoelstellingen binnen de discipline biodiversiteit.

Conclusies: maatregelen en aanbevelingen

Bij de conclusie per discipline worden, indien relevant, milderende maatregelen opgenomen.

Indien voor een bepaald aspect sectorale wetgeving bestaat, wordt er bij de beoordeling van uitgegaan dat deze ook effectief toegepast wordt. De milderende maatregelen kunnen wel bijkomende elementen voor het RUP opleveren en bijkomende voorwaarden voor vergunningsverlening aangeven.

Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen 'maatregelen' die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'.

Essentiële maatregelen

Dit zijn maatregelen zonder de welke een positieve beoordeling van de planMER-screening (of van een specifieke discipline) niet mogelijk zou zijn. Zonder deze maatregelen is er een reële kans op significante effecten (voor de specifieke discipline).

Aanbevelingen

Aanbevelingen zijn maatregelen welke een niet-significant effect nog kunnen verzachten. De aanbevelingen kunnen bijvoorbeeld vanuit duurzaamheidsoogpunt aangewezen zijn.

In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het gekte instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitel kan zijn). Uitgangspunt is dat de essentiële maatregelen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden dan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP in overleg met de bevoegde instantie.

1.4 Alternatieven

1.4.1.1 Locatiealternatieven

Het gaat om een beperkte herziening van een bestaand RUP. Een locatie-alternatief is hier niet aan de orde.

1.4.1.2 Uitvoeringsalternatieven

De stedenbouwkundige voorschriften die nu voorzien zijn binnen het RUP vormen de mogelijkheden waarbinnen vergunningen kunnen aangevraagd worden. De be-

perkte herziening van het RUP bekijkt enkele aanpassingen van de inrichtingsmaatregelen. Er wordt dus een mogelijke gewijzigde uitvoering beoordeeld (zie 2.1.1).

1.4.1.3 Nulalternatief

Het nulalternatief is de situatie wanneer er geen herziening van het RUP gebeurt. Dit betekent dat het bestaande RUP van kracht blijft.

1.5 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de huidige toestand genomen met het bestaande RUP als beoordelingsgrond voor aanvragen. Het nulalternatief wordt aldus als referentiesituatie beschouwd.

2 Beoordeling milieueffecten

2.1 Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines

2.1.1 Gewijzigde ingrepen mogelijk

Ingrepen met betrekking tot:	Kwalitatieve omschrijving
Parkeren en duurzame mobiliteit	
Ondergronds parkeren enkel verplicht voor meergezinswoningen	Voor andere woontypologieën kan bovengronds voorzien worden in gebundelde parkeerplaatsen, rekening houdend met zuinig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en groenelementen. Ten opzichte van de referentiesituatie betekent dit mogelijks meer verharding.
Bijkomende mogelijkheden in functie van duurzame mobiliteit	In de voorschriften van het bestaande RUP was niets opgenomen met betrekking tot fietsparkeerplaatsen. Bij de beperkte herziening worden maatregelen opgenomen zodat voorzien wordt in voldoende kwalitatieve fietsparkeerplaatsen. Schrappen verwijzing naar parkeernorm van 1,5 per wooneenheid: door niet specifiek naar een parkeernorm te verwijzen, worden de opties open gehouden om rekening te houden met een duurzaam mobiliteitsprofiel op maat van de site. Bij de ontsluiting wordt toegevoegd dat er bij de inrichting van de site rekening dient te worden gehouden met de doorwaadbaarheid van het gebied.
Zone voor strategisch wonen	
Schrappen van maximaal toelaatbaar aantal wooneenheden per zone en fasering	In het bestaande RUP was per zone het maximaal aantal wooneenheden opgelegd met een daaraan gekoppelde fasering. Dit wordt verlaten. In uitvoering geeft dit geen effect omdat het maximaal aantal woningen niet wijzigt.
woningtypologie	Het voorzien van open bebouwing wordt niet meer toegelaten. Hierdoor wordt zuiniger omgesprongen met de beschikbare ruimte. Er wordt ook opgelegd dat er in een combinatie van verschillende typologieën binnen een project dient te worden voorzien.
Gewijzigde bouwhoogte voor zone SWP II	In het bestaande RUP werd er voor deze zone slechts voor 40% een tweede bouwlaag toegelaten. Door de herziening wordt er binnen deze zone een volwaardige tweede bouwlaag toegelaten en op de hoek van de wegen Stevennekens en Sint Jozef wordt een project met 3 volwaardige bouwlagen toegelaten binnen de maximale bouwhoogte.

Bijkomend toelaten verweefbare bedrijvigheid	In het bestaande RUP worden wonen en aan wonen gerelateerde functies toegelaten. Daar was verweefbare bedrijvigheid niet mee opgenomen. Om de potenties optimaal te benutten wordt dit bijkomend toegevoegd als functie.
Gebouwen of constructies met erfgoedwaarde	
Volledige herbouw niet meer strikt noodzakelijk	Indien een verbouwing van het bestaande volume of een volledige herbouw niet realiseerbaar is, dient ervoor gezorgd te worden dat de architecturale waarde en de geest van de steenbakkerij niet verloren gaan. Het behouden van het silhouet van de bebouwing of het behouden van de meest beeldbepalende elementen kan ook een oplossing bieden. Dit zorgt voor meer flexibiliteit, waarbij het erfgoedkarakter echter blijft centraal staan. Er wordt ook voorzien dat herbouw niet op de huidige plek dient te worden voorzien. Het moet in ieder geval wel binnen de huidige verschijningsvorm gebeuren.
Verhogen garanties voor (gedeeltelijk) behoud productiegebouw	In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP in art. 5 was opgenomen dat voor deze gebouwen ook herbouwd konden worden. Specifiek voor het productiegebouw was in art. 2 – SWP III toelichtend opgenomen dat het productiegebouw diende “behouden te blijven, opgewaardeerd te worden en een nieuwe invulling te krijgen.” Het behoud, minstens gedeeltelijk blijft het uitgangspunt. Een herbouw kan enkel indien een (gedeeltelijk) behoud niet mogelijk is en is grondig gemotiveerd wordt.
Groenverbinding	
Integratie van groenverbinding en achterliggend gemengd openruimtegebied	In het bestaande RUP zijn groenassen voorzien. Er werd echter niet expliciet een link gelegd tussen de groenverbindingen en het achterliggende gemengd openruimtegebied in functie van de realisatie van een potentiële groencorridor. In de voorschriften wordt verduidelijkt dat dit in één ruimtelijk en landschappelijk geheel moet worden vormgegeven, waardoor de potenties voor de corridorfunctie vergroten.

2.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleutel disciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten kunnen veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleutel disciplines.

In dit geval betreft de beoordeling een beperkte aanpassing van een bestaand RUP waar reeds een beoordeling op de milieueffecten is doorgevoerd.

Dit onderzoek tot MER is terug te vinden in de dossierdatabank van de Team MER (<https://omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank>) met als dossiercode SCRPL14119.

De dienst MER oordeelde op 13/02/2015 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Bepaalde milieudisciplines waar op basis van de voorziene ingrepen door de herziening geen wijzigingen optreden, worden hierdoor als niet-relevant aangegeven. Het betreft de disciplines geluid, licht, lucht, warmte en straling, energie- en grondstofvoorraad en klimaat. Deze worden niet weerhouden als relevante disciplines in het kader van deze herziening van het RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrepen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

Tabel 2: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid			X
Licht			X
Lucht (gezondheid)			X
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

2.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingreep- effectschema

Onderstaand ingreep-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingreep voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 3: ingreep-effectenschema

Onderzoekdisciplines	Bodem	Water	Mobiliteit	biodiversiteit	Mens	Erfgoed en landschap
Ingrepen						
Parkeren en duurzame mobiliteit	MS	MS	MS	N	MS	MS
Zone voor strategisch wonen	N	N	N	N	MS	MS
Gebouwen of constructies met erfgoedwaarde	N	N	N	N	N	MS
Groenverbinding	N	N	N	MS	N	MS

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt.effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect(T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

2.2 Beoordeling discipline Bodem en water

2.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. Ook de impact op de bodem en het watersysteem uit de omgeving wordt meegenomen bij de beoordeling.

2.2.2 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de huidige toestand genomen met het bestaande RUP als beoordelingsgrond voor aanvragen. Het nulalternatief wordt aldus als referentiesituatie beschouwd.

Bij de bestaande plan-MER-screening voor het RUP (zie 1.1) werden de relevante bestaande elementen besproken voor de beoordeling van deze disciplines, nl. waterlopen, watertoets, zuivering (huishoudelijk) afvalwater en bodemkaart in hoofdstuk 8.2.1.

Deze elementen zijn nog steeds van toepassing en zijn niet gewijzigd.

2.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Parkeren en duurzame mobiliteit
 - Ondergronds parkeren enkel verplicht voor meergezinswoningen
 - Bijkomende mogelijkheden in functie van duurzame mobiliteit

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - Aantasting grondwaterstromingen - verdroging

2.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

De beperkte herziening van het RUP geeft mogelijks aanleiding tot meer verharding dan in het oorspronkelijke RUP omdat de verplichting voor ondergronds parkeren niet meer hard wordt vastgelegd voor grondgebonden eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen wordt nog steeds vastgehouden aan het voorzien van één parkeerplaats ondergronds per woonegelegenheid.

Dit betreft dat er mogelijks minder diep minder groot zal worden gegraven voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage voor het gebied.

Er worden geen aanzienlijke effecten met betrekking tot verstoring van bodemlagen of het natuurlijk reliëf verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van de waterhuishouding:

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

De beperkte herziening van het RUP geeft mogelijks aanleiding tot meer verharding dan in het oorspronkelijke RUP omdat de verplichting voor ondergronds parkeren niet meer hard wordt vastgelegd voor grondgebonden eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen wordt nog steeds vastgehouden aan het voorzien van één parkeerplaats ondergronds per woonegelegenheid.

Anderzijds wordt de verplichte parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woonegelegenheid waar toelichtend naar werd verwezen geschrapt. Hierdoor kan bij realisatie ook worden ingezet op alternatieve vervoersvormen waarvoor mogelijk minder parkeermogelijkheden nodig zijn en minder verhardingen. De bouwtypologie van open bebouwing is eveneens geschrapt uit het RUP.

Voor de gebundelde parkeervoorziening op het niveau van het maaiveld wordt voorzien in de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften dat deze dienen te worden gemotiveerd op basis van zuinig ruimtegebruik, een landschappelijke integratie en aanwezigheid van groenelementen. Op die manier wordt de inname van de ruimte voor bovengronds parkeren beperkt gehouden en minimaal voorzien van groenelementen. Dit biedt garanties dat de zone niet volledig wordt verhard.

De ingeschreven B/T-index voor de zone voor strategisch woonproject wordt ook niet gewijzigd.

In de toestand voor de opmaak van het RUP was er bedrijvigheid op de site aanwezig en was quasi de volledige zone verhard. Na realisatie van het RUP zal er minder verharding aanwezig zijn dan in de toestand toen er nog bedrijvigheid aanwezig was. In vergelijking met de bestaande voorschriften van het RUP is door de beperkte wijziging mogelijks meer verharding aanwezig.

Er zal op het niveau van de vergunningsaanvraag echter steeds een toetsing gebeuren met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hemelwater, waardoor er geen aanzienlijke effecten op infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen te verwachten zijn.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

De beperkte herziening van het RUP heeft geen impact op de veiligheid voor overstromingen. Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, een risicogebied voor overstromingen of een recent overstromd gebied. De veiligheid voor overstromingen lijkt gegarandeerd.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

De beperkte herziening van het RUP geeft mogelijks aanleiding tot meer verharding dan in het oorspronkelijke RUP omdat de verplichting voor ondergronds parkeren niet meer hard wordt vastgelegd voor grondgebonden eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen wordt nog steeds vastgehouden aan het voorzien van één parkeerplaats ondergronds per woongelegenheden.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Indien de ondergrondse parking wordt gebouwd met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m, dient er advies te worden aangevraagd bij de bevoegde instantie. Mogelijks is er ook een tijdelijke bemaling nodig in de aanlegfase.

De grootte en diepte van een ondergrondse constructie zijn in deze fase nog niet gekend. Er zijn ook nog geen specifieke gegevens gekend in verband met bemaling. Deze elementen zullen gedetailleerd moeten worden beoordeeld bij een omgevingsvergunningaanvraag. In ieder geval zal rekening dienen te worden gehouden met de nabijgelegen kwetsbaarheden (natuurwaarden, bouwkundig erfgoed) bij het kiezen van de bemalingstechniek. Indien hier rekening wordt gehouden, worden geen aanzienlijke effecten op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg verwacht.

2.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn door de beperkte herziening van het RUP in vergelijking met de referentiesituatie. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven in functie van de beoordeling van vergunningaanvragen binnen het plangebied:

- Advies opvragen indien ondergrondse parkeerruimte voorzien wordt en indien deze een diepte heeft van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m;
- Indien bemaling noodzakelijk is: aangepaste bemalingstechniek in functie van nabijgelegen kwetsbaarheden ...

2.3 Beoordeling discipline mobiliteit

2.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De impact van de ontwikkeling van de kern van Sint-Jozef en Rijkvorschel zal ook worden meegenomen in de beoordeling.

2.3.2 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de huidige toestand genomen met het bestaande RUP als beoordelingsgrond voor aanvragen. Het nulalternatief wordt aldus als referentiesituatie beschouwd.

Bij de bestaande plan-MER-screening voor het RUP (zie 1.1) werden de relevante bestaande elementen besproken voor de beoordeling van deze discipline, nl. ontsluiting en parkeren, openbaar vervoer, traag verkeer en recreatieve routes in hoofdstuk 8.5.1.

Deze elementen zijn nog steeds van toepassing en zijn niet gewijzigd.

2.3.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Parkeren en duurzame mobiliteit
 - Ondergronds parkeren enkel verplicht voor meergezinswoningen
 - Bijkomende mogelijkheden in functie van duurzame mobiliteit

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving
- Potenties voor een positieve beïnvloeding van de modal split

2.3.4 Beoordeling van de effecten

verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Bij de beoordeling van de discipline mobiliteit in de plan-MER-screening van het vorige RUP werd rekening gehouden met 90 woongelegenheden, een gemeen-

schapscentrum en een buurtsupermarkt. Er werd een beperkte verhoging van het verkeer op de huidige ontsluitende wegen verwacht, maar de effecten werden als niet aanzienlijk beoordeeld.

In het RUP zoals het voorligt en ook na de beperkte herziening werd rekening gehouden met 60 woongelegenheden. Andere functies buiten wonen worden niet uitgesloten, maar daar zijn op het moment van de beperkte herziening geen specifieke vragen gekend die een hogere mobiliteitsgenererend karakter hebben. Door de beperkte herziening wordt aan het RUP ook verweefbare bedrijvigheid toegevoegd. Dit was in het bestaande RUP niet expliciet voorzien. Verweefbare bedrijvigheid is echter inpasbaar in een woonomgeving. Dit betekent dat de kenmerken van deze bedrijvigheid geen aanzienlijke hinder voor de omgeving veroorzaken, waaronder mobiliteit. Er wordt niet verwacht dat door het mogelijks voorzien van verweefbare bedrijvigheid een significante impact op verkeersgeneratie zal ontstaan.

Hierdoor kan worden aangenomen dat de beperkte herziening van het RUP geen aanzienlijke effecten heeft ten opzichte verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting in vergelijking met de referentiesituatie.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

Bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien d.m.v. gebundelde parkeerhavens, gekoppeld aan de bebouwing.

Het is de bedoeling om een voornamelijk autoluw gebied te realiseren. Het parkeren moet hiertoe zoveel als mogelijk gebundeld worden aan de toegangen tot de zone, en dit voor alle functies en activiteiten in het gebied. Dit is zo in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen en wijzigt niet.

Er wordt bovendien voorzien in voldoende parkeerplaatsen in functie van de ontwikkeling. Er wordt geen parkeeroverlast verwacht voor de omgeving.

Bij de beperkte herziening is voor de duidelijkheid nog toegevoegd dat er bij de ontsluiting van het gebied ook maximaal rekening moet gehouden worden met de doorwaadbaarheid van het gebied voor traag verkeer. Dit was een visie die al toelichtend bij het bestaande RUP beschreven stond, maar niet hard doorvertaald werd naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Door dit nu wel heel expliciet op te nemen, zal dit dienen als toetsingscriterium bij vergunningen en zal dit zeker worden meegenomen. De doorwaadbaarheid voor fietsers is ook positief ten opzichte van de omwonenden van de site.

Potenties voor een positieve beïnvloeding van de modal split

Cf. vorig punt wordt bij de herziening ook ingezet over de verbindingen voor traag verkeer. Dit zal de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, ook in de richting van de aanpalende bushalte verbeteren en zal een gunstig effect hebben op de modal split.

Bovendien wordt bij de herziening ook expliciet opgenomen dat er voldoende kwalitatieve fietsstapplaatsen dienen te worden voorzien. Op deze manier wordt eveneens het fietsgebruik gestimuleerd en zal dit een gunstige beïnvloeding betekenen van de modal split.

2.3.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.4 beoordeling discipline biodiversiteit

2.4.1 studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. Ook de kwetsbare gebieden in de omgeving worden meegenomen in de beoordeling.

2.4.2 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de huidige toestand genomen met het bestaande RUP als beoordelingsgrond voor aanvragen. Het nulalternatief wordt aldus als referentiesituatie beschouwd.

Bij de bestaande plan-MER-screening voor het RUP (zie 1.1) werden de relevante bestaande elementen besproken voor de beoordeling van deze discipline, nl. de ligging ten opzichte van kwetsbare gebieden (VEN, habitatrictlijngebied, vogelrichtlijngebied) en bestaande natuurelementen in de omgeving in 8.3.1.

Deze elementen zijn nog steeds van toepassing en zijn niet gewijzigd.

2.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op biodiversiteit:

- Groenverbinding
 - Integratie van groenverbinding en achterliggend gemengd openruimtegebied

Effecten

Er wordt niets gewijzigd met betrekking tot het voorzien van structurerende groenassen en aanwezigheid van het gemengd openruimtegebied.

In de beperkte herziening van het RUP wordt enkel explicieter opgenomen dat er een link moet bestaan tussen deze groenassen en het gemengd openruimtegebied. Hierdoor wordt voor de discipline biodiversiteit enkel het onderdeel barrièrewerking onderzocht.

Met betrekking tot de biodiversiteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

2.4.4 Beoordeling van de effecten

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

In het bestaande RUP is een zone aangeduid als gemengd openruimtegebied en zijn er structurerende groenassen aangeduid. Deze hebben de potentie om samen te fungeren als een ecologische corridor tussen het noordelijk gelegen waardevol bebost gebied en de natuurzones rond het kanaal en verder naar het zuiden.

In de beperkte herziening van het RUP wordt expliciet opgenomen dat deze groenassen eveneens een verbindende rol in functie van omliggende natuurelementen dienen te vervullen. Een kwalitatief landschapsonwerp van de volledige site is hiervoor van belang. Het landschapsonwerp van de site dient als één geheel worden vormgegeven.

Dit betekent dat er meer potenties zijn om het gebied ook als een ecologische corridor met waardevolle groenelementen te gaan invullen. Dit is een verbetering ten opzichte van de referentiesituatie.

2.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.5 beoordeling discipline mens

2.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. Het overige gedeelte van de kern van Sint –Jozef Rijkvorschel wordt ook meegenomen in de beoordeling.

2.5.2 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de huidige toestand genomen met het bestaande RUP als beoordelingsgrond voor aanvragen. Het nulalternatief wordt aldus als referentiesituatie beschouwd.

Bij de bestaande plan-MER-screening voor het RUP (zie 1.1) werden de relevante bestaande elementen besproken voor de beoordeling van deze discipline in 8.5.1.

Deze elementen zijn nog steeds van toepassing en zijn niet gewijzigd.

2.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- Parkeren en duurzame mobiliteit
 - Ondergronds parkeren enkel verplicht voor meergezinswoningen
 - Bijkomende mogelijkheden in functie van duurzame mobiliteit
- Zone voor strategisch wonen
 - Schrappen van maximaal toelaatbare aantal wooneenheden per zone en fasering
 - Woningtypologie
 - Gewijzigde bouwhoogte voor zone SWP II
 - Bijkomend toelaten verweefbare bedrijvigheid

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- Verstoring door visuele hinder

2.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

De beperkte herziening van het RUP wijzigt de bestemmingen niet. Aan de toegelaten functies is wel verweefbare bedrijvigheid toegevoegd. Dit was in het bestaande RUP niet expliciet voorzien. Verweefbare bedrijvigheid is echter inpasbaar in een

woonomgeving. Dit betekent dat de kenmerken van deze bedrijvigheid geen aanzienlijke hinder voor de omgeving veroorzaken. Dit betekent een winst aan functies en mogelijkheden voor ontwikkeling voor het gebied.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

De aanpassingen die voorzien zijn met betrekking tot het schrappen van de fasering en aantal wooneenheden per zone hebben geen impact op de leefkwaliteit of de omgevingskwaliteit voor het overige gedeelte van de kern van Sint Jozef, net als het verbod op het voorzien van open bebouwing.

De bijkomende doorwaardbaarheid voor traag verkeer (zie discipline mobiliteit) betekent eveneens een verbetering van doorgang voor de omwonenden en vormt een positief effect ten opzichten van de leefkwaliteit en omgevingskwaliteit.

Verstoring door visuele hinder

De bouwhoogte in SWPII is in het bestaande RUP laag gehouden: één bouwlaag en een tweede bouwlaag op max. 40% van de gelijkvloerse verdieping. De beperking van de bouwhoogte was in het bestaande RUP ingegeven om het zicht op het bestaande overgebouw met schouw vanaf Stevennekens in bepaalde mate te behouden. De hoogte van de schouw zorgt echter dat deze vanaf de wijde omgeving van het plangebied zichtbaar is en ook zal blijven na verdere invulling van het gebied.

De woningen aan de overzijde van Stevennekens hebben in hoofdzaak een typologie met twee bouwlagen en hellend dak. Een typologie in SWP II die hierop aansluit is aanvaardbaar in de omgeving en niet afwijkend van de bestaande toestand. Er werd bovendien een B/T index opgelegd in het RUP die niet wijzigt, waardoor een groot deel van het gebied open dient te blijven van bebouwing.

Plaatselijk wordt ook een hoger accent met 3 volwaardige bouwlagen voorzien op de hoek van Stevennekens en Sint-Jozef met een maximale bouwhoogte die niet hoger is dan in de overige delen van het RUP. Dit zorgt dat het gebouw ook gemakkelijk voor een andere functie dan woonfunctie kan gebruikt worden. Op het grafisch plan wordt hiervoor een beperkte zone aangeduid met een overdruk.

In vergelijking met de referentietoestand kunnen in SWPII aldus hogere gebouwen worden voorzien, maar grotendeels wel dezelfde als in de onmiddellijke aanpalende woonstraten. Gezien de bestaande omliggende bebouwingstypologie en de ligging van het gebied bij het binnenrijden van Sint –Jozef is het voorzien van hogere, maar niet afwijkende bebouwingstypologieën aanvaardbaar. Ook het voorzien van een mogelijkheid voor een accent op de hoek is aanvaardbaar, gezien dit om een beperkt gedeelte gaat. De omliggende wegenis betreft eveneens voldoende brede wegenis waardoor woningen aan de overzijde van de weg geen visuele hinder zullen ondervinden.

2.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.6 beoordeling discipline landschap en erfgoed

2.6.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. Binnen het plangebied komt waardevol industrieel erfgoed voor. Ook de onmiddellijke omgeving wordt meegenomen in functie van de beoordeling.

2.6.2 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de huidige toestand genomen met het bestaande RUP als beoordelingsgrond voor aanvragen. Het nulalternatief wordt aldus als referentiesituatie beschouwd.

Bij de bestaande plan-MER-screening voor het RUP (zie 1.1) werden de relevante bestaande elementen besproken voor de beoordeling van deze discipline in 8.4.1. Het plangebied bevat een beschermd monument (Sint Jozefskapel).

De site heeft reeds een lange geschiedenis en een gedeelte van de gebouwen op de site worden beschouwd als waardevol industrieel erfgoed. Het grootste gedeelte van wat beschreven wordt in de screening van het bestaande RUP is nog niet gewijzigd en blijft van toepassing.

Het plangebied werd na de goedkeuring van het RUP eveneens aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed met als beschrijving “overgangstype tussen ambachtelijke en volledig geautomatiseerde, moderne steenbakkerij met tunnelovens, opgericht in 1906.”

Tussen de opmaak van het bestaande RUP en de beperkte herziening van het RUP werden op de site reeds grote delen van de toenmalige bedrijfsgebouwen afgebroken. Concreet bleven de volgende gebouwen en constructies behouden op de site (zie Figuur 1 en Figuur 2 op pg. 5 en 6)

- de voorgevel van het overgebouw
- een fragment van de oven
- de schouw
- de afscheidingsmuur langsheen Stevennekens
- de arcadebogen van het omlaadstation

- de buitenschil van de productiehal
- de kapel langsheen Sint-Jozef
- het kantoorgebouw langsheen Sint-Jozef

Ondertussen werd de schouw ook reeds gerestaureerd.

De gemeente heeft een gespecialiseerd bedrijf aangesteld voor de restauratie van de kenmerkende schouw. Daarbij werden zowel de binnen- en buitenzijde van de schouw aangepakt. Omwille van stabiliteitsredenen werd de schouw lichtjes ingekort. De restauratie werd afgerond in 2017 en is de gemeente bezig met een dossier voor de restauratie van de muur ter hoogte van Stevennekens, de voorgevel van het ovengebouw en de arcadebogen van het omlaadstation. Ook voor de ringoven zelf zal een restauratiedossier opgestart worden.

Nieuwe inzichten waardevolle gebouwen

In het RUP zijn in artikel 5 een aantal gebouwen en constructies met erfgoedwaarde aangeduid. Het betreft de muur ter hoogte van Stevennekens, het ovengebouw, het productiegebouw, het kantoorgebouw en de kapel.

In de stedenbouwkundige voorschriften is voorzien dat het behoud of heropwaardering van deze gebouwen en constructies voorop staat. Verbouwen binnen het bestaand volume en herbouw op de huidige plek is mogelijk binnen de huidige verschijningsvorm. Ook een uitbreiding van de bestaande gebouwen is daarbij toegelaten.

De waardevolle gebouwen/constructies waar geen discussie over bestaat zijn de gevel ter hoogte van Stevennekens, de onderdelen ringoven en schouw en voorgevel van het ovengebouw en de kapel.

De voorziene stedenbouwkundige voorschriften in het RUP zijn gericht op het maximale behoud van de erfgoedelementen, maar na de sloop heeft de situatie ter plaatse zich verduidelijkt en wordt niet alle erfgoed dat onder artikel 5 staat nog op dezelfde manier gewaardeerd of zijn de potenties voor dit erfgoed gewijzigd. Dit is beschreven onder knelpunten in DEEL 1, 4.3.1 op pg. 19.

Kort samengevat betreft het volgende elementen:

- Van het voormalig ovengebouw is na de sloopwerkzaamheden nog de voorgevel behouden, net als het gedeelte ringoven met schouw. De schouw van de ringoven werd reeds gerestaureerd. (zie Figuur 4 en Figuur 5 op pg. 8)
Het voorzien van woningen in dit bouwvolume blijkt niet evident. Ook het volledig heropbouwen van het ovengebouw is niet vanzelfsprekend.
- De meerwaarde van het behoud van het kantoorgebouw dat in de meer recentere periodes werd toegevoegd, wordt in vraag gesteld na het wegvalen van de behoefte voor het huisvesten van een jeugdvereniging op deze plaats.

- Het productiegebouw blijkt constructief niet in goede staat. De noordelijke gevel en de zijgevels hebben waardevolle elementen (zie Figuur 10 en Figuur 11 op pg. 9), maar de zuidelijke gevel is minder waardevol (zie Figuur 12 op pg. 9). Het volledige behoud van dit gebouw in functie van wonen of een andere functie is niet evident. Voor dit gebouw zullen oplossingen gezocht moeten worden om het behoud ervan af te stemmen op een toekomstige herbestemming. Het gedeeltelijk behoud blijft het streefdoel.

2.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline landschap en erfgoed

- Parkeren en duurzame mobiliteit
 - Ondergronds parkeren enkel verplicht voor meergezinswoningen
 - Bijkomende mogelijkheden in functie van duurzame mobiliteit
- Zone voor strategisch wonen
 - Schrappen van maximaal toelaatbare aantal wooneenheden per zone en fasering
 - woningtypologie
 - Gewijzigde bouwhoogte voor zone SWP II
 - Bijkomend toelaten verweefbare bedrijvigheid
- Gebouwen of constructies met erfgoedwaarde
 - Volledige herbouw niet meer strikt noodzakelijk
 - Verhogen garanties voor (gedeeltelijk) behoud productiegebouw
- Groenverbinding
 - Integratie van groenverbinding en achterliggend gemengd openruimtegebied

Effecten

Het plangebied is eveneens aangeduid als 'gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt'. Het aspect archeologie wordt in de screening niet verder onderzocht.

Met betrekking tot discipline landschap en erfgoed kunnen volgende effecten verwacht worden:

- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

2.6.4 Beoordeling van de effecten

Invloed op waardevol onroerend erfgoed – erfgoedtoets

Volledig herbouw niet meer strikt noodzakelijk

Indien niet alle (delen van) erfgoed volledig kunnen worden behouden of op een kwalitatieve manier kunnen worden ingevuld, dan moeten de voorschriften zo flexibel mogelijk zijn met betrekking tot het erfgoed zodat altijd minstens het erfgoedkarakter behouden kan blijven en de referentie naar het erfgoed aanwezig blijft. In functie hiervan zijn in de beperkte herziening volgende wijzigingen voorzien:

- Er wordt voorzien dat herbouw niet persé op de huidige plek dient te worden voorzien. Het moet in ieder geval wel binnen de huidige verschijningsvorm gebeuren.
- Er wordt eveneens aan de voorschriften van het RUP toegevoegd dat ook een (gedeeltelijke) herbouw mogelijk is. Dit moet het mogelijk maken om door het behouden van het silhouet van de bebouwing of het behouden van de meest kenmerkende of beeldbepalende elementen de beleving van de steenbakkerij behouden blijft. Dit zorgt voor meer flexibiliteit in de herbestemming, waarbij het erfgoedkarakter echter blijft centraal staan. Het (gedeeltelijk) behoud blijft echter het uitgangspunt.
- De overdruk van artikel 5 voor het kantoorgebouw wordt geschrapt.

Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat met meer flexibiliteit kan worden ingespeeld op het bestaande erfgoed. Er kan doelgericht gezocht worden naar een invulling voor dit erfgoed, zonder de erfgoedwaarden expliciet aan te tasten. In het RUP worden slechts de grote lijnen uitgezet. Indien de site later zou ontwikkeld worden, zal de aandacht voor het erfgoed voorop dienen te staan en dient van uit dit oogpunt het ontwerp van de volledige site opgevat worden. In het RUP, inclusief de voorziene wijzigingen, zijn voldoende elementen voorzien om maximaal in te zetten op het behoud of de valorisatie van het onroerend erfgoed.

Het kantoorgebouw wordt niet meer meegenomen als gebouw of constructie met overdruk voor erfgoedwaarde. Het gebouw maakt deel uit van de bouwengroep van de site, maar is pas later toegevoegd. Het gebouw maakt ook geen deel uit van het 'productieproces' van de bakstenen zelf. De beperkte ruimte heeft ook naar nieuwe invulling na het verlies van de huidige functie voor een jeugdvereniging toe weinig meerwaarde. Dit gebouw staat eveneens tot tegen het openbaar domein. Het verdwijnen van dit kantoorgebouw zal de contextwaarde van de overgebleven gebouwen op de site niet essentieel aantasten.

In functie van de ontwikkeling van de site is reeds voorzien in het RUP dat deze dient te worden vergezeld met de opmaak van een inrichtingsstudie. Dit document zal ook reeds inzicht geven hoe met het waardevol erfgoed wordt omgegaan.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot het waardevol erfgoed.

Verhogen garanties voor (gedeeltelijk) behoud productiegebouw

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP in art. 5 was opgenomen dat voor deze gebouwen ook herbouwd konden worden. Specifiek voor het productiegebouw was in art. 2 – SWPIII toelichtend opgenomen dat het productiegebouw diende "behouden te blijven, opgevaardeerd te worden en een nieuwe invulling te krijgen."

In functie van het bieden van meer flexibiliteit wordt deze formulering aangepast. Hierbij blijft het behoud van dit gebouw, minstens gedeeltelijk, het uitgangspunt. Een herbouw kan enkel indien een gedeeltelijk behoud niet mogelijk is en grondig gemotiveerd wordt. Binnen de overdruk van artikel 5 staan voldoende elementen vermeld zodat het erfgoedkarakter gerespecteerd blijft. Het behoud en heropwaardering van de gebouwen in artikel 5 blijven vb. voorop staan, zoals ook in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften stonden en blijven staan. Hierdoor worden er geen significante effecten verwacht op het erfgoedkarakter van de site, met in het bijzonder het productiegebouw.

Wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

De wijzigingen die doorgevoerd worden door de beperkte herziening van het RUP hebben in meer of mindere mate mogelijks effecten op de landschapsbeleving of omgevingskwaliteit. Het betreft de gewijzigde voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte in SWPII, het schrappen van het aantal woongelegenheden per zone en het schrappen van het voorzien van open bebouwing. Ook het wijzigen van de visie op parkeren waarbij enkel voor meergezinswoningen ondergronds parkeren verplicht voorzien wordt kan mogelijke een effect hebben op landschapsbeleving en omgevingskwaliteit, net als de concretere beschrijving rond het voorzien van groenverbindingen.

Bouwhoogte

De bouwhoogte in SWPII is in het bestaande RUP laag gehouden: één bouwlaag en een tweede bouwlaag op max. 40% van de gelijkvloerse verdieping. De beperking van de bouwhoogte was in het bestaande RUP ingegeven om het zicht op het bestaande overgebouw met schouw vanaf Stevennekens in bepaalde mate te behouden. De hoogte van de schouw zorgt echter dat deze vanaf de wijde omgeving van het plangebied zichtbaar is en ook zal blijven na verdere invulling van het gebied. De hoogte van de schouw zorgt dat deze vanaf de wijde omgeving van het plangebied zichtbaar is en ook zal blijven na verdere invulling van het gebied. Voor het overgebouw zelf is het nog niet zeker of dit zal herbouwd worden. De noodzaak aan zicht op dit gebouw is mogelijks dus niet meer aan de orde. Er dient in het ontwerp rekening gehouden worden met de zichtlijnen op het overgebouw en de schouw. Deze dienen maximaal worden behouden. Dit werd ook aan de voorschriften toege-

voegd. Bovendien blijft de voorziende B/T index binnen deze zone behouden op 0,55 waardoor voldoende ruimte is om in het ontwerp te voorzien van doorzichten naar het waardevol erfgoed. De toetsing van de aangepaste bouwhoogte op de omgeving is beschreven bij de discipline mens (zie 2.5.4 op pg. 54).

Op die manier worden geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de belevingswaarde en omgevingskwaliteit verwacht door de aanpassingen met betrekking tot de bouwhoogte.

Schrappen van maximaal toelaatbare aantal wooneenheden per zone en fasering + verbod op open bebouwing

Deze elementen laten meer flexibiliteit toe in het invullen van de zones voor strategisch woonproject. Het maximaal aantal wooneenheden wordt behouden, maar wordt niet meer strikt per zone toebedeeld en ook de fasering werd losgelaten. Open bebouwing werd als toegelaten bouwtypologie geschrapt. Deze elementen maken de invulling van de zone voor strategisch woonproject mogelijk, maar hebben in vergelijking met de referentiesituatie geen aanzienlijke effecten op erfgoed en landschap.

Gewijzigde visie parkeren

Bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien d.m.v. gebundelde parkeerhavens, gekoppeld aan de bebouwing.

Het is de bedoeling om een voornamelijk autoluw gebied te realiseren. Het parkeren moet hiertoe zoveel als mogelijk gebundeld worden aan de toegangen tot de zone, en dit voor alle functies en activiteiten in het gebied. Dit is zo in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen en wijzigt niet.

Mogelijks dienen deze parkeerhavens groter te zijn omdat voor grondgebonden woningen er geen verplichting meer is om een ondergrondse parkeerplaats te voorzien. De ligging van deze parkeerhavens en de groene inrichting ervan liggen echter vast door de bestaande voorschriften. Er wordt niet verwacht dat dit een impact zal hebben op de landschapsbeleving en de omgevingskwaliteit.

Groenverbindingen

In het bestaande RUP zijn groenassen voorzien. Er werd echter niet expliciet een link gelegd tussen de groenverbindingen en het achterliggende gemengd openruimtegebied in functie van de realisatie van een potentiële groencorridor. In de voorschriften wordt verduidelijkt dat dit in één ruimtelijk en landschappelijk geheel moet worden vormgegeven, waardoor de potenties voor de corridorfunctie vergroten. Dit betekent ook dat er landschappelijk een grotere nadruk komt te liggen op deze groenelementen. Een vergroening van de site is een meerwaarde voor de omgeving en betekent een meerwaarde voor de landschapsbeleving en de omgevingskwaliteit.

2.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap en erfgoed te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven in functie van de beoordeling van vergunningsaanvragen binnen het plangebied:

- Een aftoetsing op projectniveau van de bouwhistorische waarde van de gebouwen in het projectgebied;
- Nastreven van een maximaal behoud van de erfgoedwaarden bij de ontwikkeling van een site. Dit dient afhankelijk van het project te worden beoordeeld.
- Renovatie van de aanwezige gebouwen die behouden kunnen blijven met aandacht voor het karakter en uitzicht van de gebouwen en een contextuele inpassing met aandacht voor omliggend historische waarden bij nieuwbouw.

2.7 Algemene conclusie

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.

3 Beslissing Team MER

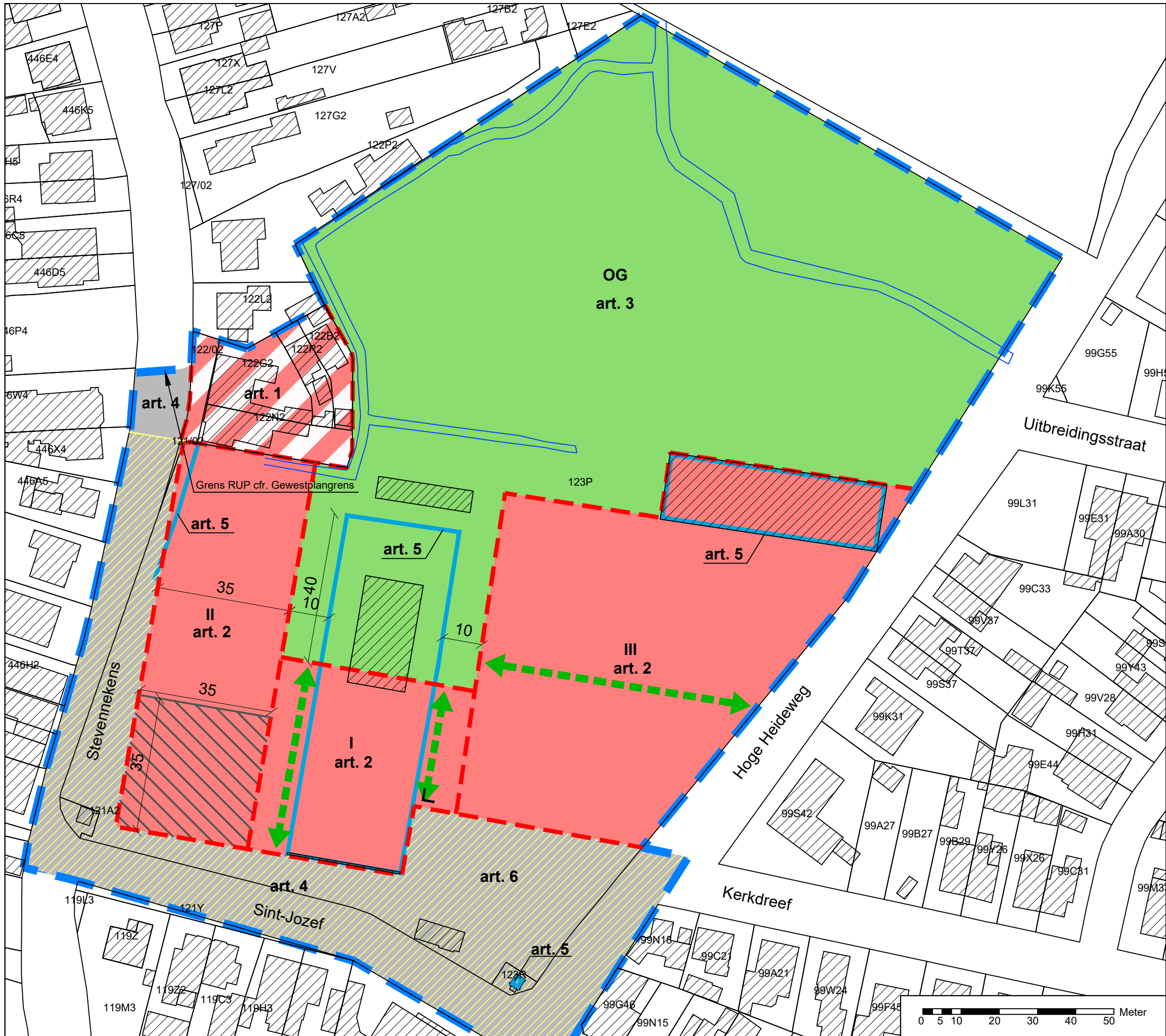
Op 21/01/2020 besliste het Team MER dat de herziening van de stedenbouwkundige voorschriften geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing is terug te vinden in bijlage.

De screeningsnota en de beslissing zijn eveneens raadpleegbaar via de website van Team Mer (<https://omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank>) – dossiernummer SCRHO0002

DEEL 4 Bijlagen

- 1 Grafisch verordenend plan**
- 2 Beslissing Team Mer**



GEMEENTE RIJKEVORSEL
 Ruimtelijk Uitvoeringsplan
 "RUP SITE SAS - BEPERKTE HERZIENING"
 'grafisch verordenend plan'

Erkend Ruimtelijk Planner: ir. S. Sneyers
 Projectverantwoordelijke: L. Raes

RUP Site Sas - Beperkte Herziening
 Toepassing van Titel VII, hoofdstuk IV, art.7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
 Gezien en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel in zitting van 25 mei 2020
 De Algemeen directeur, Adams B.
 De voorzitter, De Visscher W.

LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- grens 'RUP Site Sas - Beperkte Herziening'
- - - grens bestemmingsstrook
- L constructiepunt
- Artikkel 1 : zone voor landelijk wonen
 art.1 (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen')
- Artikkel 2 : zone voor strategisch woonproject
 art.2 (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen')
- ▨ bouwaccent (overdruk)
- Artikkel 3 : gemengd open ruimtegebied (OG)
 art.3 (categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen')
- Artikkel 4 : zone voor publiek domein
 art.4 (categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur')
- Artikkel 5 : gebouw of constructie met erfgoedwaarde (overdruk)
 art.5
- Artikkel 6 : hoogwaardig publiek domein (overdruk)
 art.6
- Structurerende groenas (indicatieve aanduiding)

LEGENDE ONDERLIGGENDE REFERENTIEPLAN

- perceelsgrens
- 1686k perceelsnummer
- ▨ bebouwing en constructies
- bestaande gracht

Oppervlakte plangebied : 4ha 13a 92ca

datum: mei 2020 getekend: AD
 fase: vaststelling gemeenteraad
 G:\RIJKEVOR\350252\350252_RUP_03.dwg
 bron: zie plan

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.

Bron: GRB 29 oktober 2019 (AIV)
 Bron: CADMAP 2017 (perceelsnummers) (AAPD - AIV)
 Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2018 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Directie Gebiedsontwikkeling
Team Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van Rijkevorsel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
17/01/2020		Omg/MER/SCRHO0002	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Ann Theunissen		02 553 62 56	zie handtekening
ann.theunissen@vlaanderen.be			

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage voor de beperkte herziening van stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Site Sas in Rijkevorsel volgens VCRO artikel 7.4.4/1.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 17 januari 2020 vraagt u een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRHO0002 behandeld.

Volgens het dossier heeft het plan tot doel om de voorschriften van het RUP Site Sas in Rijkevorsel beperkt te herzien volgens de procedure voorzien in artikel 7.4.4/1 in de VCRO. De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Het doel van de beperkte herziening is om een aantal knelpunten weg te werken die het huidige RUP met zich meebrengt en die de site onaantrekkelijk maken voor herontwikkeling. De gewenste aanpassingen betreffen onder meer:

- De opgelegde randvoorwaarden m.b.t. parkeren gericht bijsturen.
- Het maximum aantal wooneenheden voor de gehele zone voor strategisch woonproject behouden, maar de verdeling van het maximale aantal woningen per ontwikkelingszone schrappen.
- De vooropgestelde fasering van de zone voor strategisch woonproject opheffen.
- De toegelaten bouwhoogte in het westelijke gedeelte bijsturen om plaatselijk ook accentbebouwing met drie volwaardige bouwlagen mogelijk te maken.

- De bepalingen m.b.t. de te behouden gebouwen of constructies met erfgoedwaarde versoepelen.
- Formulering met betrekking tot de inrichting van de semi-publieke ruimte herbekijken.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het plan in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over de voorgenomen herziening van stedenbouwkundige voorschriften en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit Team Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten ervan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen. De opmerkingen werden beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat de adviesinstanties op een eenvoudige en transparante manier kunnen nagaan hoe hun advies is verwerkt.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat de herziening van stedenbouwkundige voorschriften geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het Team Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van Team Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. Het Team Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Met vriendelijke groet,

Liesl Vanautgaerden
Directiehoofd Directie Gebiedsontwikkeling

