

## RUP SOFINAL KLUISBERGEN

### PUBLIEKE RAADPLEGING – 17/10/2022 – 16/12/2022

#### ANTWOORDNOTA

**G:** Welk gevolg gegeven wordt aan het advies:  = niet aanpassen, niet meepakken in de verdere verwerking van het RUP  = aanpassen; wel meepakken bij verdere opmaak van het RUP

#### Verwijzing:

- **Sc:** verwerking van het advies gebeurt in de scopingsnota; met aanduiding van het hoofdstuk (**H**) waarin bijstellingen en aanvullingen worden verwerkt
- **V:** verwerking van het advies gebeurt bij opmaak van het voorontwerp RUP

nr	Instantie	Advies	Bespreking	G	verwijzing
01	<b>Departement Omgeving</b>	In de startnota worden 2 alternatieve ontwikkelingen beschreven, waarvan een met school en sporthal en minder wooneenheden en een tweede scenario zonder school maar met meer wooneenheden. Het departement adviseert om maximaal in te zetten op verweving van functies, verweefbaar met wonen, in het plangebied.	De visie van het masterplan streeft een sterke mix van functies na. Het advies wordt meegenomen voor verdere uitwerking van een voorontwerp RUP.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Zorg ervoor dat het nieuw woonaanbod afgestemd blijft op wijzigende demografische omstandigheden. Hou ook rekening met de woonprogrammatie in het Ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen.	Omdat de demografische omstandigheden wijzigen is het niet wenselijk om in het RUP verordenende voorschriften op te nemen met betrekking tot de na te streven woontypes. Het RUP streeft een gefaseerde realisatie na. Het is niet voorspelbaar wanneer welke fase zal uitgevoerd worden en wat de demografische situatie op dat moment zal zijn, noch of het woonaanbod op dat moment specifieke tekortkomingen heeft voor specifieke doelgroepen. Het is aangewezen om op het moment van projectconcretisering na te gaan of het voorgestelde woonaanbod beantwoordt aan de concrete woonbehoefte van dat moment. Algemene duurzaamheidsvoorschriften in het RUP kunnen een kapstok zijn om de overeenstemming van het aanbod met de behoefte te toetsen. Voorschriften worden uitgewerkt in het voorontwerp.	<input checked="" type="checkbox"/>	V

		Zorg voor een stapsgewijze uitrol van het programma middels fasering en tijdelijk gebruik, met aandacht voor beeldkwaliteit.	Het project zal gerealiseerd worden in nauw overleg en samenwerking tussen de grondeigenaar, het gemeentebestuur (waarmee een PPS wordt afgesloten) en in de schoot van de stuurgroep van het brownfieldconvenant. Deze intensieve samenwerking en kruisbestuiving staat garant voor een stapsgewijze uitrol van het programma met aandacht voor gebruikskwaliteit, beeldkwaliteit en milieu. De complexiteit van het project, waarbij bebouwing moet gesloopt worden, terreinen gesaneerd, grondoverdrachten en complexe bouwprogramma's zorgen op zich voor een gefaseerde realisatie. Algemene duurzaamheidsvoorschriften kunnen mogelijkheden voorzien voor tijdelijk gebruik en fasering.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Hou rekening met minimum 10m bufferzone ten aanzien van het Paddenbroek	De nodige stedenbouwkundige voorschriften worden uitgewerkt.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Implementeer de 10 kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV.	De 10 kernkwaliteiten uit het BRV komen in belangrijke mate overeen met de milieudisciplines zoals besproken in de plan-mer screening. Het masterplan beantwoordt aan de na te streven kwaliteitsdoelstellingen. De visie wordt aangevuld met een toetsing van het planvoornemen aan de kernkwaliteiten.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3
02	<b>Deputatie Oost-Vlaanderen</b>	In het PRS is bij de gewenste nederzettingsstructuur een beleidskader voor verlaten sites in geselecteerde kernen opgenomen. De toetsing aan dit beleidskader ontbreekt in de startnota en dient aangevuld te worden teneinde te kunnen oordelen of het planopzet in overeenstemming is met het PRS. Vanuit dit beleidskader dient minstens ook het behoud van (delen van) deze KMO-zone overwogen te worden en/of het voorzien van woonondersteunende functies. Er wordt gevraagd de motivering ten aanzien van het het PRS op te nemen in het RUP, in het bijzonder ook de toetsing aan de kwantitatieve optie en het doelgroepenbeleid.	De aftoetsing aan het provinciaal beleidskader zal toegevoegd worden in de scopingnota.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3

		Een substantieel deel van het plangebied moet voorbehouden zijn voor economische activiteiten.	Het masterplan voorziet een substantieel deel van het plangebied voor economische activiteiten. De m.e.r. screening houdt rekening met een functiemix. Het RUP zal het masterplan omzetten in een grafisch plan met voorschriften. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen. Het aandachtspunt wordt meegenomen voor verdere verwerking in het RUP.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Er moet voldoende ruimte zijn voor woonondersteunende voorzieningen	Het masterplan voorziet veel ruimte voor woonondersteunende functies. Het RUP vertaalt het masterplan in verordenende voorschriften. Het aandachtspunt wordt meegenomen voor verdere verwerking.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		De woonontwikkeling is afgestemd op het doelgroepenbeleid	Het masterplan voorziet in een variatie aan woonvormen, al dan niet in combinatie met economische activiteiten. Het aandachtspunt wordt meegenomen voor verdere verwerking in het RUP.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Er moet aandacht zijn voor de overgang en buffer naar het achterliggende natuurgebied Paddenbroek	Het masterplan komt tegemoet aan de richtlijnen van het agentschap Natuur & Bos voor VEN-gebieden. Nergens is bebouwing voorzien op minder dan 10m van de perceelgrens; vermeerderd met de breedte van het wandelpad. Nieuwe bebouwing is overal op minimum 14 m van de perceelgrens ingeplant, en overal op minimum 18m van het VEN gebied. Een groenbuffer wordt voorzien. De aandachtspunten worden expliciet opgenomen in de visie, de m.e.r. screening en ze worden omgezet in stedenbouwkundige voorschriften.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3 Sc; H 7.4.2.  V
		Een fasering van de ontwikkeling is aangewezen.	De complexiteit van het project, waarbij bebouwing moet gesloopt worden, terreinen gesaneerd, grondoverdrachten en complexe bouwprogramma's zorgen op zich voor een gefaseerde realisatie. Algemene duurzaamheidsvoorschriften kunnen een kapstok zijn om fasering van de realisatie te evalueren.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		De opmaak van een plan-MER lijkt niet nodig te zijn.	De definitieve beslissing hierover wordt in de scopingnotafase genomen door de dienst MER (na expliciete vraag).	<input type="checkbox"/>	
03	<b>GECORO</b>	De bouwhoogte van bebouwing aansluitend op het Paddenbroek beperken tot 4 bouwlagen, wat beter is afgestemd op de bestaande	In het RUP zullen stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de bouwhoogten en de gevelafwerking. Bebouwing	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3 Sc; H 7.4.2 Sc; H 7.4.3

	<p>bebouwde omgeving en een zachtere overgang geeft naar het Paddenbroek.</p>	<p>aansluitend op het Paddenbroek wordt beperkt tot maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>Naar aanleiding van de adviezen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing ten aanzien van het Paddenbroek, werd het masterplan al aangepast. In het beeldkwaliteitsplan wordt geïllustreerd hoe gevelafwerking ten aanzien van het Paddenbroek moet bijdragen tot integratie.</p> <p>Het masterplan en beeldkwaliteitsplan worden integraal gevoegd bij het RUP ter verduidelijking van de visie.</p> <p>De plan-mer screening wordt verduidelijkt waar nodig.</p> <p>De beeldkwaliteit van het planvoornemen is significant beter dan de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing en het nul-alternatief.</p> <p>De bestaande bebouwde kernen hebben een toekomstgerichte opdracht om efficiënter om te gaan met ruimte. Het bestaande bebouwingspatroon met open en half open bebouwing op één à twee bouwlagen is weinig ruimte efficiënt. Gelet op de strategische ligging van de Sofinalsite in het centrum van Berchem is een verdichting met bouwlaagverhoging in het gebied te verantwoorden. Voorgestelde bouwhoogten houden rekening met bestaande bebouwing en zorgen voor een speelse, herkenbare, luchtige ontwikkeling.</p> <p>De visie wordt verduidelijkt. De m.e.r. screening wordt verduidelijkt. Stedenbouwkundige voorschriften worden uitgewerkt.</p>		V
	<p>De fasering van de ontwikkeling moet worden afgestemd op de woonbehoefte enerzijds, maar mag anderzijds geen aanleiding zijn om bestaande bebouwing aan de Parklaan te laten verloederen. Voorschriften van het RUP moeten deze timing organiseren.</p>	<p>Algemene duurzaamheidsvoorschriften kunnen een kapstok zijn voor de evaluatie van fasering en tijdelijk gebruik. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	V
	<p>De gemeenschapsvoorzieningen in de Sofinalsite moeten voldoende ruimte krijgen.</p>	<p>In het RUP worden onder meer bestemmingsvoorschriften opgenomen. De voorschriften zullen in principe flexibiliteit toe laten</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	V

			voor wat betreft de inplanting en oppervlakte van gemeenschapsvoorzieningen. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.		
		Zal de mix van wonen en werken geen bron van hinder vormen. Is er vraag naar zones met woon-en werkvoorzieningen? Welke garantie kan gegeven worden op realisatie van dergelijke mix.	Een school, sporthal of kantoor zijn ondernemingen waar mensen werken. In een woonomgeving is er ook nood aan dergelijke complementaire functies. Er is minstens garantie op de realisatie van de gemeenschapsvoorzieningen als complementaire functie. In andere zones is flexibiliteit mogelijk, voor zover functieverweving (in de toekomst) erdoor niet wordt uitgesloten. In het RUP worden stedenbouwkundige voorschriften opgenomen met betrekking tot functieverweving. De startnota bevat nog geen voorschriften.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Het RUP moet voldoende aandacht geven aan mobiliteit en parkeervoorzieningen.	In het RUP worden voorschriften opgenomen met betrekking tot het parkeeraanbod. Elke ontwikkeling zal moeten voorzien in een voldoende ruim parkeeraanbod, al dan niet (half-) ondergronds. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen. In het masterplan is voorzien in een verkeersveilige ontwikkeling, waarbij auto's in de site toegang krijgen tot parkeervoorzieningen, doch geen doorgaand verkeer kunnen genereren. Interne ontsluiting is hoofdzakelijk gericht op zwakke weggebruikers. Aansluitingen van de ontwikkeling op de Parklaan zijn gebundeld in 2 aansluitingen. De visie wordt aangevuld.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3. V
04	<b>Agentschap Natuur &amp; Bos</b>	In tegenstelling tot wat op pg 40 van de startnota staat, is het Paddenbroek een natuurreservaat beheerd door Natuurpunt en is hiervoor een beheerplan goedgekeurd.	De info in de startnota pg 40 corrigeren in de scopingnota.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 4
		Bebouwing van 4 tot 6 bouwlagen aan de weidse open ruimte van het Paddenbroek geeft aanleiding tot vermijdbare schade in het VEN gebied (Paddenbroek). Het is noodzakelijk om een 10m brede groenbuffer te voorzien, vermeerderd met de breedte van een eventueel (wandel-)pad.  Verstoring naar het Paddenbroek moet tot een minimum worden herleid.	In het RUP zullen stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de bouwhoogten en de gevelafwerking. Bebouwing aansluitend op het Paddenbroek wordt beperkt tot maximaal 4 bouwlagen. Naar aanleiding van de adviezen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing ten aanzien van het Paddenbroek, werd het masterplan al aangepast. In het beeldkwaliteitsplan wordt geïllustreerd hoe	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3 Sc; H 7.4.2. V

		<p>gevelafwerking ten aanzien van het Paddenbroek moet bijdragen tot integratie.  Het masterplan en beeldkwaliteitsplan worden integraal gevoegd bij het RUP ter verduidelijking van de visie.  De plan-mer screening wordt verduidelijkt waar nodig.  De beeldkwaliteit van het planvoornemen is significant beter dan de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing en het nul-alternatief.  De verstoring van het projectvoornemen ten opzichte van het Paddenbroek is kleiner dan de mogelijke verstoring in het nul-alternatief en kleiner dan de verstoring veroorzaakt door de bestaande bedrijvigheid in het verleden.  Algemene duurzaamheidsvoorschriften in het RUP zijn kapstokken om versturende verlichting te weren wanneer nodig. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.</p>		
	<p>Bemaling of verstoring van de grondwaterstroming mag geen verdrogend effect hebben op het Paddenbroek. De nodige info daartoe zal moeten worden aangeleverd in het kader van de bodemsanering en bij uitgravingen voor realisatie van ondergrondse constructies.</p>	<p>De graad van detail van het RUP laat niet toe om een concrete en feitelijk juist bemalingsonderzoek door te voeren. De te gebruiken bouwtechnieken zijn niet gekend. Er is geen zicht op de concrete timing of fasering van de uitvoering, waardoor geen rekening kan gehouden worden met cumulatieve effecten van bemaling. Een concretisering van het planvoornemen in uitvoerbare projecten kan pas in een volgende fase worden uitgewerkt. Om eventuele nadelige effecten op verdroging te beperken is in het masterplan voorzien om ondergrondse parkeervoorzieningen bij bebouwing nabij het Paddenbroek te beperken tot slechts 0,5 bouwlaag, waardoor bemaling allicht niet nodig is, of minstens zeer beperkt kan blijven. Het RUP zal de nodige voorschriften opnemen. In de startnota zijn nog geen stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.</p>	☒	V
	<p>Gebouwenverwarming mag geen verzurend effect hebben op het aangrenzend VEN-gebied.</p>	<p>Bestaande wetgeving met betrekking tot nieuwbouw leggen hoge energieprestatienormen op en beperken mogelijkheden voor gas als gebouwenverwarming. Algemene duurzaamheidsvoorschriften kunnen een kapstok bieden voor evaluatie van verzurende</p>	☒	V

			effecten, o.a. door gebouwenverwarming. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.		
		Verlichting gericht op het VEN gebied moet beperkt zijn tot een minimum. Verlichting langs het wandelpad langs de Molenbeek moet worden uitgesloten.	De detailleringsgraad van het RUP is niet tot op het niveau van verlichting. Algemene duurzaamheidsvoorschriften in het RUP zijn kapstokken om versturende verlichting te weren wanneer nodig. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.	☒	V
		De nodige maatregelen moeten opgenomen zijn om verstoring van het Paddenbroek door honden en katten te voorkomen.	In het masterplan zijn geen nieuwe doorgangen voorzien vanuit de bebouwde omgeving van Berchem naar het Paddenbroek. Een groenbuffer in combinatie met de aanwezigheid van de Molenbeek voorkomt migratie van huisdieren naar het Paddenbroek in het projectgebied. Het planvoornemen beantwoordt aan de bekommernis van het agentschap. De aandachtspunten worden opgenomen in de visie en omgezet in stedenbouwkundige voorschriften.	☒	Sc; H 5.3 Sc; H 7.4.2.  V
		Er is geen passende beoordeling nodig. Er is echter bijkomende onderbouwing nodig om te kunnen uitsluiten dat het plan vermijdbare schade aan het VEN gebied veroorzaakt.	Bijkomende argumentatie met betrekking tot bovenstaande aandachtspunten van het agentschap Natuur & Bos wordt verwerkt in de plan-mer screening in de scopingnota.	☒	Sc; H 5.3 Sc; H 7.4.2.  V
05	<b>Natuurpunt Vlaamse Ardennen-milieufrent Omer Watz</b>	Geen toegang geven naar het Paddenbroek vanuit de Sofinalsite. De bufferzone mag geen Finse piste zijn, maar moet een groene 'muur' vormen.	Het advies bevestigt het planvoornemen. De visie wordt verduidelijkt met aandachtspunten. De aandachtspunten worden omgezet in stedenbouwkundige voorschriften.	☒	Sc; H 5.3  V
		Wandelen kan enkel ten noorden van de groenbuffer niet in de buffer.	Een wandelpad langs de groenstrook aan de Molenbeek is laag dynamisch. Het pad is nodig voor beheer van het terrein. Het pad is te situeren op 2 à 16 m afstand van het talud van de beek. Alleen ter hoogte van de bestaande schuttersaccommodatie is het pad te situeren op minder dan 6m van de beek. De impact van het wandelpad op de rust in het Paddenbroek is minimaal. De aandachtspunten worden verduidelijkt in de visie, de m.e.r. screening en omgezet in voorschriften.	☒	Sc; H 5.3. Sc; H 7.4.2.  V
		Het schuttersterrein in het Paddenbroek krijgt bij voorkeur een nieuwe locatie buiten het Paddenbroek en wordt minstens voorzien van een compact groenscherm (zonder doorgangen) ten aanzien van het Paddenbroek. Een houten gevlochten afscheiding volstaat niet.	Het schuttersterrein maakt geen deel uit van het plangebied. In het masterplan is ruimte voorzien voor een buurtgebouw bruikbaar voor bijvoorbeeld natuureducatie en de (schutters-) verenigingen. In	☒	Sc; H5.3 V

		het RUP wordt de visie vertaald in stedenbouwkundige voorschriften.		
	Kies slimme verlichting met aangepaste lichtsterkte en lichtkleur om impact op biodiversiteit te beperken. Kies standaard glas met een UV coating voorzien voor de woonblokken die dichtst bij het PB zullen gebouwd worden.	De detailleringsgraad van het RUP is niet tot op het niveau van verlichting. Algemene duurzaamheidsvoorschriften in het RUP zijn kapstokken om versturende verlichting te weren wanneer nodig. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
	Voorzie maximum 4 bouwlagen om impact van terrasverlichting en raamslactoffers te voorkomen. Ook wat beeldkwaliteit betreft is 4 bouwlagen beter.	In het RUP zullen stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de bouwhoogten en de gevelafwerking. Bebouwing aansluitend op het Paddenbroek wordt beperkt tot maximaal 4 bouwlagen. Naar aanleiding van de adviezen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing ten aanzien van het Paddenbroek, werd het masterplan al aangepast. In het beeldkwaliteitsplan wordt geïllustreerd hoe gevelafwerking ten aanzien van het Paddenbroek moet bijdragen tot integratie. Het masterplan en beeldkwaliteitsplan worden integraal gevoegd bij het RUP ter verduidelijking van de visie. De plan-mer screening wordt verduidelijkt waar nodig. De beeldkwaliteit van het planvoornemen is significant beter dan de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing en het nul-alternatief.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3 Sc; H 7.4.2.  V
	De impact van het planvoornemen op de waterhuishouding vraagt bijkomende uitklaring (bemaling, structureren aan de waterloop, verstoring van grondwaterstromen). De impact van bemaling tijdens de werf en verstoring van grondwaterstromen moet zorgvuldig worden onderzocht.	De graad van detail van het RUP laat niet toe om een concrete en feitelijk juist bemalingsonderzoek door te voeren. De te gebruiken bouwtechnieken zijn niet gekend. Er is geen zicht op de concrete timing of fasering van de uitvoering, waardoor geen rekening kan gehouden worden met cumulatieve effecten van bemaling. Een concretisering van het planvoornemen in uitvoerbare projecten kan pas in een volgende fase worden uitgewerkt.	<input type="checkbox"/>	
	Bij ruimingswerken (eerder) van de Molenbeek is verontreinigde bagger gestort in het Paddenbroek. Mogelijk is Pfos in de Molenbeek	Voor het plangebied is een brownfieldconvenant afgesloten, waarin overheidsdiensten en grondeigenaar concrete afspraken hebben gemaakt	<input type="checkbox"/>	



		aanwezig. Water vanuit de Sofinal-site mag niet vermengd worden met het water in het Paddenbroek. Verspreiding van verontreiniging bij graafwerken moet vermeden worden.	met betrekking tot de sanering van het terrein. De sanering wordt nauwgezet opgevolgd. De terugsaneerwaarden voor woongebieden worden toegepast. De realisatie van het RUP kan pas gebeuren na sanering van het terrein. Het risico op verspreiding van verontreiniging vanuit de Sofinal-site vervalt na uitvoering van het bodemsaneringsplan. Het planvoornemen houdt zelf geen nieuwe risico's in inzake verontreiniging, behoudens eventuele calamiteiten.		
06	<b>Particulier 03-11-2022</b>	De muur aan de achterste perceelgrens van de woningen in de parklaan zorgt voor privacy en veiligheid. Behoud van de muur (incl. hoogte ervan) is wenselijk.	Elke bewoner is vrij om te voorzien in een afsluiting van haar tuin. De realisatie van de terreinen aansluitend op de bestaande woningen in de Parklaan zal gebeuren door het gemeentebestuur van Kluisbergen. In het RUP kunnen voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de hoogte en het materiaalgebruik van tuinafsluitingen. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Het is niet wenselijk een speelplaats bij een school te voorzien aansluitend op bestaande tuinen in de Parklaan.	Er is nog geen duidelijkheid over het ontwerp of programma voor de school of sporthal (of andere gemeenschapsvoorzieningen). In het kader van het RUP kunnen geen gedetailleerde voorschriften worden opgenomen over de inplanting van bijvoorbeeld een speelplaats. Alle aanvragen in uitvoering van het RUP worden beoordeeld zowel op vlak van de principes van de goede ruimtelijke ordening, waar hinderaspecten deel van uit maken, als de stedenbouwkundige voorschriften. Algemene duurzaamheidsvoorschriften kunnen een bijkomende kapstok zijn ter evaluatie van hinderaspecten.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Eventuele schade aan private tuinen bij uitvoering van het project moet vergoed worden. De duurtijd van de werkzaamheden moet zo kort mogelijk zijn.	Vergoeding van schade aan derden bij werkzaamheden is wettelijk geregeld en gekoppeld aan vergunningsvoorwaarden. In het kader van het RUP worden geen stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in relatie tot materiele schade.	<input type="checkbox"/>	
		Waar moeten al die auto's staan?	In het RUP worden voorschriften opgenomen met betrekking tot het parkeeraanbod. Elke ontwikkeling zal moeten voorzien in een voldoende ruim parkeeraanbod, al dan niet (half-) ondergronds. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3 V

07	<b>Particulier 28-11-2022</b>	Het is niet wenselijk een speelplaats bij een school te voorzien aansluitend op bestaande tuinen in de Parklaan.	Er is nog geen duidelijkheid over het ontwerp of programma voor de school of sporthal (of andere gemeenschapsvoorzieningen). In het kader van het RUP kunnen geen gedetailleerde voorschriften worden opgenomen over de inplanting van bijvoorbeeld een speelplaats. Alle aanvragen in uitvoering van het RUP worden beoordeeld zowel op vlak van de principes van de goede ruimtelijke ordening, waar hinderaspecten deel van uit maken, als de stedenbouwkundige voorschriften. Algemene duurzaamheidsvoorschriften kunnen een bijkomende kapstok zijn ter evaluatie van hinderaspecten.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Het is wenselijk om de woningen in de Parklaan te voorzien van een bijkomende toegangsmogelijkheid aan de achterste perceelgrens. Tuinafsluitingen aan de achterste perceelgrens van woningen in de Parklaan moeten minimum 2 m hoog zijn.	Elke bewoner is vrij om te voorzien in een afsluiting van haar tuin. De realisatie van de terreinen aansluitend op de bestaande woningen in de Parklaan zal gebeuren door het gemeentebestuur van Kluisbergen. Er is nog geen duidelijkheid over de concrete inrichting van een nieuwe school, noch of er al dan niet een bijkomende doorgang langs de achterste perceelgrenzen van bestaande woningen zal worden voorzien. De mogelijkheid wordt open gelaten in het RUP, maar of een doorgang effectief aangelegd wordt is afhankelijk van de ruimtebehoefte van de gemeente. In het RUP kunnen voorschriften over tuinafsluitingen worden opgenomen. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
		Het is wenselijk om bewoners in de Parklaan de mogelijkheid aan te bieden om extra tuinzone aan te kopen.	Het masterplan is tot stand gekomen na intensief overleg met diverse betrokkenen. De oppervlakte voorgesteld voor de nieuwe gemeenschapsvoorzieningen is minimaal. Er is geen mogelijkheid om de ruimte in te perken ten voordele van bijkomende tuinen, zonder daardoor de haalbaarheid van het planvoornemen in het gedrang te brengen. Er is geen garantie dat elke bewoner in de Parklaan extra tuin wenst aan te kopen. Het risico bestaat dat de zonegrens een grillig en moeilijk werkbaar vorm verkrijgt.	<input type="checkbox"/>	
		Niet alle woningen van de Parklaan hebben een aansluiting op de riolering van hun toilet. Er wordt gevraagd om aan de achterzijde van de	De graad van detail van het RUP laat niet toe om de inplanting van de riolering vast te leggen. Er is geen zicht op de concrete timing of fasering van de	<input type="checkbox"/>	

		woningen (Sofinal-site) een nieuwe riolering te voorzien waarop de woningen kunnen aansluiten.	uitvoering. Een concretisering van het planvoornemen in uitvoerbare projecten, waaronder de aanleg van nieuwe riolering, kan pas in een volgende fase worden uitgewerkt.		
08	<b>Departement MOW</b>	Het is wenselijk in het RUP een beeld te geven van het aantal parkeervoorzieningen.	In het RUP worden voorschriften opgenomen met betrekking tot het parkeeraanbod. Elke ontwikkeling zal moeten voorzien in een voldoende ruim parkeeraanbod, al dan niet (half-) ondergronds. In de startnota zijn nog geen voorschriften opgenomen. De gemeentelijke norm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid wordt principieel aangehouden. Deelwagens kunnen een invloed hebben op deze norm. De visie met betrekking tot parkeren wordt aangevuld. Parkeernormen worden opgenomen in voorschriften.	<input checked="" type="checkbox"/>	V
09	<b>OVAM</b>	Raadpleeg diverse informatiebronnen en houd rekening met algemene aandachtspunten gevat in bestaande regelgeving.	Wat het geval geweest is.	<input type="checkbox"/>	
		Hou bij sanering van de bodem rekening met de toekomstige bestemming. Een actualisatie van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek is nodig.	De bodemsanering wordt opgevolgd in het kader van het brownfieldconvenant.  Realisatie van het RUP is pas mogelijk na sanering van de site.	<input type="checkbox"/>	
10	<b>Sport Vlaanderen</b>	(zie startnota pg 5) Het is voor een sportclub (schuttersvereniging) niet eenvoudig te herlokalisieren. Het is wenselijk om een overgangsregeling te voorzien.	De terreinen actueel in gebruik door de schuttersvereniging zijn niet opgenomen in de afbakening van het RUP. Het RUP zal geen verordenende uitspraken doen over het behoud, het uitdoven of de herlokalisatie van de schuttersvereniging. Het masterplan stelt voor om een lokaal te realiseren voor gebruik door bijvoorbeeld natuureducatie en de (schutters-) verenigingen. Het RUP zal in het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften deze ruimte voorbehouden voor sport- en gemeenschapsvoorzieningen.	<input type="checkbox"/>	
		Kan de zonevreemde sporthal, gelegen in het recreatieoord Kluisbos, een nieuwe plaats krijgen binnen het RUP Sofinal?	Het RUP beoogt inderdaad de herlokalisatie van de sporthal op lange termijn.	<input type="checkbox"/>	
11	<b>Vlaio</b>	Er moet minimum 5.149m <sup>2</sup> (zoals vooropgesteld in de startnota) worden	In aanloop van de opmaak van het RUP en ter onderbouwing van het masterplan werd een	<input checked="" type="checkbox"/>	Sc; H 5.3

		<p>gerealiseerd voor kleinschalige ondernemingen verweven met de woonomgeving. De schaal zoals voorzien in het masterplan is mogelijk niet toekomstgericht op ruimtebehoevende ondernemingen. De invulling zal hoofdzakelijk gericht zijn op detailhandel, kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen en restaurant en café.</p> <p>Het is wenselijk om ook grotere bedrijfsunits een plaats te geven.</p>	<p>onderzoek uitgewerkt naar de concrete ruimtebehoeften op vlak van bedrijvigheid. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente een ruim aanbod heeft voor ruimtebehoevende ondernemingen, terwijl het precies de kleinschalige ondersteunende economie is, die verweven met de woonomgeving voorkomt, die nood heeft aan nieuwe mogelijkheden.</p> <p>Detailhandel behoort tot de mogelijkheden, doch de beoogde economische ontwikkelingen zijn eerder gericht op computerconsultancy, accountants, kleinschalige bouwondernemingen, tuinonderhoud, bedrijfscoaching, ...</p> <p>De mogelijkheden voor ondernemers zoals voorzien in het masterplan zijn veelzijdig en flexibel aanpasbaar in tijd en ruimte.</p> <p>De visie wordt bijkomend toegelicht. Voorschriften met betrekking tot bestemming worden uitgewerkt.</p>	<p>V</p>
--	--	--	---	----------