

Provincie Antwerpen
Arrondissement Antwerpen
Gemeente Schoten
Dosiernr: 05236/12

november 2013

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Omgeving E10-plas” te Schoten

Toelichtingsnota en Stedenbouwkundige Voorschriften

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2013

KOPIE

Opdrachtgever:

Gemeente Schoten

Verbertstraat 3
2900 Schoten



Grontmij.

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 8B bus 3.01 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: hasselt@grontmij.be

afdeling ruimtelijke planning

Revisie	Opmerking
A	Schetsontwerp
B	Voorontwerp
C	Ontwerp
D	Definitief vastgesteld door de gemeenteraad 24/10/2013

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt Ruimtelijke planner	Lowie Steenwegen		november 2013
Geverifieerd projectleider	Lowie Steenwegen		november 2013
Vrijgegeven afdelingshoofd	Katrien Van Den Bergh		november 2013

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Omgeving E-10 plas'

Het RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van: 28 februari 2013

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het RUP ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Schoten werd neergelegd van 27 maart tot en met 25 mei 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2013

secretaris,

voorzitter,

Nicole Verhoeven

Gerd Adriaensen

TOELICHTINGSNOTA

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>BELANGRIJKE PLANOLOGISCHE AANDACHTSPUNTEN</u>	<u>32</u>
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	6	6.1	Watertoets	32
1.2	Situering en begrenzing van het plangebied	6	6.2	Afwijking van de richtinggevende bepalingen van het GRS	34
<u>2</u>	<u>IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN</u>	<u>7</u>	6.3	Ruimtelijke Veiligheidsrapportage	35
2.1	Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte	7	6.4	Plan M.E.R. screening	36
2.2	Bindende bepalingen	9	6.4.1	Vorm en procedure	37
<u>3</u>	<u>PLANNINGSCONTEXT</u>	<u>10</u>	6.4.2	Inhoud screeningsnota	37
3.1	Gewestelijk RUP opheffen reservatiezone Duwvaartkanaal	10	6.4.3	Toetsing of een passende beoordeling relevant is	38
3.2	Ruimtelijke beleidsplannen	10	6.5	Sociaal objectief	38
3.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	10	6.6	Effecten op bestaande landbouwbedrijven	40
3.2.2	Tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	11	6.7	Ruimtebalans	42
3.2.3	Landschapsbeheerplan Antitankgracht	11	6.8	Op te heffen stedenbouwkundige bepalingen	43
3.2.4	Kaderplan kanaal Dessel-Turnhout-Schoten	11	6.9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbatan, kapitaalschade of gebruikerschade	44
3.2.5	Gewestelijk RUP: Opheffen reservatiegebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem - Zandvliet	12	<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>	<u>50</u>	
3.3	Relevante sectorale beleidsplannen	13	<u>1</u>	<u>ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN</u>	<u>50</u>
3.3.1	Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuren op Vlaams niveau	13	1.1	Begrenzing van het plangebied	50
3.3.2	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP)	13	1.2	Wijze van meten	50
3.3.3	Deelbekken Beneden Schijn: Actieplan voor het deelbekkenbeheerplan	14	1.3	Gehanteerde begrippen	50
3.3.4	Zimmermann, Inventarisatie en analyse van de Antwerpen-Turnhoutstelling	14	<u>ARTIKEL 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</u>	<u>52</u>	
3.3.5	Toegankelijkheidsnormen	14	2.1	Bepalingen in verband met de bestemmingen	52
3.3.6	Oplossingskader voor een cluster van weekendverblijven	15	2.1.1	Overgangsbepaling	52
<u>4</u>	<u>BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND</u>	<u>17</u>	2.1.2	Onbebouwde gronden	52
4.1	Bestaande feitelijke toestand	17	2.2	Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied	52
4.2	Bestaande juridische toestand	22	2.3	Waterbeleid	52
<u>5</u>	<u>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 'OMGEVING E10-PLAS'</u>	<u>29</u>	2.4	Afstand tot waterlopen	52
5.1	Visie – ontwikkelingsperspectieven	29	2.5	Bepalingen voor het behoud van waardevolle bomen en kleine landschapselementen	52
5.2	Ruimtelijke doelstellingen	29	2.6	Inrichting groenzones	52
5.3	Concepten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	29	2.6	Opheffen plannen van vergunningen	52
			<u>SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN</u>	<u>53</u>	
			<u>ARTIKEL 3: WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER</u>	<u>54</u>	
			<u>ARTIKEL 4: GEBIED VOOR VERBLIJFSRECREATIE</u>	<u>57</u>	
			<u>ARTIKEL 5: GEBIED VOOR DAGRECREATIE</u>	<u>59</u>	

<u>ARTIKEL 6: GEBIED VOOR OPENBAAR NUT</u>	63
<u>ARTIKEL 7: NATUURGEBIED</u>	64
<u>ARTIKEL 8: NATUURVERWEVINGSGEBIED</u>	66
<u>ARTIKEL 9: BOSGEBIED</u>	68
<u>ARTIKEL 10: GECONTROLEERD OVERSTROMINGSGEBIED</u>	69
<u>ARTIKEL 11: ZONE VOOR TUINBOUWACTIVITEITEN</u>	70
<u>ARTIKEL 12: LANDSCHAPSBUFFER</u>	71
<u>ARTIKEL 13: ZONE NON-AEDIFICANDI (OVERDRUK)</u>	72
<u>ARTIKEL 14: LOKALE WEG</u>	73
<u>ARTIKEL 15: SECUNDAIRE WEG</u>	74
<u>ARTIKEL 16: TRAGE WEG</u>	75
<u>ARTIKEL 17: TE REALISEREN TRAGE WEG</u>	76
<u>ARTIKEL 18: LINEAIRE KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN</u>	77
<u>ARTIKEL 19: AGRARISCH GEBIED</u>	78
<u>ARTIKEL 20: HOOGSPANNINGSLEIDING (OVERDRUK, INDICATIEVE AANDUIDING)</u>	80

Figuren

Figuur 1: Situering 'Aandachtsgebieden' in het GRS	6
Figuur 2: Situering 'Omgeving E10-plas' in omgeving.....	6
Figuur 3: Gewenste ruimtelijke structuur van de hoofdruimte 'Groene Ruimte'	7
Figuur 4: Gecontroleerd overstromingsgebied E10-plas	8
Figuur 5: Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur	9
Figuur 6: GRUP Opheffen reservatiestrook Duwvaartkanaal	10
Figuur 7: Grafisch plan deelgebied 1 en 2 Brechtsebaan.....	12
Figuur 8: Detail uit de afbakening gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur.....	13
Figuur 9: Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven.....	15
Figuur 10: Inplantingplan verblijfspark Dennenbad.....	15
Figuur 11: Bestaande feitelijke toestand van het projectgebied (kadasterplan)	19
Figuur 12: Bestaande feitelijke toestand van het projectgebied (topografische kaart).....	20
Figuur 13: Bestaande feitelijke toestand van het projectgebied (orthofoto)	21
Figuur 14: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Antwerpen	25
Figuur 15: Bestaande juridische toestand: Bestaande plannen van aanleg en goedgekeurde verkavelingen.....	26
Figuur 16: Bestaande juridische toestand: Overige Bepalingen	27
Figuur 17: Bestaande juridische toestand: Landschapsatlas.....	28
Figuur 18: Watertoets: NOG-ROG-gebieden.....	32
Figuur 19: Overstromingsgevoelige gebieden	33
Figuur 20: Locatie perceel Brechtsebaan 728 (gewestplan en GRUP)	34
Figuur 21: Beslissingschema ruimtelijke veiligheidsrapportage	35
Figuur 22: Traject beoordeling noodzaak opstellen planMER of ontheffing tot verplichting van opstellen plan MER.....	36
Figuur 23: Verdeling sociale huurwoningen in Vlaanderen.....	39
Figuur 24: Watertoetskaart natuurverwevingsgebied	40
Figuur 25: Bodemkaart natuurverwevingsgebied.....	40
Figuur 26: Infofiche bodemkaart natuurverwevingsgebied	40
Figuur 27: Watertoetskaart gecontroleerd overstromingsgebied.....	41
Figuur 28: Bodemkaart gecontroleerd overstromingsgebied	41
Figuur 29: Infofiche bodemkaart gecontroleerd overstromingsgebied.....	41
Figuur 30: Aanduiding van percelen die mogelijk voor planbaten, planschade of gebruikerscompensatie in aanmerking komen.....	45
Figuur 31: Voorstel grafisch plan	47

Tabellen

Tabel 1: Bestaande juridische toestand	22
Tabel 2: Sociaal objectief gemeente Schoten.....	38
Tabel 3: Ruimtebalans	42
Tabel 4: Aanduiding van percelen die mogelijk voor planbaten in aanmerking komen	44
Tabel 5: Aanduiding van percelen die mogelijk voor planschade in aanmerking komen	46
Tabel 6: Aanduiding van percelen die mogelijk voor gebruikersschade in aanmerking komen.....	46

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

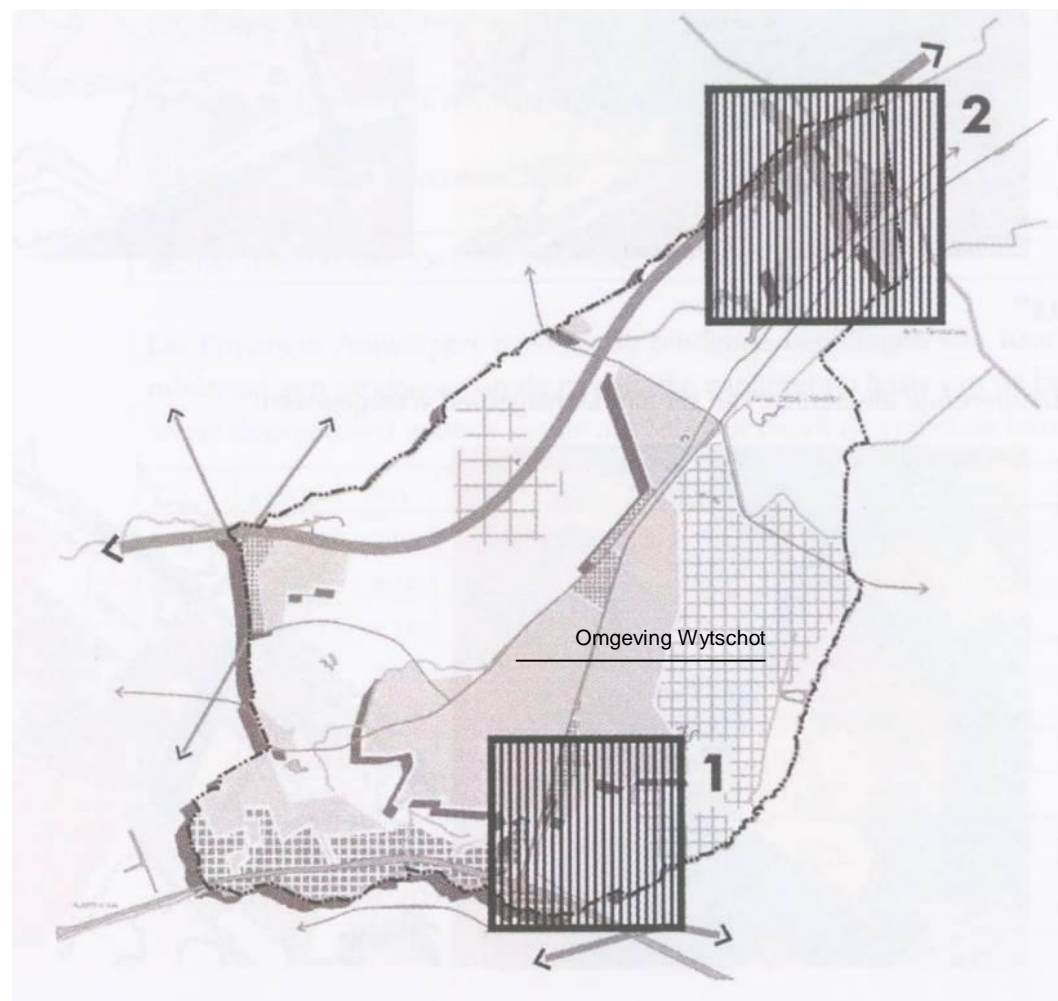
In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten werden twee aandachtsgebieden omwille van het sterke ruimtelijke potentieel aangeduid als verder te ontwikkelen. Het betreft

1. 'Omgeving E10-plas' als aandachtsgebied nr. 2. en
2. 'Omgeving Wytschot' als aandachtsgebied nr. 1.

Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan betreft de ordening van de ruime omgeving van de E10-plas. Dit RUP opgemaakt omdat de huidige bestemmingen achterhaald zijn en/of niet meer voldoen om tegemoet te komen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente wil:

1. een gecontroleerd overstromingsgebied ontwikkelen;
2. het weekendverblijfpark Dennenbad herstructureren;
3. de waterrecreatie aan de E10-plas versterken;
4. de landschappelijke integratie van het woongebied landschappelijk versterken;
5. de tuinbouwzone afbakenen en;
6. de natuurontwikkeling langs het Anti-tankkanaal stimuleren.

Figuur 1: Situering 'Aandachtsgebieden' in het GRS¹



¹ GRS Schoten (Mens en Ruimte i.o.v. gemeente Schoten), informatief gedeelte, p.112, richtinggevend gedeelte, p. 126-129

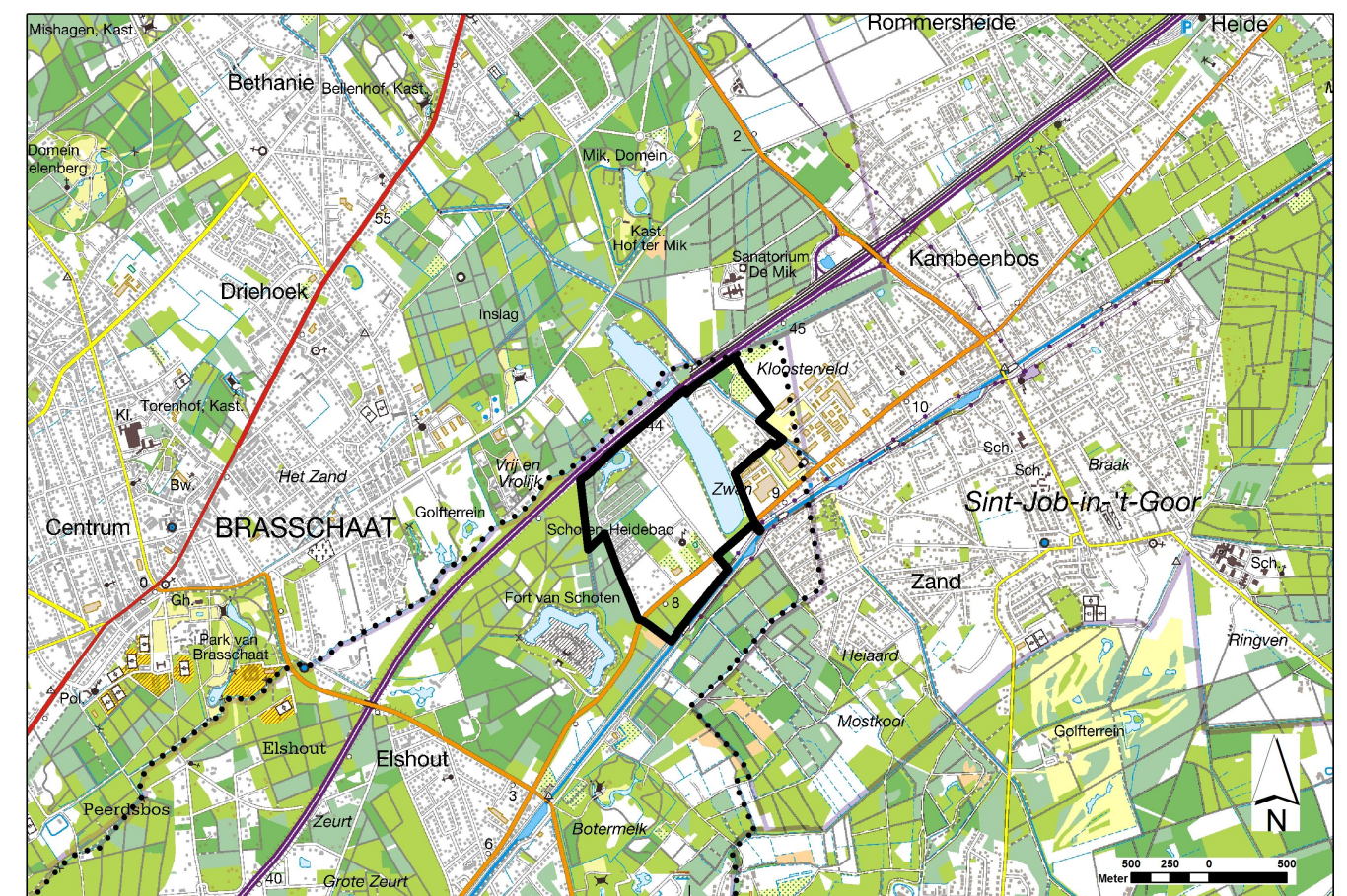
1.2 SITUERING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de noordoostelijke hoek van de gemeente Schoten op de grens met de gemeenten Brasschaat ten noorden en Brecht ten oosten. Het plangebied Omgeving E10-plas wordt begrensd door:

- in het oosten: de gemeentegrens met Brecht
- in het zuiden: het Kanaal Dessel-Schoten en de Brechtsebaan
- in het westen: de Kempensedreef en de recreatiezone op het gewestplan
- in het noorden: door de A1/E19-HSL-lijn

In het zuidwesten grenst het plangebied aan het Fort van Schoten, in het oosten aan de kern van Sint-Job-in-'t-Goor (Brecht).

Figuur 2: Situering 'Omgeving E10-plas' in omgeving²



² web.gisvlaanderen.be/gis/diensten/geo-vlaanderen//?catid=8

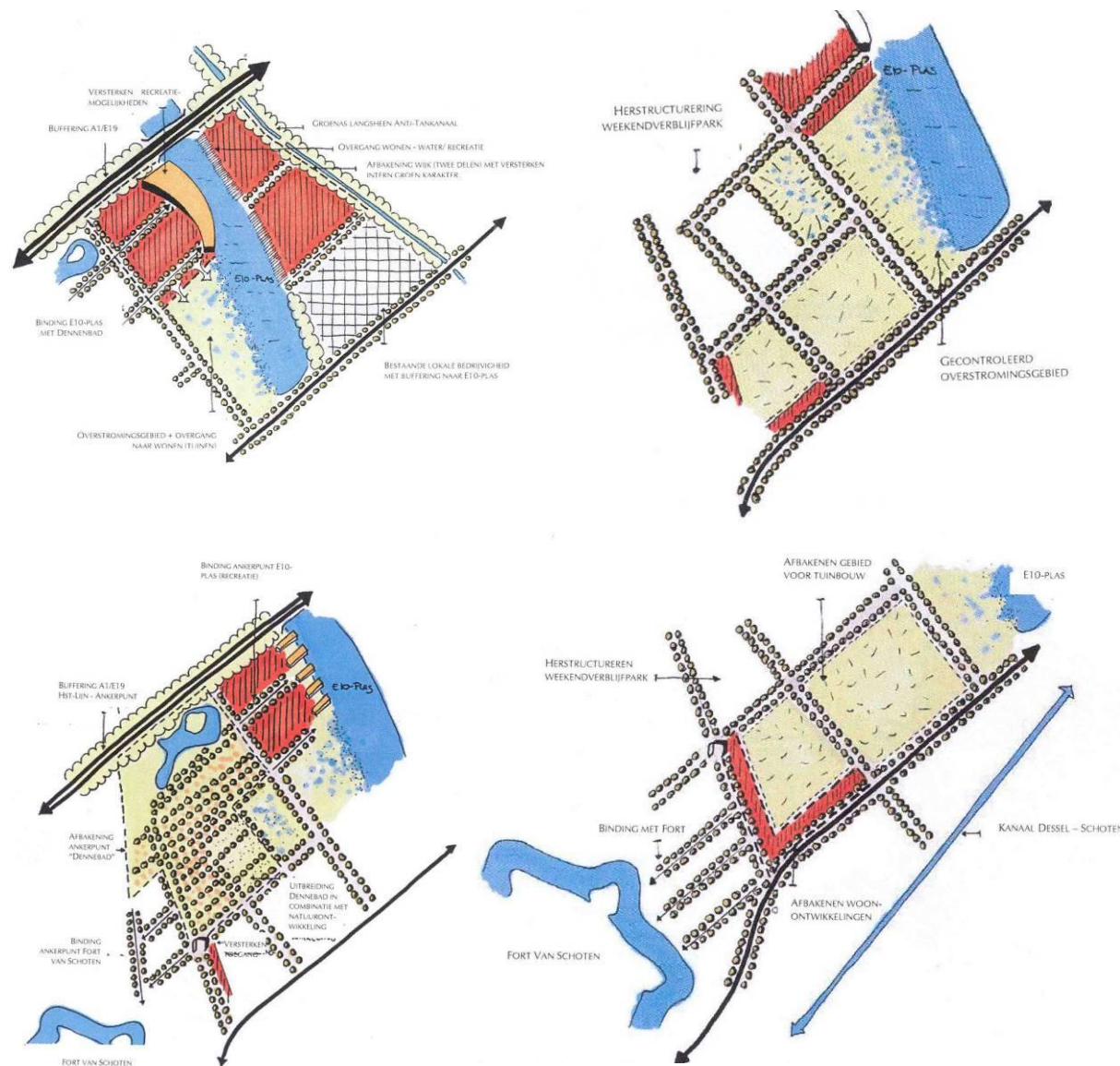
2 IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het RUP 'Omgeving E-10-plas' wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten (21 september 2006), dat op zijn beurt kadert in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (25 januari 2001) en in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (23 september 1997).

2.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR – RICHTINGGEVEND GEDEELTE

De gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied wordt in het structuurplan van Schoten beschreven zowel op schaal van de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofdruimte 'Groene Ruimte'³ als op schaal van de omgeving (microschaal)⁴. De belangrijkste elementen worden hieronder aangehaald.

Figuur 3: Gewenste ruimtelijke structuur van de hoofdruimte 'Groene Ruimte'



Bron: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten

Herstructureren weekendverblijfpark Dennenbad

Het weekendverblijfpark "Dennenbad" is geselecteerd als een ankerpunt binnen de toeristisch-recreatieve structuur. Om Dennenbad beter te integreren in de gewenste ruimtelijke structuur wordt het domein geherstructureerd. Het park blijft beperkt tot de recreatiezone op het gewestplan. Volgende inrichtingsprincipes worden voorgesteld:

- ☞ Er wordt een (geluids)buffering voorzien naar de E19/HST-lijn (geluidswal en/of akoestische geluidsschermen). Hiervoor moeten de noordelijke weekendverblijven afgebouwd worden;
- ☞ De relatie met enerzijds de E10-plas (uitbouw waterrecreatie) en anderzijds het Fort van Schoten (momenteel militair domein: groene nabestemming met natuur-educatieve elementen in de bestaande gebouwen) wordt uitgebouwd. Door de aanwezige lanen te versterken kan de binding met E10-plas vergroot worden.
- ☞ Het momenteel niet bebouwde deel van het park kan ingenomen worden, mits er voldaan wordt aan strenge voorwaarden met betrekking tot natuurontwikkeling⁵. Deze natuurontwikkeling vormt de overstap naar het achterliggende overstromingsgebied van de E10-plas.
- ☞ De toegang van het park wordt versterkt. Rond de ingang kunnen voorzieningen worden gerealiseerd zoals een zwembad, een tennisbaan, horeca,....⁶

Woonwijk Ter Heide

- ☞ De wijk Ter Heide situeert zich aan weerszijden van de E10-plas. De E10-plas zal recreatief ontwikkeld worden zonder de draagkracht te overschrijden;
- ☞ In de westelijke helft van de wijk wordt langs de Elzendreef, de Heidebadlaan en de Ruitersdreef een binding gerealiseerd tussen het weekendverblijfpark en de E10-plas. Tussen de westelijke helft van de wijk en de E10-plas worden de recreatieve mogelijkheden voor waterrecreatie (clubhuizen, parking,...) ontwikkeld;
- ☞ In de oostelijke helft van de wijk wordt een binding gerealiseerd tussen het wonen en de E10-plas. Hier worden geen nieuwe grote infrastructures gerealiseerd, enkele steigers en wandelmogelijkheden zijn toegelaten;
- ☞ De E19 – HST-lijn worden verder gebufferd (groenscherm, talud, geluidswand). Deze buffer versterkt eveneens het groen langs de Elzendreef en Houthakkersdreef;
- ☞ Langs het Anti-tankkanaal wordt het groen versterkt; Hier kan ook een fietsroute op provinciaal niveau (langs buitenste fortengordel) aangelegd worden. De groenas versterkt eveneens het groen langs de Terheidedreef.
- ☞ Het straatgroen langs de wegen binnen de wijk worden (indien mogelijk) doorgetrokken in de omgeving om de wijk zo te laten 'uitvloeien' in het geheel. Het straatgroen maar ook andere groenelementen kunnen –net zoals in de woonparken- de basis vormen van een groene dooradering;
- ☞ Op vraag van de bevolking kunnen er binnen de wijk gebiedsgerichte (extra) recreatieve veldjes worden ontwikkeld;
- ☞ De juridische voorraad (woongebied of woongebied met landelijk karakter) kan door wonen, getoetst aan de vraag van recreatieve veldjes, worden ingenomen (open bebouwing). In de bufferzone (gewestplan) kunnen bestaande woningen behouden blijven, nieuwe woningen zijn niet toegelaten. Verdichting is mogelijk (half-open tot open bebouwing) mits deze harmonieus geïntegreerd kan worden;
- ☞ Nieuwe bedrijven zijn niet gewenst binnen deze wijk;
- ☞ Het zuidwestelijk deel van de E10-plas gaat over in een gecontroleerd overstromingsgebied: de tuinen van de nog te realiseren woningen langs de Ruitersdreef worden landschappelijk geïntegreerd in dit overstromingsgebied;
- ☞ Het bedrijventerrein wordt verder gebufferd ten opzichte van de E10-plas.

³ GRS Schoten (september 2006) – Richtinggevend gedeelte, p. 14, 19, 33, 41

⁴ GRS Schoten (september 2006) - Richtinggevend gedeelte, p. 126-130

⁵ Geen weekendverblijven toegelaten in dit gedeelte, wel toegankelijk

⁶ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, richtinggevend gedeelte, p. 41 en p. 127-128

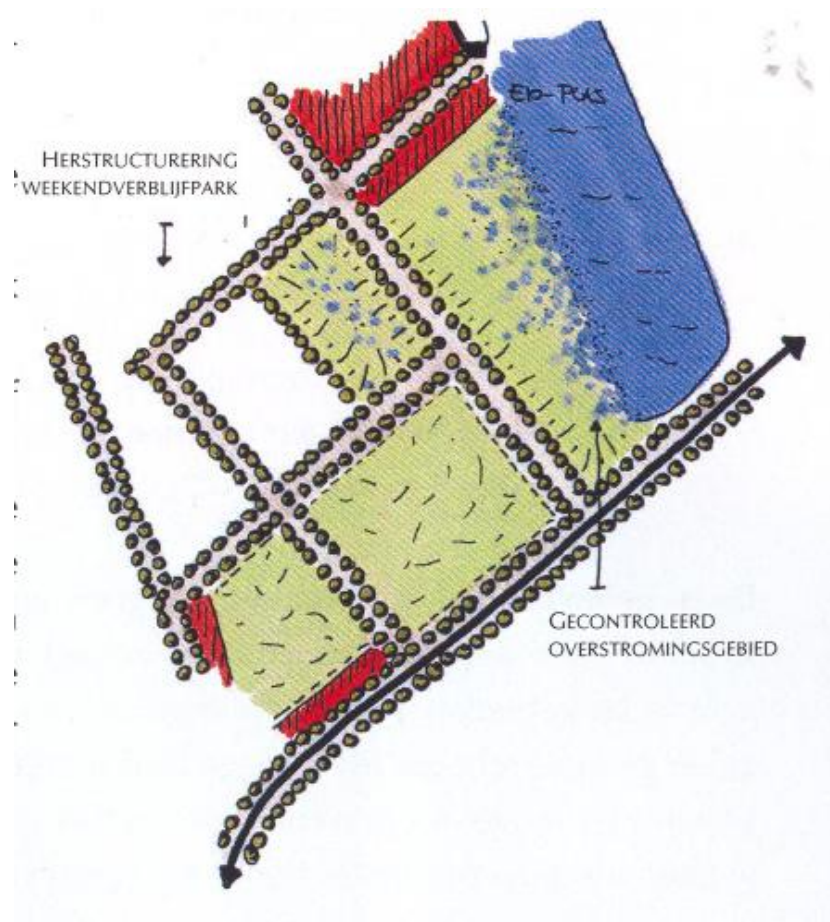
Woonlint Kempensedreef

- ☞ Er wordt een voetgangers- en fietsverbinding gerealiseerd tussen het woonlint (aansluitend aan het weekendverblijfspark) en het Fort van Schoten. Deze worden extra benadrukt door bomenrijen;
- ☞ Het achterliggende gebied wordt exclusief afgebakend voor tuinbouwactiviteiten (in combinatie met aanpalende woningen).

Uitbouwen Overstromingsgebied E10-plas

- ☞ Het gecontroleerde overstromingsgebied E10-plas is één van de overstromingsgebieden die werden aangeduid langs de Laarsebeek. Het gebied is gelegen langs de westzijde van de E10-plas en ten zuiden van de wijk Ter Heide. Het gebied is opgevat uit twee delen.
 - Aansluitend op de E10 plas (tussen Ter Heide, Brechtsebaan en Jachtwachtersdreef);
 - Naast 'Dennenbad' (tussen Jachtwachtersdreef, Houtvesterdreef en het weekendverblijfspark).
- ☞ Beide gebieden worden met elkaar verbonden. De Jachtwachtersdreef moet altijd toegankelijk zijn voor de ontsluiting van de wijk Ter Heide⁷

Figuur 4: Gecontroleerd overstromingsgebied E10-plas



Bron: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten

Waterrecreatie aan de E10-plas versterken

- ☞ De waterrecreatie op de E10-plas kan verder ontwikkeld worden. Het openbaar karakter geniet de voorkeur. Er moet onderzocht worden welke watersporten mogelijk zijn. De zone tussen het zuidwestelijk deel van de wijk Ter Heide en de E10-plas wordt gereserveerd voor ondersteunende infrastructuur voor de watersport.⁸

Afbakenen zone voor tuinbouw

- ☞ Ten westen van het overstromingsgebied E10-plas wordt er een zone afgebakend die de huidige verweving wonen-tuinbouw bevestigt;
- ☞ Binnen dit gebied kunnen tuinbouwactiviteiten verder ontwikkelen. Het open landbouwgebied moet behouden blijven.⁹

Aanduiden groenas langs kanaal Dessel-Schoten

- ☞ Langs beide zijden van het kanaal Dessel-Schoten wordt een groenas gerealiseerd gericht op wandelen en fietsen. Bijkomende fietsbruggen kunnen voorzien worden indien dit noodzakelijk blijkt.

Natuurontwikkeling langs Anti-tankkanaal

- ☞ Langs het Anti-tankkanaal kunnen een aantal gebieden voor natuurontwikkeling afgebakend;
- ☞ Fiets- en voetgangersverbindingen kunnen geïntegreerd worden in de natuurontwikkeling.;
- ☞ Langs het Anti-tankkanaal wordt er een groenas voorzien;
- ☞ Het bestaande natuurgebied (gewestplan) wordt uitgebreid om het natuurlijke karakter van het Anti-tankkanaal te vrijwaren en te respecteren.¹⁰

Zonevreemde woningen omgeving E10-plas: ontwikkelingsperspectieven

Aan de E10-plas is er een cluster zonevreemde woningen gelegen. Volgende visie is ontwikkeld:

- ☞ De woningen gelegen in agrarisch gebied krijgen de ontwikkelingsperspectieven volgens het decreet, voor de woningen in bosgebied (beschouwd als kwetsbaar gebied) kan er binnen het RUP worden overwogen om deze strenger dan de voorwaarden van het decreet te behandelen (meer beperkende voorwaarden);
- ☞ De zichtassen tussen het kanaal en de E10-plas blijven behouden;
- ☞ De woningen gelegen in een zone voor tuinbouw kunnen mogelijk ook een tuinbouwfunctie krijgen. Bijkomende woongelegenheden worden niet toegestaan.¹¹

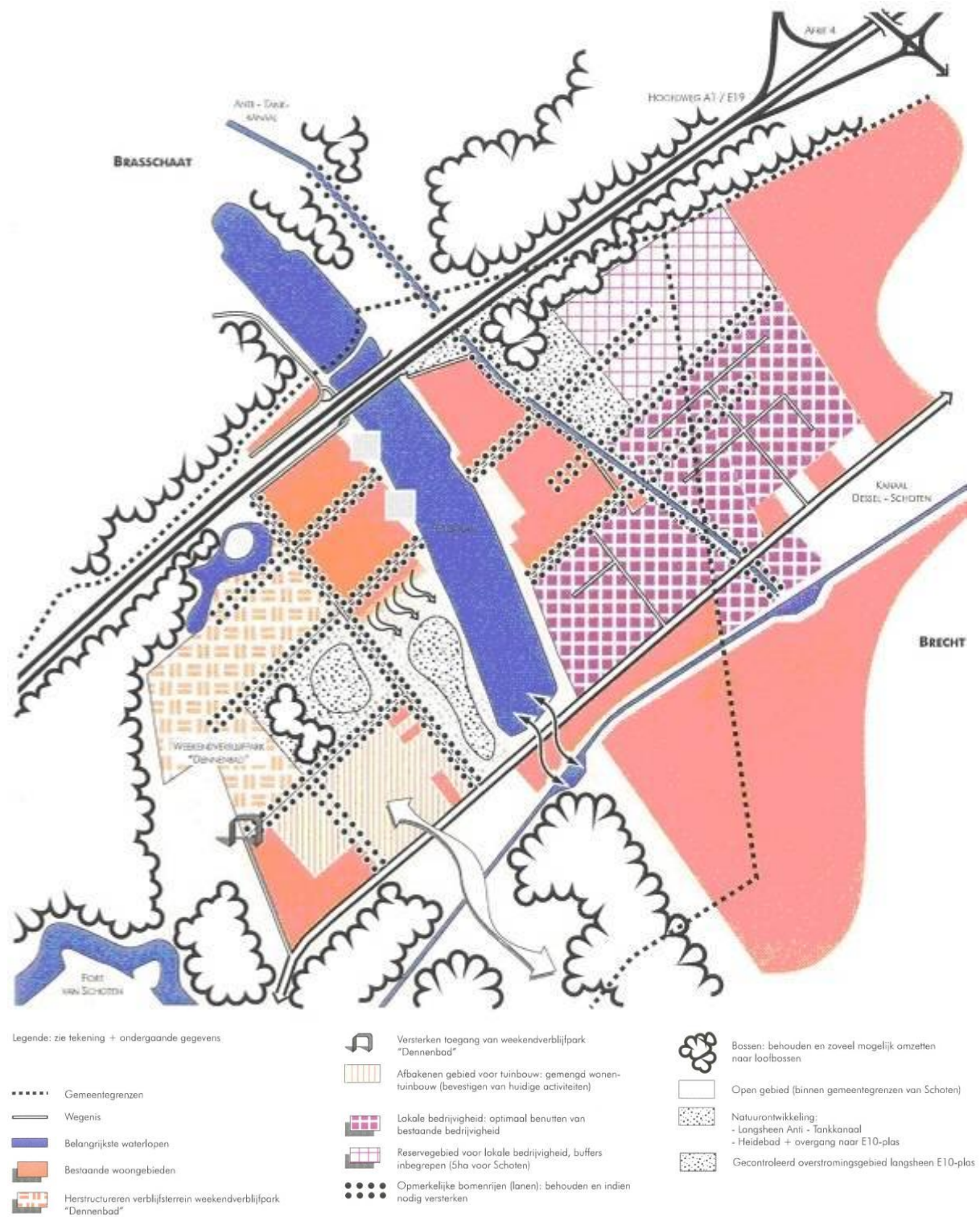
⁸ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, richtinggevend gedeelte, p. 41 en p. 127-128

⁹ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, richtinggevend gedeelte, p. 128

¹⁰ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, richtinggevend gedeelte, p. 129

¹¹ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, richtinggevend gedeelte, p. 97-98

Figuur 5: Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur



Bron: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schoten

2.2 BINDENDE BEPALINGEN

In de bindende bepalingen zijn een aantal kernbeslissingen opgenomen:

- Uitvoering van de GNOP-voorstellen (Anti-tankkanaal);
- Inspelen op de RUP's voor de overstromingsgebieden, die opgemaakt worden door provincie en gemeente;

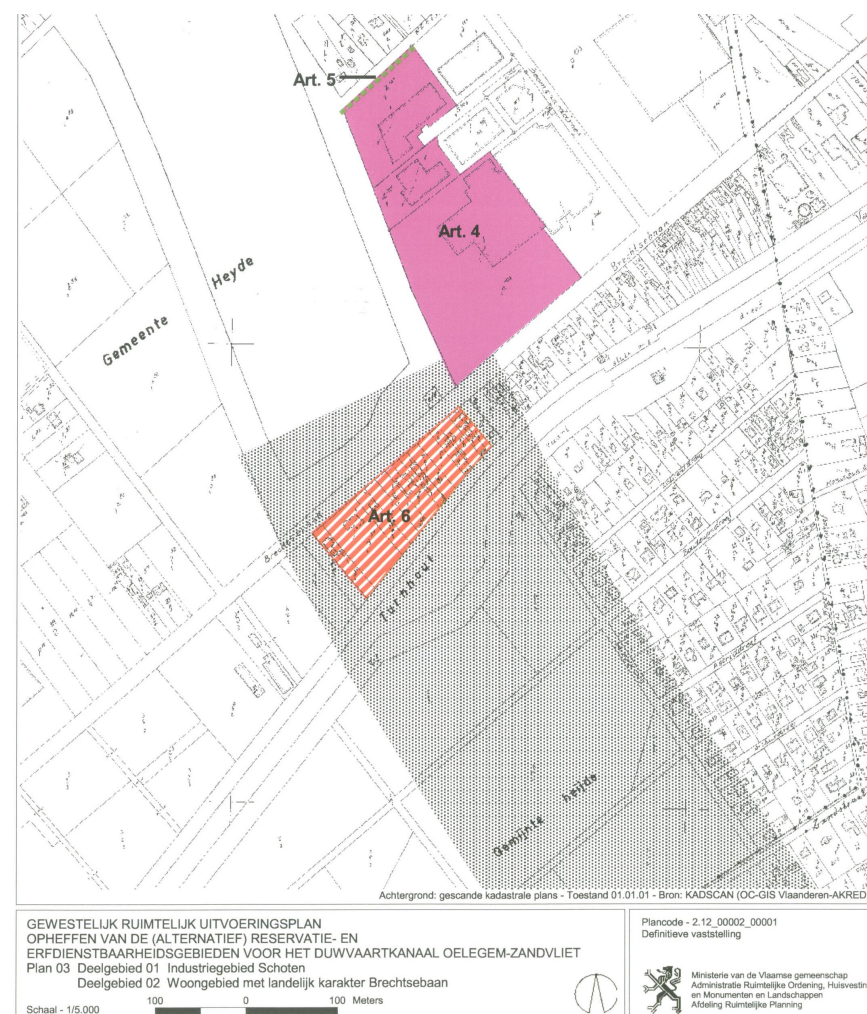
3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 GEWESTELIJK RUP OPHEFFEN RESERVATIEZONE DUWVAARTKANAAL

De reservatiezone wordt opgeheven omdat door de verbreding van het Albertkanaal tussen Antwerpen en Oelegem een goede achterlandverbinding voor de Antwerpse Haven gerealiseerd wordt. Het RUP heft niet enkel de reservatiestrook op maar duidt tevens een aantal nieuwe bestemmingen aan.¹²

- Het bedrijventerrein wordt uitgebreid en bevestigd (Artikel 4 Industriegebied Schoten);¹³
- Een buffer wordt aangeduid (Artikel 5). De buffer moet een overgang vormen tussen twee bestemmingen. De buffer wordt aangeplant over een breedte van ten minste 30 meter met streekeigen lage beplanting. De buffer maakt deel uit van het bedrijventerrein en wordt ingericht en beheerd door het bedrijf.
- Langs de Brechtsebaan wordt een woongebied met landelijk karakter aangeduid (Artikel 6).¹⁴

Figuur 6: GRUP Opheffen reservatiestrook Duwvaartkanaal



Bron: www.AGIV.be

¹² Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Het opheffen van de (alternatieve) reservatie- en erfdienstbaarheden voor het Duwvaartkanaal Oelegem – Zandvliet'. Definitief vastgesteld op 5 december 2003 (BS. 23 dec 2003)

¹³ Het gebied is bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein zijn toegelaten. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

¹⁴ "Dit gebied is bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf – met inbegrip van de para-agrarische bedrijven – zijn slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied, en voorzover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt."

3.2 RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN

3.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen¹⁵

Volgende elementen uit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen en het Addendum RSPA zijn relevant in het kader van dit RUP:¹⁶

- Het Kanaal Dessel–Schoten en het Anti-tankkanaal zijn geselecteerd als natuurverbindingen van provinciaal niveau. Ze vervullen een belangrijke verbindende functie tussen de verspreid gelegen natuurlijke gebieden in de Noorderkempen.;
- Schoten is gelegen in het geselecteerde toeristisch-recreatief netwerk 'Steden en Stromen'. De kracht van dit netwerk in de buitengebiedgemeenten schuilt in de aanwezigheid van rivieren, kanalen en waterplassen voor actieve waterrecreatie. Binnen dit gebied is waterrecreatie de belangrijkste factor. Deze moet verder uitgebouwd worden, ook in de richting van verblijfsrecreatie, met respect voor de typische karakters van de gebieden;
- Volgende elementen van provinciaal belang zijn in het plangebied gesitueerd:
 - De buitenste fortengordel als provinciale bakenreeks;
 - Provinciale natuurverbindingen:
 - Anti-tankkanaal - natuurverbinding nr. 20 deel van het gebundeld netwerk;¹⁷
 - Natuurverbinding nr. 25: tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden ten zuiden van Sint-Job-in't-Goor (met inbegrip van de Laarse Beek);
 - Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten is aangeduid als natuurverbinding en maakt deel uit van het gebundeld netwerk;
 - Het Anti-tankkanaal en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten zijn aangeduid als delen van het gebundeld netwerk;
 - De omgeving van de Laarsebeekdreef is aangeduid als natuuraandachtsgebied.

Met betrekking tot de weekendverblijven wordt de methodologie van het oplossingskader voor clusters van weekendverblijven, opgesteld is door de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen opgenomen en bevestigd.¹⁸

¹⁵ RSPA definitief vastgesteld op 25 januari 2001 en goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 juli 2001.

¹⁶ De herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen werd op 4 mei 2011 door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening goedgekeurd.

¹⁷ Het gebundeld netwerk is een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbevingen. De schaal van de voorzieningen in de geselecteerde transferia overstijgt het gemeentelijk niveau. De activiteiten (fiets, wandel, paard enz.) binnen de bundels bepalen de verschillende snelheden, de benodigde verhardingen en de inrichting. Het kanaal Dessel - Turnhout – Schoten en het anti- tankkanaal; zijn onder meer deel van het gebundeld netwerk.

¹⁸ Herziening Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, p. R28 - R29

3.2.2 Tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De Vlaamse Regering heeft op 17 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld (Besluit VR 17 december 2010). De bindende bepalingen werden op 16 februari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement. (Decreet 25 februari 2011). Beide bepalingen verschenen op 18 april 2011 in het Belgisch Staatsblad. Het gaat voornamelijk om een actualisering van het cijfermateriaal. Er worden ook enkele knelpunten aangepakt.

De principes van lokalisatie en inrichting voor nieuwe lokale bedrijventerreinen werden aangepast:

- De oppervlaktemaat dient geïnterpreteerd op basis van de terreinconfiguratie en de aangetoonde lokale behoefte. Om voor voldoende aanbod te zorgen, kunnen gemeenten in het buitengebied meer dan vijf hectare ontwikkelen.
- De bijkomende bestemming van lokale bedrijventerreinen zal op Vlaams niveau worden *gemonitord* om de ruimtebalans te bewaken.
- Er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.
- Bij voorkeur sluit de zone aan bij een hoofddorp. Het kan ook aansluiten bij een woonkern, zo mogelijk bij een bestaande kmo-zone of bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.
- Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op één locatie die voldoet aan de lokalisatieprincipes.

Voor de planperiode 2007-2012 worden de kwantitatieve mogelijkheden voor bijkomende bedrijventerreinen geactualiseerd. Er wordt gewerkt met een subregionaal berekende ruimtebehoefte op basis van een stabiele minimumprognose en een maximale prognose. De vraagprognose is afgewogen tegen het ruimtelijk beschikbaar aanbod per subregio. De maximale prognose is geabstraheerd tot marge op niveau van geheel Vlaanderen.

De subregionaal berekende ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 wordt gerelateerd aan de voortzetting van planningsinitiatieven uit de planperiode 1994-2007 over de periode 2007-2012. Daarom wordt de stand van zaken gegeven van het overblijvend pakket bedrijventerreinen per provincie in 2007 en de potentiële planningsinitiatieven. De potentiële planningsinitiatieven zijn vervolgens getoetst aan het theoretisch overblijvend pakket. Deze bewerking geeft inzicht in het over te dragen engagement uit de voorbije planperiode, waaraan de subregionaal berekende ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 wordt toegevoegd.

De motivatie per provincie voor het over te dragen engagement wordt afgeleid uit de vergelijking tussen het theoretisch overblijvend pakket en het ingeschat potentieel aan herbestemmingen. Het pakket bijkomende te bestemmen bedrijventerreinen in de periode 2007-2012 bestaat uit de samenvoeging van het overdraagbaar engagement en de subregionaal berekende ruimtebehoefte. Volgend uit de prognoses, de vraag-aanbod afweging en de confrontatie met de lopende planperiode, wordt tussen 2007-2012 theoretisch de bijkomende bestemming mogelijk geacht van 6.792 ha bedrijventerreinen. De provinciale verdeling geldt als richtinggevende verdeling, waarop de monitoring van het aanbodbeleid in de periode 2007-2012 gebeurt. De provinciale verdeling bestaat uit het over te dragen engagement vermeerderd met de subregionaal berekende ruimtebehoefte. De provinciale toebedeling voor Antwerpen wordt bepaald op 2.349 ha.

3.2.3 Landschapsbeheerplan Antitankgracht

In maart 2006 is de provinciale projectgroep Antitankgracht opgestart. Er werd beslist om voor de Antitankgracht als beschermd landschap een landschapsbeheerplan op te maken. Met de opmaak van het landschapsbeheerplan werd gestart in juni 2006. Het plan biedt een uitgebreide inventarisatie van de bestaande toestand (zomer 2006), een visie en een pakket aan maatregelen om het landschap te behouden en te versterken. Het plan is goedgekeurd in maart 2008.

In de visie wordt de historische waarde van de antitankgracht beklemtoond. Conservatie en herstel en aandacht voor de historische- en natuurwaarde vormen de basis voor alle acties en maatregelen.

Volgende elementen zijn belangrijk voor het plangebied (Beheerseenheden 30: E19 tot kanaal Dessel-Schoten):

- Behoud en verder ontwikkeling van de natuurlijke en esthetische waarde met bijzondere aandacht voor de bestrijding van Japanse duizendknoop;
- Geleiden van recreanten en oplossen van de missing link in het fietsknooppuntennetwerk. De figuur geeft de ligging weer van de recreatieve geleidingsroute ter hoogte van de E10-plas;
- De opgesomde beheerswerken hebben vooral betrekking op het verwijderen van beplantingen en zwerfvuil;
- De kruising van het voetpad met de Brechtsebaan moet beter aangeduid worden;
- Een halfverhard pad moet onder de E19 en HSL en ten oosten en aan weerszijden van de Brechtsebaan aangelegd worden.



3.2.4 Kaderplan kanaal Dessel-Turnhout-Schoten

Het kaderplan voor het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten biedt een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor het kanaal en omgeving. Het strategische beleidsplan duidt aan hoe het perspectief gerealiseerd kan worden.

Het plangebied is deel van de deelruimte 'Antwerps perifeer gebied'. De ontwikkelingsperspectieven zijn vooral van recreatieve en natuurlijke aard. Het kanaal is een rustpunt met een hoge belevingswaarde in een verstedelijkte omgeving. De kruising met het Anti-tankkanaal is een belangrijke dwarsrelatie. Deze kruising moet landschappelijk versterkt worden als onderdeel van de bakereeks van de forten.

De kruising dient functioneel en visueel versterkt te worden. Een inrichting als puntbaken met informatiepunt zijn minimale voorwaarden. Tevens dienen de nodige infrastructurele maatregelen genomen te worden om de functionele relatie te verbeteren onder meer ten behoeve van het fietsknooppuntennetwerk.

Het verbinden van het kanaal met de E10 plas moet verder onderzocht worden. Deze verbinding creëert mogelijk nieuwe potenties voor recreatieve ontwikkeling langs de E10 plas. Ook de potenties voor natuurontwikkeling langs de E10 plas moeten verder onderzocht worden.¹⁹

¹⁹ Kaderplan Multifunctioneel ontwikkelingsperspectief en strategische beleidsplan voor het kanaal Dessel Turnhout Schoten, versie 17 oktober 2005, p. 141

3.2.5 Gewestelijk RUP: Opheffen reservatiegebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem - Zandvliet

De Vlaamse regering heeft op 5 december 2003 het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Het opheffen van de (alternatieve) reservatie- en erfdienstbaarheden voor het Duwvaartkanaal Oelegem - Zandvliet" definitief vastgesteld.

Dit plan is opgesteld om de op het gewestplan aangeduide overdruk "(alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied" voor de aanleg van het Duwvaartkanaal tussen Oelegem (Ranst) en Zandvliet op te heffen en de onderliggende bestemmingen te ontheffen van de opgelegde randvoorwaarden.

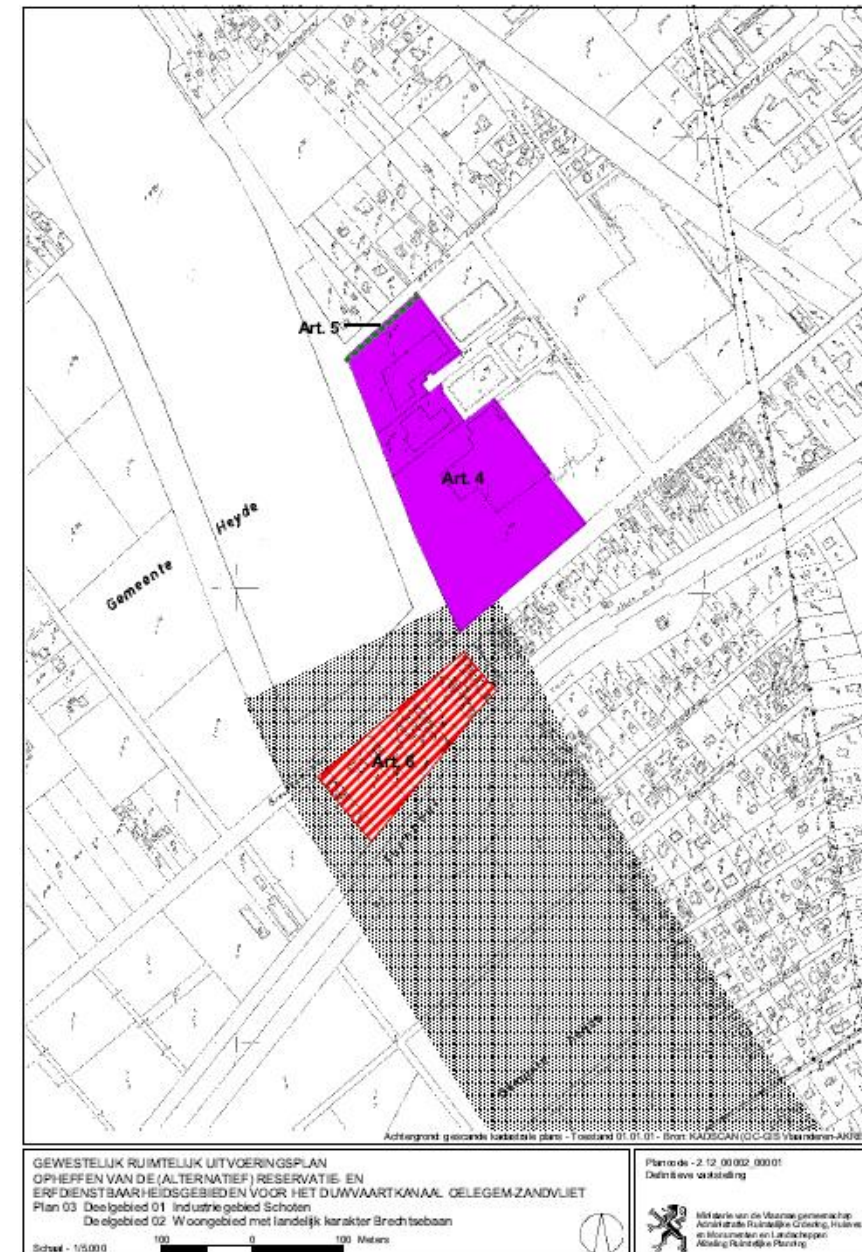
De zeehaven van Antwerpen is als poort voor economische ontwikkeling van Vlaanderen geselecteerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Daarom moet ze beschikken over kwalitatieve en concurrentiële achterlandverbindingen. Enkel op deze wijze kan ze hoogwaardige internationale investeringen (blijven) aantrekken. In het verleden werd de aanleg van het Duwvaartkanaal gepland om de zeehaven zo rechtstreeks te verbinden met het Albertkanaal te Oelegem. Op 6 oktober 2000 besliste de Vlaamse regering om het reservatiegebied voor het Duwvaartkanaal op te heffen. Door een verbreding van het bestaande Albertkanaal tussen Antwerpen en Oelegem kan namelijk eenzelfde achterlandverbinding gerealiseerd worden voor de Antwerpse Haven. Deze beslissing werd ondersteund door een (latere) beslissing van de Vlaamse regering van 15 december 2000 met betrekking tot het Masterplan Antwerpen, waarvan de modernisering van het Albertkanaal onderdeel uitmaakt. Het Albertkanaal is nu al een belangrijke achterlandverbinding en werd aldus in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als een hoofdwaterweg.

In het kader van dit plan is de bestemming van een aantal deelgebieden gewijzigd. Zo ook de strook tussen de Brechtsebaan en het kanaal. Het opheffen van het reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet impliceerde immers dat er eventueel opnieuw in deze strook kan worden gebouwd. Voor een aantal vergunde gebouwen waren er in het verleden problemen bij vergunningsaanvragen ontstaan omwille van de bestemming. Dit zowel voor enkele bestaande industriegebouwen op percelen aansluitend bij het bestaande industriegebied grenzend aan de Boomgaardreef (thans buffergebied) en voor verschillende bestaande woningen op percelen aansluitend bij het woongebied met landelijk karakter aan de Brechtsebaan (thans agrarisch gebied). De onderliggende bestemming komt aldus niet overeen met de actuele bestaande toestand. Met het opheffen van het reservatiegebied werd dan ook de bestaande vergunde toestand van deze gebieden bevestigd en gerelateerd aan een afbakening op perceelsniveau. Dit betrof dus enkel de bestaand vergunde toestand. Een uitbreiding van deze gebieden met was niet voorzien.

Het GRUP duidt deelgebied 2: Woongebied met landelijk karakter Brechtsebaan aan als: Artikel 6 woongebied met een landelijk karakter. "De bestaande toestand wordt bevestigd. Het gebied wordt bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Bij de oprichting van gebouwen, inrichtingen of voorzieningen is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en het inwinnen van advies administratie bevoegd voor integraal waterbeheer verplicht. De gemeente kan een gemeentelijk plan opmaken waarin zij de bestemming verder differentieert."²⁰

Dit plan heeft niet alle percelen opgenomen die door de reservatiestrook. Zowel ten noorden als ten zuiden van zone die gevat wordt door Artikel 6 bevinden zich percelen die niet bebouwbaar waren. Deze bebouwing kan na het opheffen van de reservatiestrook en het herbevestigen van het woongebied wel verantwoord worden. Het handelt over drie beboste percelen ten zuiden van het landelijk woongebied en één bebouwd perceel ten noorden van het plangebied.

Figuur 7: Grafisch plan deelgebied 1 en 2 Brechtsebaan



Bron: www.ruimtelijkeordening.be

²⁰ Toelichtingsnota p. 35-36

3.3.3 Deelbekken Beneden Schijn: Actieplan voor het deelbekkenbeheerplan

De stroomgebiedsbenadering, waartoe de Europese Kaderrichtlijn Water het officiële startschot gaf, is bepalend voor het waterbeleid. Op deelbekkenniveau heeft dit geleid tot de opmaak van deelbekkenbeheerplannen in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst "*Milieu als opstap naar duurzame ontwikkeling*". Met de opmaak van een deelbekkenbeheerplan wordt de realisatie van een duurzaam lokaal en integraal waterbeleid beoogd. Een waterbeleid waarbij alle actoren betrokken worden en verantwoordelijkheid opneemt.

Het planproces van een deelbekkenbeheerplan bestaat uit drie grote stappen die telkens gekoppeld zijn aan een document dat goedgekeurd moet worden door de betrokken besturen: de projectorganisatie, de doelstellingennota en het actieplan.²² Voor het deelbekken Beneden Schijn, waartoe de Laarsebeek deel van is, zijn de eerste twee documenten afgewerkt en goedgekeurd.²³ In het actieplan wordt een beeld gegeven van de acties die voor het deelbekken moeten uitgevoerd worden. Met de ondertekening van het actieplan onderschrijven de besturen enerzijds de principes van integraal waterbeleid, anderzijds geven zij aan dat zij –in de mate van het mogelijke– de acties opgenomen in het actieplan zullen realiseren en bij zullen dragen tot de realisatie van een integraal waterbeleid.

In het kader van dit RUP is de volgende opgenomen actie relevant: "*het overstromingsgebied aan de E10-plas voor de Laarse Beek*".

De provinciale dienst Waterbeleid is partner van het Interreg IVB project SURF Laarse Beek. In dit project wordt de vallei van de Laarse beek bestudeerd en geherwaardeerd. Het SURF project (*Sustainable URban Fringes*) bundelt partners uit vijf landen die werken rond peri-urbane landschappen. Peri-urbane gebieden vormen de overgang tussen rurale en urbane landschappen en staan onder druk door stedelijke groei. Deze landschappen worden gekenmerkt door een multifunctioneel gebruik, maar vaak is er geen geïntegreerd bestuur en planning. De gebieden ondervinden dan ook enkele typische negatieve effecten, zoals verwaarlozing, verminderde biodiversiteit en waterkwaliteit, vaak lage waarde van de aanwezige groene ruimte, lage toegankelijkheid en een gebrek aan een eigen identiteit. Het SURF project tracht beleidsvisies van verschillende bestuursniveaus af te stemmen met de diverse actoren in het gebied om zodoende deze gebieden aantrekkelijker te maken. In het SURF project richt de provincie Antwerpen op het toegankelijk maken van de beekvallei van de Laarse Beek.

3.3.4 Zimmermann, Inventarisatie en analyse van de Antwerpen-Turnhoutstelling

De provincie Antwerpen ondersteunt en coördineert talrijke lokale en bovenlokale initiatieven rond de herdenking van 100 jaar WOI. Een belangrijk onderdeel van de verschillende herdenkingsinitiatieven binnen het '*Great War Project*' is de (her)ontdekking en herbestemming van loopgraven en bunkers in de linie tussen Nederland en België. Tijdens Wereldoorlog I bouwde de Duitse bezetter uit vrees voor een aanval vanuit het neutrale Nederland, een militaire verdedigingslinie van bunkers en loopgraven. In de provincie Antwerpen zijn er resten van deze zogenaamde Antwerpen-Turnhoutstelling in Antwerpen, Stabroek, Kapellen, Brasschaat, Schoten, Brecht, Rijkvorsel, Beerse, Turnhout en Oud-Turnhout.

In 2007 kwamen in het Koninklijk Legermuseum in Brussel een veertigtal ongekende WO I-luchtfoto's van Duitse origine boven water. De foto's droegen het opschrift *Kaiserliche Fortification* Antwerpen en werden genomen door de verder onbekende piloot Zimmermann. Onderzoekers van de Universiteit Gent toonden aan dat de foto's uit 1918 een schat aan historische informatie bevatten: meer dan 530 militaire verdedigingselementen werden geïdentificeerd en op kaart gezet. Deze variëren van borstweringen en loopgraven, over bunkers en artillerieposten tot de forten en schansen van de buitenste fortenlinie rond de stad Antwerpen en langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Het project zal resulteren in een eindrapport dat afsluit met een visie inzake de bewaring en valorisatie van dit erfgoed en de mogelijkheden tot integratie en ontsluiting ervan. De resultaten van het volledige Zimmermannproject verschijnen in boekvorm in 2013.

De zoektocht naar en analyse van de bovengronds bewaarde resten van deze militaire infrastructuur in het project Zimmermann anno 2010 Inventarisatie en (omgevings)analyse van bovengronds bewaarde WO I-relicten van de Antwerpen-Turnhoutstelling heeft verrassend veel relicten opgeleverd. De hoeveelheid, diversiteit en de goede bewaringstoestand van de militaire elementen is uniek voor België en maakt van het geheel een uitzonderlijk stuk militaire erfgoed. Een reeks van zeven zeldzame Belgische bunkers uit 1914 zijn waarschijnlijk de oudste bewaarde betonnen schuilplaatsen in ons land.

Gekoppeld aan het terreinwerk vond ook historisch onderzoek en een globale omgevingsanalyse plaats. Het project resulteerde in een eindrapport dat afsluit met een visie inzake de bewaring en valorisatie van dit erfgoed en de mogelijkheden tot integratie en ontsluiting ervan. In 2012 start een vervolgonderzoek, waarbij voor drie specifiek uitgekozen plaatsen binnen de linie de mogelijkheden naar ontsluiting concreet worden uitgediept

3.3.5 Toegankelijkheidsnormen

Het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen verstaat onder publieke ruimte: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

Gezien het maatschappelijk belang, de geest van de wetgeving, de algemeen geformuleerde aanbevelingen en de bijkomende waarde die een ergonomisch ingerichte publieke ruimte heeft, is het belangrijk de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit te implementeren vanaf de ontwerpfase van elk project.

Het toegankelijk inrichten van de publieke ruimte betekent veiligheid, comfort en zekerheid voor elke individuele gebruiker van deze ruimte. Deze inrichtingsvoorwaarden komen onder meer ten goede aan ouderen, kleine kinderen, moeders met kinderwagen, leveranciers, (onderhouds)personeel, hulpdiensten en in het bijzonder aan personen met een beperking.

De basisnormen rond het toegankelijk inrichten van de publieke ruimte, zijn terug te vinden bij het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen, Boomgaardstraat 22, 2600 Antwerpen (www.provant.be, welzijn, toegankelijkheid).

²² zie Code van Goede Praktijk voor Duurzaam Lokaal Waterbeleid

²³ Beneden-Schijn: Actieplan voor de opmaak van een DuLo-waterplan (maart 2006), Dienst Waterbeleid – Provincie Antwerpen

3.3.6 Oplossingskader voor een cluster van weekendverblijven

Deze nota is opgesteld in navolging van de handleiding 'Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven' welke opgesteld is door de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 17 september 2009.²⁴

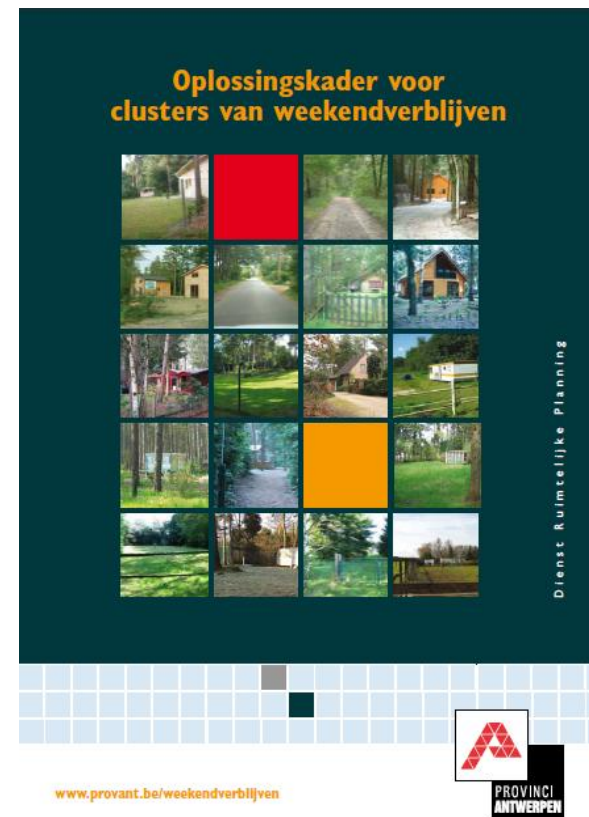
Het oplossingskader beoogt om een gelijke behandeling tussen alle clusters in de provincie te garanderen. Een cluster bestaat uit minimaal 5 weekendverblijven waarbij de onderlinge afstand beperkt is tot minder dan 100 meter. Clusters zijn al dan niet zonevreed.

De provincie hanteert drie mogelijke scenario's:

1. permanente bewoning niet bestendigen;
 - a. onmiddellijke uitwijzing;
 - b. voeren van een uitdoofbeleid met vaste termijn;
 - c. voeren van een uitdoofbeleid met variabele termijn of toekennen van een uitdovend woonrecht;
2. permanente bewoning wel bestendigen;
 - a. voortzetting huidige beleid (niets doen);
 - b. opmaak van RUP om alle permanente bewoonde weekendverblijven in clusters te bestendigen;
 - c. opmaak van een RUP om wel bepaalde permanente bewoonde weekendverblijven in clusters te bestendigen;
3. permanente bewoning al dan niet bevestigen.

De bestuurniveaus moeten een planologisch kader aanbieden voor 30 april 2012. Ruimtelijke uitvoeringsplannen die oplossing moeten bieden aan dit kader moeten voor 30 april 2015 definitief vastgesteld zijn.

Figuur 9: Oplossingskader voor clusters van weekendverblijven



Bron: www.provant.be

²⁴ In aanvulling op deze nota is een omzendbrief door de provincie gepubliceerd met betrekking tot gemeentelijke planningsinitiatieven voor clusters van weekendverblijven. Deze omzendbrief bevat de methodologie die gehanteerd moet worden tot het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven

Het domein Dennenbad is een 42ha groot verblijfpark in het noordoosten van de gemeente Schoten. Het recreatiedomein is gelegen ten noorden van het Fort van Schoten en ten oosten van de E19 autosnelweg. Geografisch behoort het gebied tot de Antwerpse Voorkempen. De bosrijke omgeving in de onmiddellijke nabijheid van Antwerpen maakt het gebied erg aantrekkelijk als verblijfspark. De beheerder verhuurt percelen van met alle nutsvoorzieningen. De oppervlakte van de percelen varieert. De minimum omvang is 200m². Het park biedt ook sportterreinen aan, een visvijver, horeca en organiseert tal van activiteiten.

Op het terrein zijn niet minder dan 546 staanplaatsen. De beheerder is geen eigenaar van de stacaravans of de chalets die op de kavels zijn ingeplant. Het grootste deel van deze verblijfplaatsen wordt voor lange tijd gekocht of gehuurd.

De verkavelingvergunning dateert van 21 mei 1997. De vergunning verleent goedkeuring aan:

- ☞ regularisatie van de bestaande indeling;
- ☞ een nieuw wegtracé ter hoogte van de weide aan de Jachtwachtersdreef;
- ☞ vernieuwing van de vervallen verkaveling van 06/03/90.

De percelen zijn gedetailleerd op het verkavelingsplan ingetekend. De recreatieverblijven zijn niet zonevreed gelet op de bestemming van het gewestplan en de goedgekeurde –niet vervallen verkavelingvergunning.

De recreatieverblijven zijn niet permanent bewoond. Permanente bewoning is niet toegelaten volgens de verkavelingsvoorschriften en het huishoudelijk reglement. Permanent wonen is evenmin mogelijk daar het verblijfspark tijdens de winter gesloten wordt.

Figuur 10: Inplantingplan verblijfspark Dennenbad



Op basis van de inventarisatie kan gesteld worden dat de planologische en beleidscontext aanduidt dat het verblijfspark behouden kan worden. Ook de ruimtelijke context duidt aan dat er geen belangrijke knelpunten zijn. Het verblijfspark is een cluster zonder permanente bewoning. De verblijfsrecreatie is ruimtelijk verantwoord. De zone kan behouden worden. Er worden randvoorwaarden opgelegd voor de ontwikkeling in zake de gewenste natuurverbinding en om de impact op de nabijgelegen prioritaire aandachtsgebieden voor natuurbehoud te beperken. Er wordt gestreefd naar samenhangende delen met betrekking tot de ruimtelijke structuren. Om de versnippering te beperken en de natuurverbinding te versterken wordt gepleit voor het versterken van de natuurverbindingfunctie van het noordelijk deel van het verblijfspark. Het betreft de omgeving rond de vijver en langs de bermen van de E19.

De gewenste natuurverbinding kan gerealiseerd worden in de omgeving van de vijver. Hiervoor moeten een aantal constructies verwijderd worden en kan een aangepast inrichtings- en beheer plan in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgelegd worden.

Een aantal constructies in deze omgeving worden daarom best verwijderd en het gebied wordt ingericht met doel de natuurverbinding te optimaliseren (geen fijn hekwerk, beperken van barrières, ...). Het beheer wordt aan deze doelstellingen aangepast. Gelet op de duidelijke juridische en ruimtelijke randvoorwaarden is het aantal te ondernemen acties beperkt. Onderzocht moet worden op welke wijze de inrichting en het beheer van de gewenste natuurverbinding gerealiseerd kan worden en wie en op welke wijze dit gebied zal beheren. Een samenwerking met de beheerder van de E19 verhoogt de kansen op een versterkte natuurverbinding.

Het verblijfspark Dennenbad kan als cluster van recreatieverblijven behouden blijven. Permanente bewoning is niet toegestaan. De bebouwingsgraad is relatief hoog. Het toestaan van bijkomende bebouwing nabij de centrale ingang moet daarom verbonden worden met garanties voor het afbreken van constructies die in de natuurverbindingen gesitueerd zijn.

Een geslaagde landschappelijk inpassing moet eveneens gegarandeerd worden. Dit houdt in dat de chalets en caravans op een kwalitatieve wijze gebufferd moeten worden van de openbare weg. Een zichtrelatie is niet wenselijk.

Het beheer van het park wordt gericht op een wijze elke negatieve impact op de in de nabijgelegen prioritaire zone beperkt wordt tot het minimum. Dit houdt ondermeer in dat er beperkingen gesteld worden aan licht en geluidshinder.

4 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

4.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De omgeving van de E10-plas wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies: recreatie, wonen, bedrijvigheid, natuur, lijninfrastructuur, land- en tuinbouw. Het projectgebied wordt begrensd door de E19 in het noorden en de N115-Brechtsebaan – Kempisch Kanaal in het zuiden. Het op- en afrittencomplex 4 Sint-Job-In't-Goor op grondgebied van de gemeente Brecht is voor het projectgebied het meest nabij gelegen knooppunt met de E19. Ten zuiden van het projectgebied ligt het noordoost-zuidwest georiënteerde Kempisch Kanaal (Kanaal Dessel-Schoten).



Brechtsebaan



E19/A1 brug over E10-plas

Centraal in het projectgebied ligt de E10-plas. Deze plas werd gegraven bij de aanleg van de autosnelweg met oog op de toen mogelijke realisatie van het Duwvaartkanaal. De E10-plas bestaat uit een grotere en een kleinere plas gescheiden door een dam met de HSL-lijn en de Laarse Beek. De kleine plas ligt op grondgebied Brasschaat en wordt ook wel de zeilplas genoemd. In dit deel wordt ook vaak gezwommen hoewel het nog geen vergund zwemwater is. De oevers worden gebruikt voor rustige recreatie (picknicken, zonnen, ..). De gemeente Brasschaat is gestart met de opmaak van een RUP, waarin de kleine plas bestemd zal worden als natuurgebied. De grote plas ligt op grondgebied Schoten en wordt momenteel gebruikt als waterski-parcours. Het clublokaal van de Schotense waterski-club is gelegen aan de westelijke oever van de E10-plas, net ten zuiden van de E19. Het clubterrein is volledig omheind. 's Winters fungeert de E10-plas als *refuge* of rustplaats voor watervogels (eenden, duikers en fuutachtigen). De beboste zone rond de E10-plas is biologisch (zeer) waardevol.



E10-plas



E10-plas



Paden en wandelwegen



Terrein SWK (waterski-club)



Terrein SWK (waterski-club)



Oostelijke oever E10-plas

Aan weerszijden van de E10-plas ligt de woonwijk Ter Heide. Deze woonwijk is ontstaan als een weekendverblijfpark en wordt gekenmerkt door relatief kleine percelen en weinig gemeenschappelijke buitenruimten.



Woonzone in de omgeving van de E10-plas



Kenmerkend voor het gehele projectgebied zijn de talrijke dreefstructuren, die het projectgebied doorsnijden. De dreefstructuren worden steeds begeleid door een grachtenstelsel.



Dreefstructuren

Ten westen van Ter Heide is het weekendverblijfspark Dennenbad in een dennenbosomgeving gelegen. Het privédomein heeft een oppervlakte van ca. 40 ha., telt ca. 400-tal chalets en stacaravans en heeft een biedt faciliteiten zoals een campingwinkel, een wasserette, een café, een visvijver, een speeltuintje en sportterreinen. Het domein is volledig omheind, waardoor het een op zich staande entiteit vormt. De wegenis op het terrein is gedeeltelijk verhard. Het domein is niet aangesloten op het rioleringsnetwerk.

In het zuidoosten sluit Dennenbad aan op Torenbos, een 7 ha biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos. Ten zuiden van Dennenbad, tussen de Brechtsebaan, Kempensedreef, Houtvestersdreef en Jachtwachtersdreef, ligt een zone met naast de woonlinten een sterke tuinbouwfunctie (plantage, serres) in het binnengebied. Het Tuincentrum Rodenburg is gelegen langs de Brechtsebaan. In deze zone zijn ook het boomkweekbedrijf Van Mol, een plantenkwekerij Signatuur en een veeteeltbedrijf (kippen) gelegen. Ook het Zendstation Schoten van de VRT is in deze zone gevestigd.

Ten zuiden van deze zone en de Brechtsebaan bevindt zich een landbouwgebied, dat in het westen en het oosten begrensd wordt door een bos. Tegenover de Jachtwachtersdreef ligt het tuincentrum Aveve.

Het Anti-tankkanaal, dat een verbinding vormt tussen het Albertkanaal en de Antwerpse Haven, doorkruist het projectgebied in zuidoost-noordwestelijke richting. Langs het kanaal zijn verschillende biologisch waardevolle biotopen gelegen. Het Anti-tankkanaal wordt ook de fortengordel genoemd omdat er op regelmatige afstanden forten zijn ingeplant. Het Fort van Schoten ten zuidwesten van het plangebied en het militair domein vormt een biologisch zeer waardevol gebied, dat ook deel is van een Habitatrictlijngebied.

Aan de zuidoostelijke hoek van het projectgebied grenst een bedrijventerrein. De overige zones in het projectgebied zijn in gebruik als landbouwgebied.



Dennenbad



Inkom met onthaalfunctie



Visvijver



Toegangspoort aan Jachtwachtersdreef



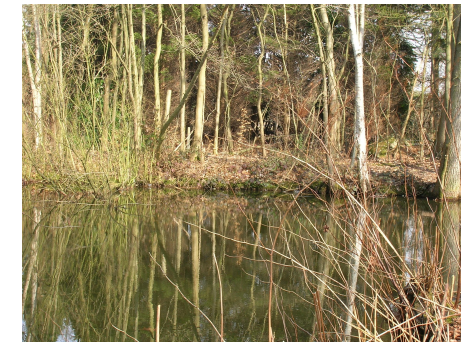
Stacaravans in Dennenbad



Chalets in Dennenbad



Westelijke uitbreidingszone



Anti-tankkanaal



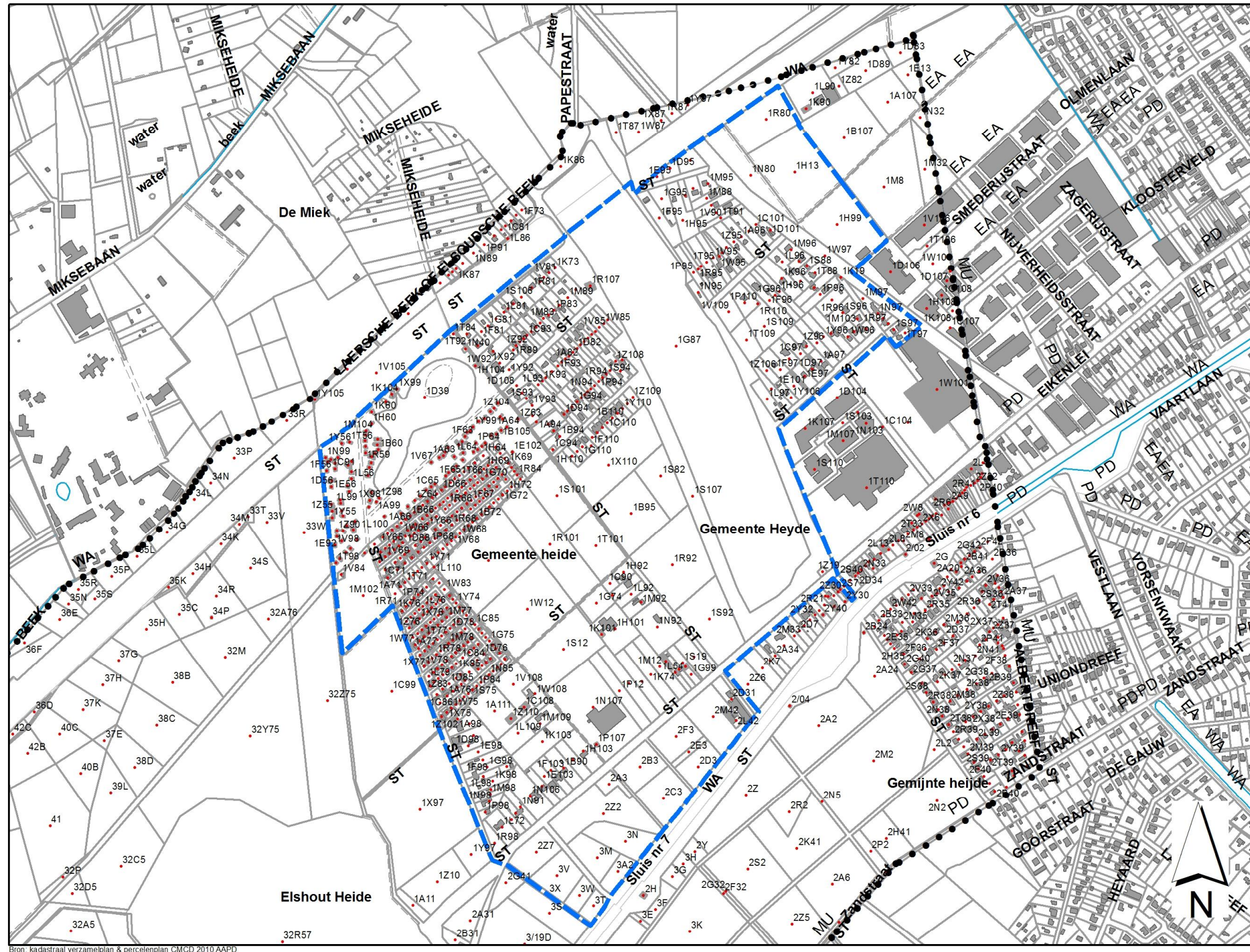
Bedrijventerrein



Landbouwgebied



Figuur 11: Bestaande feitelijke toestand van het projectgebied (kadastrerplan)



Bron: kadastraal verzamelpuntenplan & percelenplan CMCD 2010 AAPD

RUP E-10 Plas
Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen

1:12.000

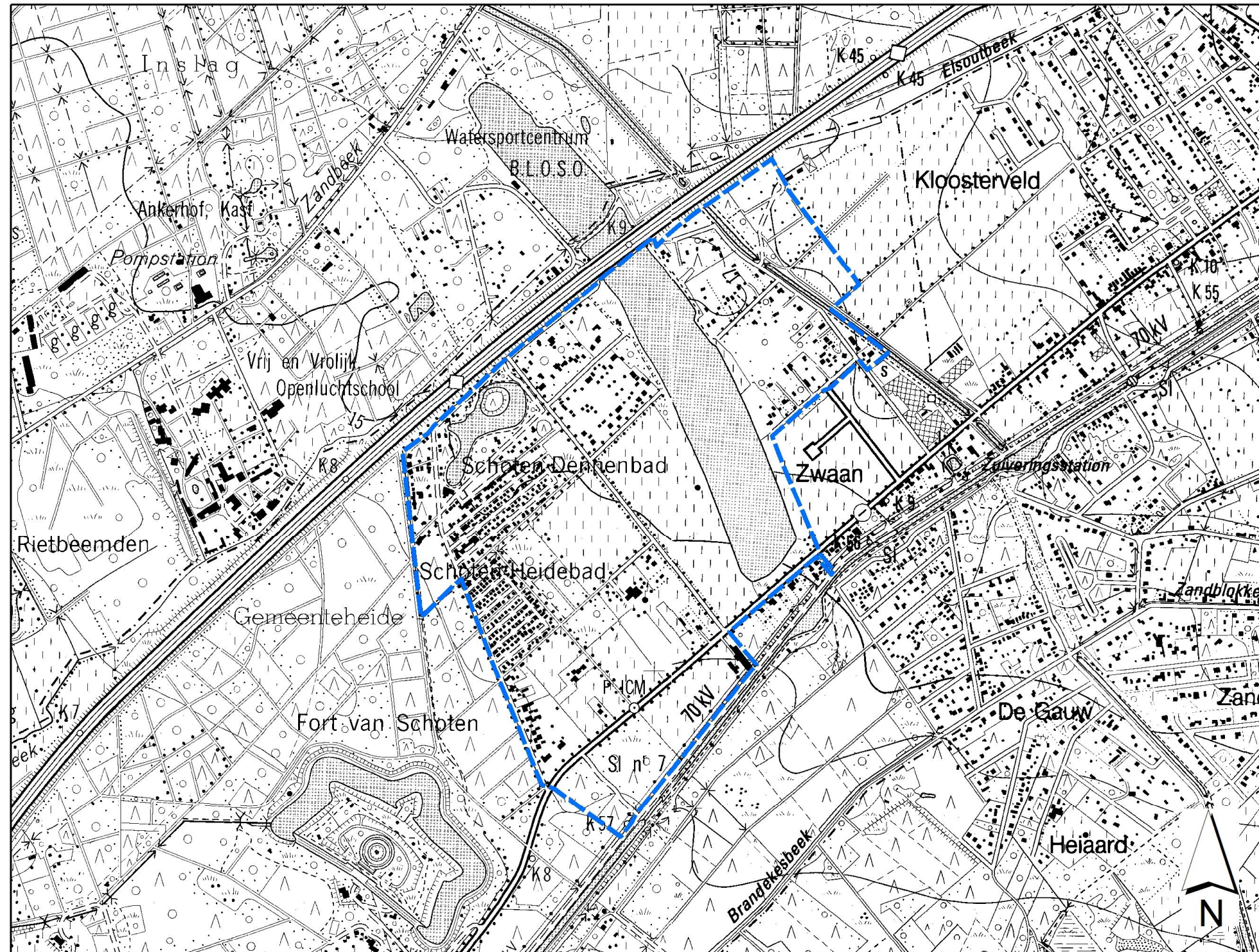
100 50 0 100
 Meter

Legende

- grens RUP
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen

Opdrachtgever: gemeente Schoten
 Projectleider: Lowie Steenwegen
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 05236/12
 Kaartnr.: 2

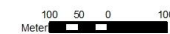
Figuur 12: Bestaande feitelijke toestand van het projectgebied (topografische kaart)



Bron: rasterversie in pseudo-kleur van de topografische kaart van Vlaanderen en Brussel, aangemaakt tussen 1991 en 2001, op schaal 1/10.000, door het NGL

RUP E-10 Plas
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

1:15.000



- Legende
- gemeentegrens Schoten
 - grens RUP



Opdrachtgever: gemeente Schoten
Projectleider: Lowie Steenwegen
Tekening: ecr
Dossiernr.: 05236/12
Kaartnr.: 6

Figuur 13: Bestaande feitelijke toestand van het projectgebied (orthofoto)



Bron: Orthofoto gemeente Schoten

RUP E-10 Plas
Kaart 7: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:12.000
Meter 100 50 0 100

Legende
••• gemeentegrens Schoten
□ grens RUP



Oprachtgever: gemeente Schoten
Projectleider: Lowie Steenwegen
Tekening: ecr
Dossiernr.: 05236/12
Kaartnr.: 7

4.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

Onderstaande tabel en kaarten geven de relevante bestaande juridische toestand weer.

Tabel 1: Bestaande juridische toestand

Type	In het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan 14 Antwerpen, K.B. 03-10-1979, gewijzigd bij BVR 28-07-1995, BVR 26-03-1996, BVR 28-10-1998 en BVR 07-07-2000. Het tracédeel doorsnijdt de volgende bestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> - Gebied voor verblijfsrecreatie - Woongebied - Woongebied met landelijk karakter - Agrarisch gebied - Industriegebied - KMO-zone - Bufferzone - Natuurgebied - Bosgebied - Waterweg - Kmo-zone
Gewestelijk RUP	GewRUP voor het opheffen van de (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet (MB 05-12-2003).
BPA	BPA Torenbos (MB 28-05-1996) - natuurgebied
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	De Antitankgracht (MB 30-12-1993)
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Aangrenzend aan het projectgebied: <ul style="list-style-type: none"> - BE2100017-3 "Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen" (delen van de Laarsebeek) - BE2100045-16 "Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat" (Fort van Schoten) <p>Het Decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.</p>
Gebieden van het VEN	Geen
Natuurreservaten	Geen
Verkavelingsvergunningen	V 111/152, V111/194, V 111/0077 (01), V111/138(00), V111/252(01)
Bouwvergunningen	OPMERKING: Hieronder worden enkel de bouwvergunningen opgenomen die gelegen zijn binnen de tuinbouwzone of betrekking hebben op AVEVE <p>AVEVE Brechtsebaan 690, 1^{ste} afdeling, sectie A, 2/D/31 (hoeve) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergunning verleend op 01/03/1956, Nr. 1955/154 – Bouwen van stallen ▪ Weigering afgeleverd op 12/02/1968, Nr.: 1967/310 Rohm: 67.6751/A - Bouwen van een kippenhok ▪ vergunning verleend op 18/12/2003, Nr.: 2003/34 Rohm: 463.897 - Regularisatie van de bestaande woning (vooraan) en paardenstallen (achteraan). ▪ weigering afgeleverd op 18/12/2003 een voor het verbouwen van de zeugenstal tot verkoopsruimte en voor het oprichten van twee zadelloosden (dossier 2003/034) en het verbouwen van een zeugenstal </p> <p>AVEVE Brechtsebaan 688, 1^{ste} afdeling, sectie A, 2/R/33 (AVEVE) <ul style="list-style-type: none"> ▪ vergunning verleend op 30/05/1979, Nr.: 1979/2 Rohm: 185.533/A - Zeugenstal ▪ vergunning verleend op 10/01/1996, Nr.: 1995/257 Rohm: 359.948, Distributiepost </p>

Type	In het projectgebied
Bouwvergunningen	Tuinbouwcentrum Rodenburg Brechtsebaan 591, 1 ^{ste} afdeling, sectie A, 1/N/107 (serre) en 1/P/107 <ul style="list-style-type: none"> ▪ vergunning afgeleverd op 25/11/1992, Nr.: 1992/169 - Kweek en verhandeling van tuin- en binnenplanten en aanverwante artikelen ▪ vergunning afgeleverd op 07/06/1995, Nr.: 1995/127 - Gevelwijziging en aanbouw luifel ▪ vergunning afgeleverd op 13/08/1991, Nr.: 1991/56. Rohm: 297.594(1)/F – Kweekserrecomplex ▪ 2008/121: Vergunning voor het renoveren, uitbreiden en regulariseren van een tuincentrum (handels- en kweekfunctie). Goedgekeurd op 12/8/200 <p>Jachtwachtersdreef 98, 2011/106: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regularisatie van een reeds geplaatst reclamebord. Goedgekeurd op 26/7/2011 </p> <p>Terheidedreef 50 (Van Mol), 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/L/90, 1/K/90 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergunning verleend op 26/6/1979, Nr. 1978/208, bouwen van een tuiniersbedrijf ▪ Vergunning verleend op 13/10/1981, Nr. 1981/80, serre bij tuingebouw </p> <p>Plantenkwekerij Signatuur met bedrijfswoning Sint-Hubertusdreef 17, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/C/108 (bergplaats in agrarisch gebied) <ul style="list-style-type: none"> ▪ vergunning verleend op 04/06/1991, Nr.: 1991/21 Rohm: 292.140(1)/B – Bouwen van een serre ▪ vergunning verleend op 30/07/1997, Nr.: 1997/15 Rohm: 378.898 – Bouwen van een zadeldakloos bij een plantenkwekerij ▪ vergunning verleend op 30/02/2001, Nr. 2000/169 – Bouwen van een bedrijfswoning bij een plantenkwekerij </p> <p>Veeteeltbedrijf (kippen) Brechtsebaan 627, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/M/54 (woning en veeteeltbedrijf in agrarisch gebied) <ul style="list-style-type: none"> ▪ huis is van 1958 en het bedrijfsgebouw is van 1966 ▪ vergunning verleend op 26/04/1965, Nr.: 1965/41 Rohm: 35.427/A - Bouwen van een kippenhok (woning stond ook al op de plannen. Dus bestaand veeteeltbedrijf met woning) ▪ vergunning verleend op 13/02/2001, Nr.: 2000/169 Rohm: 378.898(2) - Bouwen van een bedrijfswoning </p> <p>Boomkweekbedrijf familie Van Mol Jachtwachtersdreef 98, 1^{ste} afdeling, sectie A, <ul style="list-style-type: none"> ▪ vergunning verleend op 01/12/1999, Nr.: 1999/146 - Bouwen van een serre. De woning werd geweigerd in dit dossier ▪ vergunning verleend op 03/08/1998 Nr.: 1998/149 – Aanleggen van een wegverharding naar de kwekerij ▪ vergunning voor woning afgeleverd op 26/11/2002, Nr. 2002/106 ▪ vergunning verleend op 29/07/2003, Nr. 2003/121 – wijziging overdekt terras aan woning </p>

OPMERKING: Hieronder worden enkel de bouwvergunningen opgenomen die betrekking hebben op zonevreemde woningen

Beukendreef 1, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/N/95

- Vergunning verleend op 22/6/2004, Nr. 2003/35 – de regularisatie van een bungalow

Beukendreef 3, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/P/95

- Vergunning verleend op 15/10/1953, Nr. 1953/118 – Bouwen van een bungalow
- Vergunning verleend op 28/11/1962, Nr. 1962/187 – uitbreidingswerken

Beukendreef 7, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/S/95

- Vergunning verleend op 28/11/1966, Nr. 1966/207 – Veranderingswerken (inkom bijbouwen)

Beukendreef 9, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/T/95

- Vergunning verleend op 10/6/1954, Nr. 1954/143 – bouwen van een vakantiehuis
- Vergunning verleend op 21/10/2003, Nr. 2003/36 – Uitbreiden van een woonruimte van een ééngezinwoning

Beukendreef 11, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/V/95

- Vergunning verleend op 25/7/1950, Nr. 1950/183 – Weekendhuisje

Brechtsebaan 631, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/V/23 (woning in agrarisch gebied)

- Gebouwd in 1949

Brechtsebaan 629, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/V/19 (vakantieverblijf in agrarisch gebied)

- Gebouwd in 1966, geen vergunningen vindbaar

Brechtsebaan 728, 1^{ste} afdeling, sectie A, 2/A/42

- Vergunning verleend op 20/2/1936, Nr.: 1936/44 – bouwen van een hofhuisje

Elzendreef 30, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/R/107

- gebouw is opgetrokken in 1985
- vergunning verleend op 23/03/1993, Nr.: 1992/228 - Sanitair en dienstklokken aan de bestaande chalet

Houthakkersdreef 2, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/F/95

- Vergunning verleend op 2/2/1956, Nr.: 1955/243 - bouwen van een huisje

Houthakkersdreef 4, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/G/95

- Vergunning verleend op 10/9/1953, Nr.: 1953/230 – bouwen van een bergplaats

Houthakkersdreef 6, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/H/95

- Vergunning verleend op 16/8/1961, Nr. 1961/201 – bouwen van een bungalow

Houthakkersdreef 10, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/L/95

- Vergunning verleend op 17/3/1955, Nr. 1955/34 – bouwen van een weekendhuisje
- Vergunning verleend op 16/8/1983, Nr. 1983/59 – uitvoeren van veranderingswerken
- Vergunning verleend op 10/10/1996, Nr. 1996/230 – Regularisatie-vernieuwen garage

Houtvesterdreef , 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/H/101 (domein VRT)

- vergunning verleend op 31/03/1999, Nr.: 1998/254 ROHM: 400536 - Plaatsen van antennes en bijhorende technische apparatuur op de bestaande TV-mast

Jachtwachtersdreef 100, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/M/92 (woning in agrarisch gebied)

- vergunning verleend op 31/05/1950, Nr.: 1950/110 - Bouwen van een bungalow
- eerste inschrijving op 1/09/1970
- vergunning verleend op 02/10/1984, Nr.: 1984/80 ROHM: 227.360/A - Bouwen van een garage en berging
- vergunning verleend op 04/01/2005 Nr.: 2004/200 ROHM: 471.592 (2) - Regularisatie uitbreiding garages

Jachtwachtersdreef 104 , 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/K/92 (woning in agrarisch gebied)

- vergunning verleend op 13/07/1994, Nr.: 1994/302 ROHM: 111/63/226 - Bouwen van een woning
- vergunning verleend op 16/09/1998, Nr.: 1997/197 ROHM: 356327 - Regularisatie van de bestaande bouwvergunning nr. 94/302
- vergunning op 07/03/2006 verleend, Nr.: 2005/286 ROHM: 424.490(2) - Uitbreiding van een woning

Jachtwachtersdreef 106, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/H/92 (woning in agrarisch gebied)

- vergunning verleend op 22/09/1955, Nr.: 1955/131 - Bouwen van een bungalow
- eerste inschrijving op 29/01/1968

Kleine Eikendreef 3, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/L/97

- Vergunning verleend op 19/6/1952, Nr. 1951/149 – Bouwen van een landhuis
- Vergunning verleend op 4/9/2007, Nr. 2007/98 – Regularisatie en verbouwen van een woning

Kleine Eikendreef 11, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/F/97

- Vergunning verleend op 12/12/1962, Nr. 1962/183 – Bouwen van een weekendhuisje
- Vergunning verleend op 21/5/1974, Nr. 1974/66 – Bouwen van een landhuis

Sint-Hubertusdreef 3, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/K/103 (paardenstal in agrarisch gebied)

- vergunning verleend op 26/05/1992, Nr.: 1992/105 - Paardenstal
- vergunning verleend op 27/04/1993, Nr.: 1993/74 - Uitbreiding van de paardenstal

Sint-Hubertusdreef 15, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/G/88 (woning in agrarisch gebied)

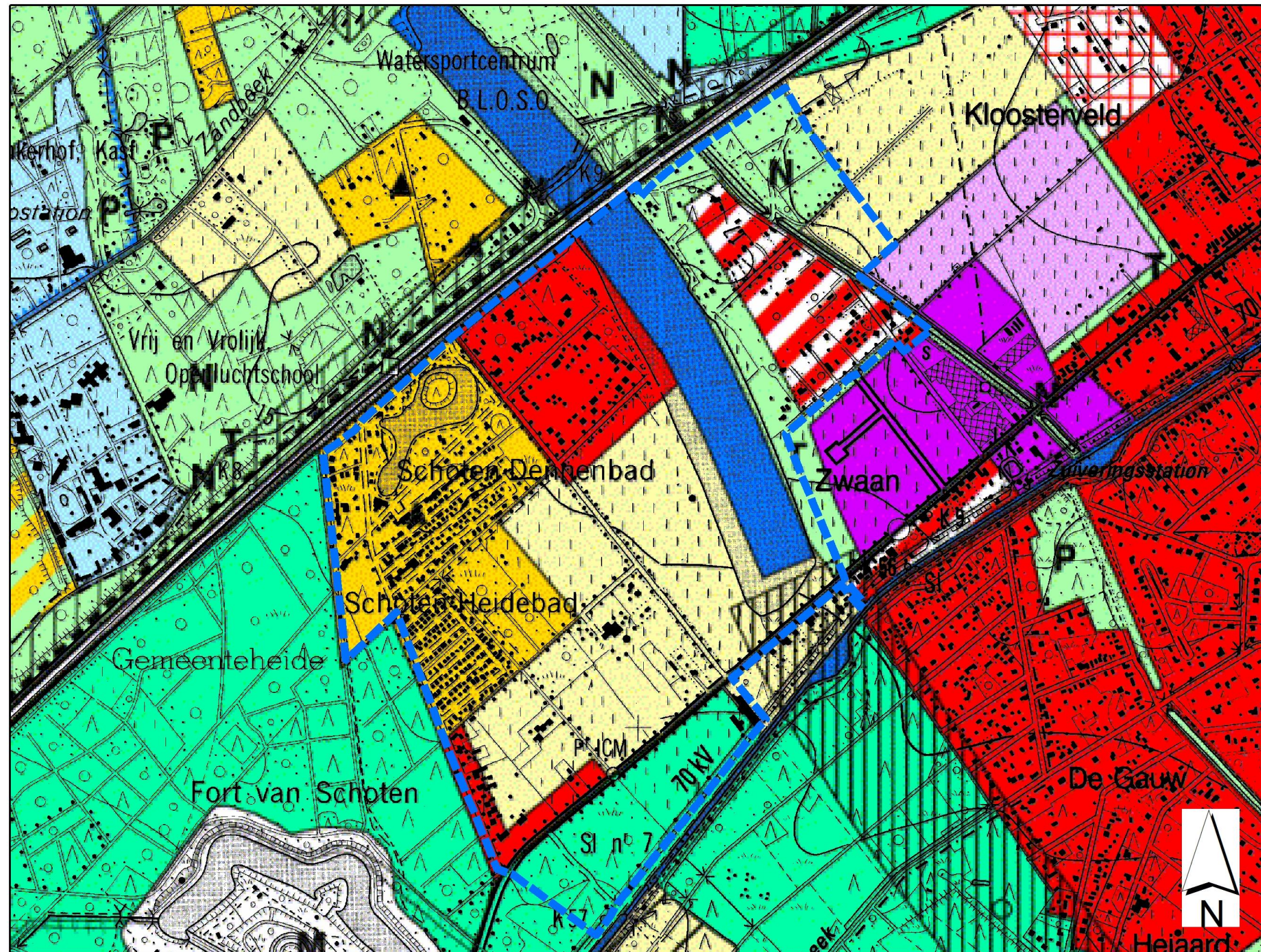
woning is van 1958; geen vergunningen van bekend

Terheidedreef 4, 1^{ste} afdeling, sectie A, 1/M/95

- Vergunning verleend op 16/6/1955, Nr. 1955/126 – bouwen van een weekendhuisje met vrijstaande garage
- Vergunning verleend op 20/6/1978, Nr. 1978/24 –Veranderingswerken

Bouwovertredingen					
Adres	Naam + beschrijving	pv nr	jaar pv	dossiernr	stand van zaken
Beukendreef 1	Torfs, bungalow	1096	1997	200459- volgnr08	PV, regularisatie 2003/35
Boomgaardreef 1	DMS, minder dan 6m tot perceel van Bravilor		1993	2004182	gebouw werd aangepast (14-5-93)
Brechtsebaan 565	Coucke Notaris, houten afsluiting - brief PB/KB-101.368 : toelating voor 5 j, na beroep bij Provincie		1979	2004344	nu groene afsluiting, geregulariseerd
Brechtsebaan 591-615	Gillenia, serre verkoopsruimte	835	1992	2004105	regularisatie door meerwaarde
Brechtsebaan 720	SMITS Jozef, Bouwovertreding	1607	1965		geen gegevens beschikbaar
Brechtsebaan 724	Huybs, duivenhok	5525	1982	2004209	geen gegevens beschikbaar
Brechtsebaan 860-862	Heylen, wijziging bouwplannen - tweewoonst +carport in tuin	2777	1994	200482	geregulariseerd (96/222)
Brechtsebaan 905	Plastiplat, bouwen van bedrijf	6695	1987	2004178	toelating bekomen 87/177
Elzendreef 30	Schotense Waterskiclub, betonverharding en afsluiting		1976	2004373	geen gegevens beschikbaar
Heidebadlaan 23	Maes, garage in bouwrijpe strook	3180	1977	2004245	geen gegevens beschikbaar
Jachtwachtersdreef 294	Bral, kappen bomen	3003	1985		heraanplanting
Jagersdreef 1	Immo Bolckmans, niet volgen van bouwplannen	2054	1996	200467	Regularisatie 1997/29
Kempensedreef 10/10A	Bogaerts, bergingen e.d.	4295/ B	1979	2004230	geen gegevens beschikbaar
Kempensedreef 4	Boermans Willy, Optrekken landhuis	5295	1968	2004277	geen gegevens beschikbaar
Klein Eikendreef 21	Vidts, kappen van bomen		1979		geen gegevens beschikbaar
Ruitersdreef 1	Sinjan, veranda	4901	1981	2004212	geen gegevens beschikbaar
Ruitersdreef 1	Luyckx, afsluiting in houten vlechtwerkpanelen	7445	1985		afgebroken
Ruitersdreef 1	Verpent, afsluiting		1986		verwijderd
Ruitersdreef 7	Bruylants, serre	5940/ W	1976	2004251	geen gegevens beschikbaar
Ruitersdreef 9	Van Trichtveldt Joseph, Bijbouwen bergplaats	1109	1973	2004267	Afgebroken
Terheidedreef 1	Van de Weyer, vellen van bomen	1046	1978	2004236	heraan geplant
Terheidedreef 22	Bollaert, werkplaats in betonblokken		1986		bouwberoep bij Ministerie lopend
Terheidedreef 34	Postiaux, loods	946	1990	2004143	afgebroken juni 1995
Terheidedreef 50	Van Mol, Reclamebord		1983	2004405	verwijderd

Figuur 14: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Antwerpen²⁵



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

RUP E-10 Plas
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

1:12.000
Meters 100 50 0 100

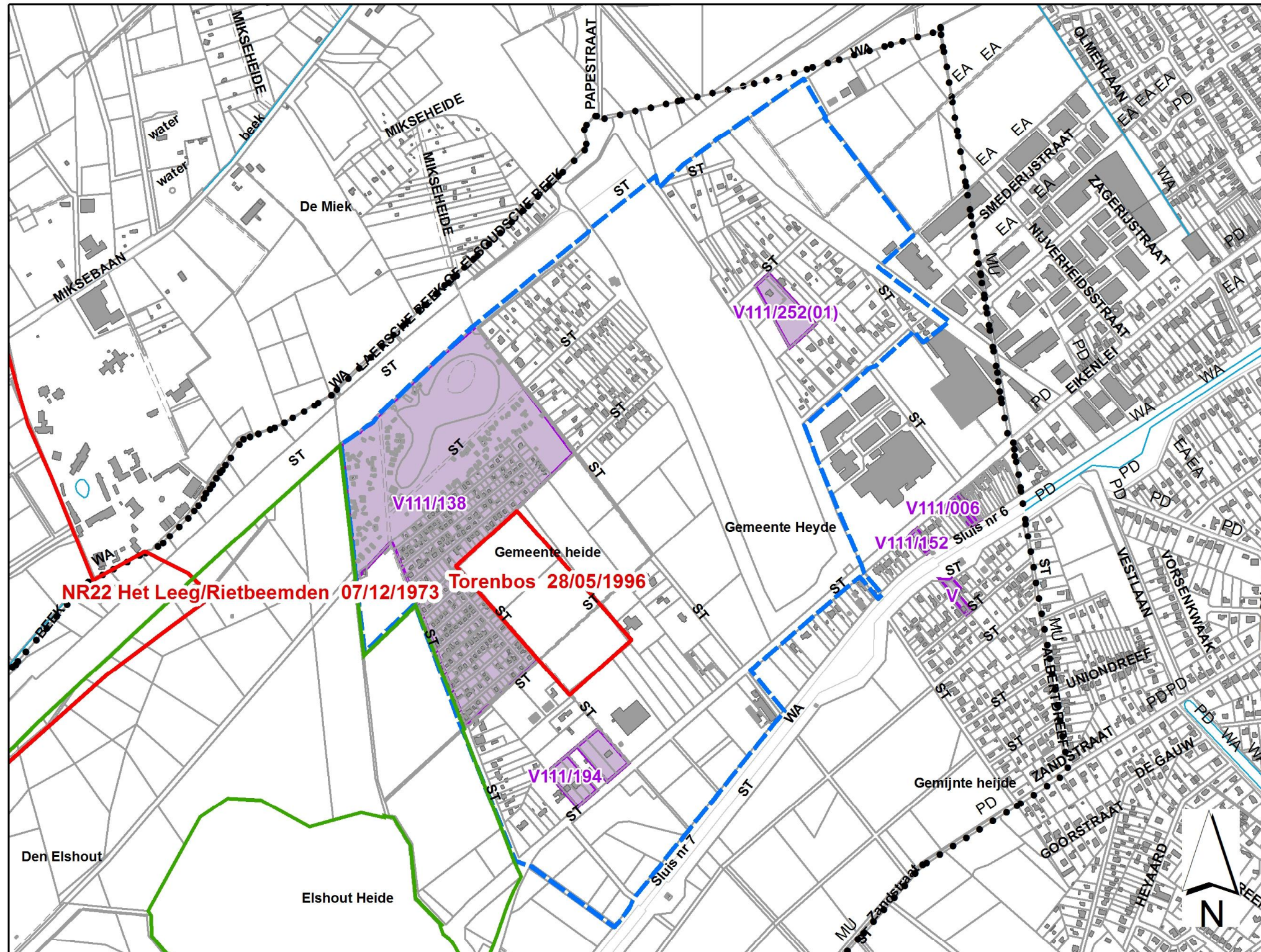
Legende
Grens RUP



Opdrachtgever: gemeente Schoten
Projectleider: Lowie Steenwegen
Tekening: ecr
Dossiernr.: 05236/12
Kaartnr.: 1

²⁵ Bron: digitale vectoriele versie van het gewestplan met topografische onderlegger 1/10.000, OC GIS-Vlaanderen.

Figuur 15: Bestaande juridische toestand: Bestaande plannen van aanleg en goedgekeurde verkavelingen²⁶



Bron: gemeente Schoten, Achtergrond: kadastraal verzamelpun & percelenplan CMCD 2010 AAPD

RUP E-10 Plas
 Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Bestaande BPA's RUP's en verkavelingen

1:12.000

100 50 0 100
 Meter

Legende

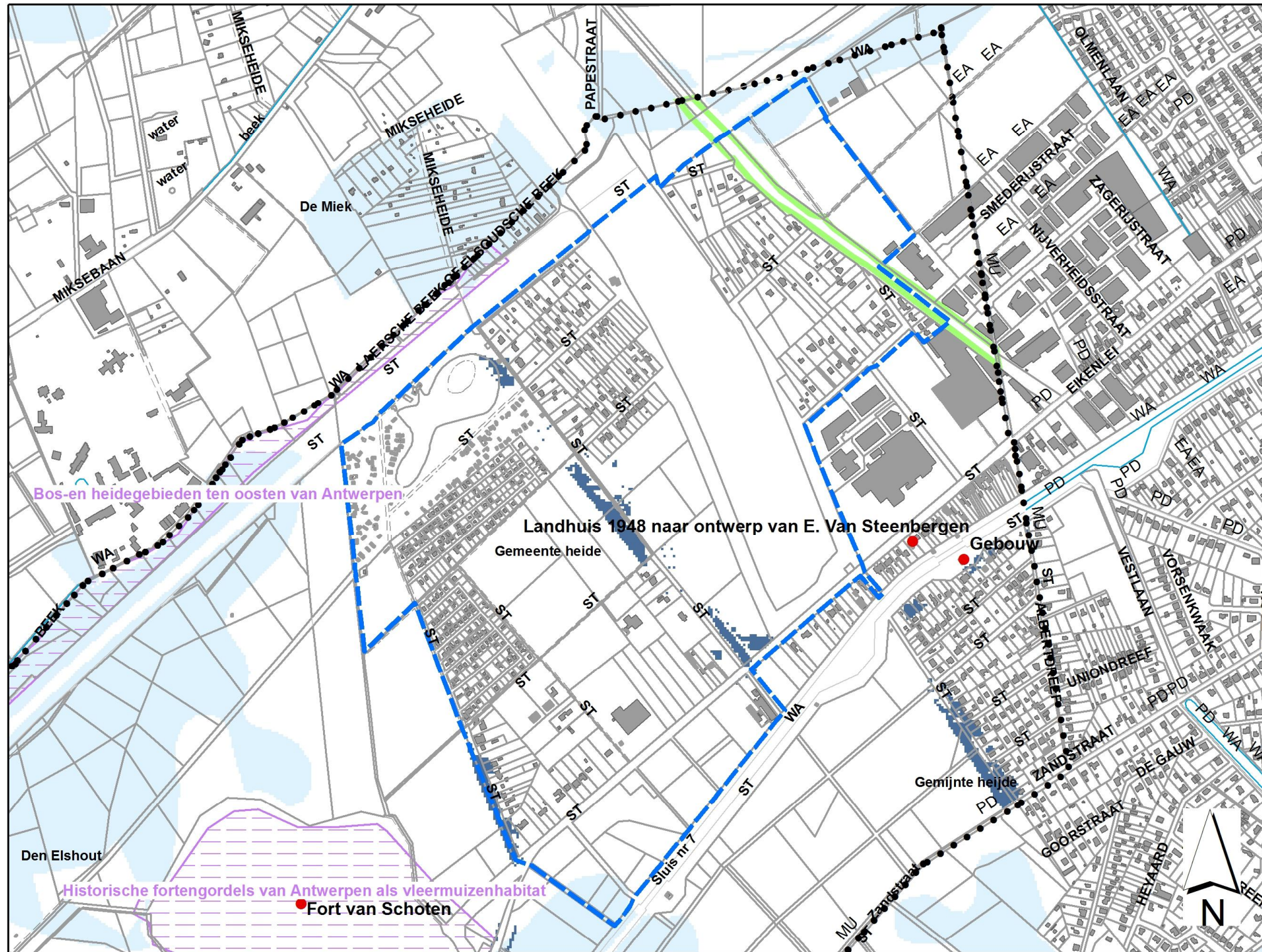
- gemeentegrens Schoten
- grens RUP
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- bestaand BPA
- RUP Zonevreemde woningen in kasteeldomeinen en natuurverbingsgebieden: Deelplan 5 Domein Gruuthuse
- verkavelingen

Grontmij

Opdrachtgever: gemeente Schoten
 Projectleider: Lowie Steenwegen
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 05236/12
 Kaartnr.: 3

²⁶ Bron: gemeente Schoten, topografische onderlegger 1/50.000 OC GIS-Vlaanderen

Figuur 16: Bestaande juridische toestand: Overige Bepalingen²⁷



Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Vectoriële versie van de VEN-gebieden, Agentschap voor Natuur en Bos (GIS-Vlaanderen). Beschermde erfgoed GIS Vlaanderen. Watertoetskaarten, AGIV & GIW. Achtergrond: kadastraal verzamelplan & percelenplan CMCD 2010 AAPD

RUP E-10 Plas
Kaart 5: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

1:12.000

100 50 0 100
Meter

Legende

- gemeentegrens Schoten
- ▭ grens RUP
- ▭ kadastrale percelen
- ▭ kadastrale gebouwen
- bouwkundig erfgoed relict
- ▭ beschermd landschap: de antitankgracht
- ▭ habitatrichtlijngebied

Watertoets:

- ▭ Effectief overstromingsgevoelig
- ▭ Mogelijk overstromingsgevoelig

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

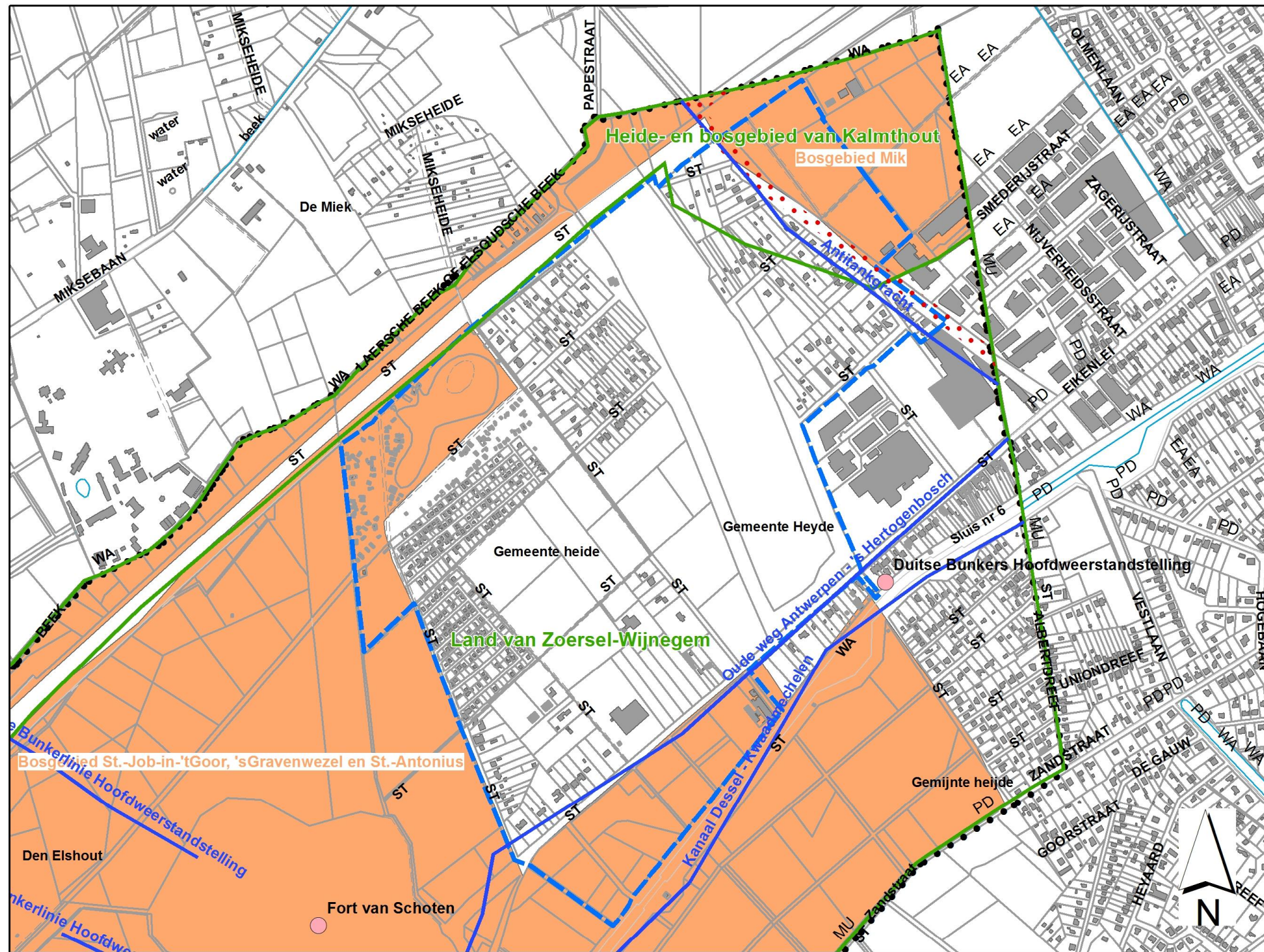
- VEN-gebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd dorps-/stadsgezicht

Grontmij

Opdrachtgever: gemeente Schoten
 Projectleider: Lowie Steenwegen
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 05236/12
 Kaartnr.: 5

²⁷ Bron: OC GIS-Vlaanderen, met topografische onderlegger 1/50.000

Figuur 17: Bestaande juridische toestand: Landschapsatlas²⁸



Bron: Landschapsatlas, toestand 31/03/2001, opgemaakt door het MVG, LIN, AROHM, Monumenten en Landschappen. Achtergrond: kadastraal verzamelplan & percelenplan CMCD 2009 AAPD

RUP E-10 Plas
 Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Landschapsatlas

1:12.000

Meter 0 50 100

Legende

- gemeentegrens Schoten
- ▭ grens RUP
- kadastrale percelen
- ▒ kadastrale gebouwen
- puntrelict
- lijnrelict
- relictzone
- ankerplaats
- ▭ traditioneel landschap

Grontmij

Opdrachtgever: gemeente Schoten
 Projectleider: Lowie Steenwegen
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 05236/12
 Kaartnr.: 4

²⁸ Bron: OC GIS-Vlaanderen. met topografische onderlegger 1/50.000

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 'OMGEVING E10-PLAS'

5.1 VISIE – ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De omgeving E10-plas wordt gekenmerkt door de verweving van verschillende functies. Het ruimtelijk beleid streeft naar het behoud en het versterken van de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Integraal waterbeheer in functie van een duurzame ruimtelijke en ecologische ontwikkeling staan centraal.

De aanwezige dreefstructuren vormen visueel en landschappelijk de structurerende elementen die de verschillende functies aan elkaar koppelen. Dit raster van dreven wordt versterkt als raamwerk van het plangebied.

De recreatieve functies van het plangebied worden planmatig ontwikkeld met de nadruk op kwaliteit. De verblijfsrecreatie in Dennenbad kan versterkt worden, de actieve en passieve recreatie rond de E10-plas wordt geordend.

5.2 RUIMTELIJKE DOELSTELLINGEN

- ☞ Verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk Heidebad;
- ☞ Uitvoering geven aan het duurzaam waterbeheer;
- ☞ Verhogen van de ecologische waarden;
- ☞ Landschappelijk inpassen en gericht uitbreiden van het weekendverblijfspark Dennenbad;
- ☞ Versterken van de ecologische waarde van de E10-plas.

5.3 CONCEPTEN VOOR DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

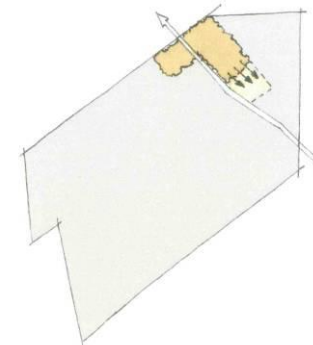
Torenbos als stepping-stone



Het Torenbos functioneert op landschapsecologisch vlak als rusthalte en corridor voor de uitwisseling van dier- en plantensoorten tussen de omgevende boscomplexen. Bossoorten kunnen zich van hieruit ontwikkelen en verder uitzaaien en verspreiden. Het Torenbos functioneert als een ecologische stapsteen.

Ruimtelijk sluit het Torenbos onmiddellijk aan op het weekendverblijfspark Dennenbad. Een uitbreiding van Dennenbad in dit bos is uitgesloten. De natuurfunctie primeert. Onverharde wandelpaden die ook toegankelijk zijn vanuit Dennenbad kunnen aangelegd worden.

Anti-Tankgracht als waardevolle bovenlokale as behouden

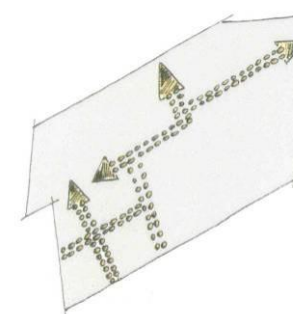


De Anti-Tankgracht is een historisch, landschappelijk en ecologisch waardevolle structuur. De Anti-Tankgracht is geselecteerd als natuurverbingsgebied van provinciaal niveau. De gracht wordt ontwikkeld als een verwevingsgebied van natuur, landschap en zachte recreatie (fietspad).

De natuurwaarde is hoog en wordt gegarandeerd door een voldoende buffering naar het bedrijventerrein. Een breedte van 15 à 20 meter geldt als een minimum. De boszone (natuurgebied) langs de E19 blijft behouden. Langs het zuiden van de Anti-Tankgracht wordt het agrarisch gebied omwille van de bufferfunctie en de functie als migratiecorridor voor dieren omgezet naar natuurverwevingsgebied.

Langs de Antitankgracht wordt een fietspad aangelegd dat aansluit bij bestaande en nieuwe fiets- en wandelpaden.

Landschappelijke en ecologische samenhang via dreven realiseren

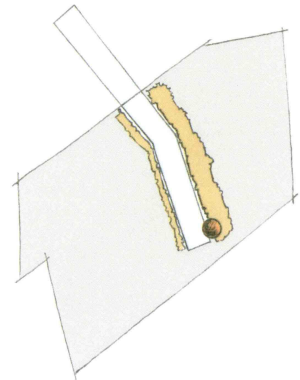


De dreven vormen landschappelijke en ecologische structuren, die zorgen voor een binding tussen de verschillende elementen en zorgen voor eenheid in de hele omgeving. De dreven blijven behouden en worden versterkt. Ontbrekende delen worden opnieuw aangeplant, dreven worden verder doorgetrokken.

De (deels) onverharde dreven hebben een bijkomende ecologische waarde, die behouden moet blijven.

De mobiliteit in de dreven wordt beperkt door de toegang tot het verblijfs- en dagrecreatiegebied te bundelen en de andere wegen verkeersluw in te richten.

E10-plas als een verwevingsgebied uitbouwen



De E10-plas wordt ontwikkeld als een recreatie-natuurverwevingsgebied. Natuur en recreatie kunnen evenwaardig ontwikkelen. In de zomer overweegt een recreatieve functie, in de winter de ecologische functie.

De E10-plas wordt beperkt verder uitgebouwd als een zachte recreatieve pool met natuur als een belangrijke nevenfunctie. De uitbouw van nieuwe, bijkomende harde infrastructuur is niet wenselijk (parking, cafetaria,...). De uitbreiding van de recreatieve activiteiten rondom de E10-plas mogen zich enkel beperken tot zachte recreatie, zoals wandelen en fietsen. Nieuwe paden kunnen aangelegd worden. Met de uitgegraven bodem kunnen een ringdijk, verhoogde wandeldijkjes en een terp (toevluchtsoord voor eventuele hoefdieren bij overstromingen) worden aangelegd.

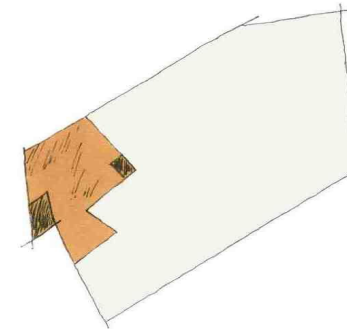
De huidige watersportactiviteiten (waterski) op de plas kunnen behouden blijven. Bijkomende gemotoriseerde watersporten, zoals jet-ski, zijn niet gewenst. Wanneer de waterski-club ooit verdwijnt, wordt de voorkeur gegeven aan niet-gemotoriseerde watersporten, zoals roeien, kanoën of kajakken. De infrastructuur van de waterski-club kan slechts beperkt uitbreiden. Het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden van de waterski-club betekent bovendien dat de aanpalende woonwijk niet meer belast wordt met bestemmingsverkeer.

Op ecologisch vlak fungeert de E10-plas - of een gedeelte ervan - voor vogels als een pleisterplaats tijdens de winter en de trekperiode (oktober en maart). Gedurende deze periode is actieve recreatie niet wenselijk. De noordelijke oever wordt ingericht als met oog op het creëren en verhogen van natuurwaarden. Een recreatief gebruik langs deze zijne is niet wenselijk. Deze zone sluit aan bij de omgeving van de antitankgracht waardoor verbindingen versterkt worden. De ecologische waarde van de E10-plas wordt bijkomend versterkt door een voor fauna aangepaste inrichting van de doorgang onder de E19 en de HSL. De afschaffing van de doorgang naar Brasschaat voor gemotoriseerd verkeer via de Elzendreef past binnen deze maatregelen.

De communicatie tussen de noordelijke en de zuidelijke E10-plas is gekanaliseerd. Mogelijk is deze voorziening te klein om een goede waterhuishouding te kunnen voorzien. Eventuele aanpassingswerken moeten mogelijk zijn.

Nieuwe bijkomende harde infrastructuur zijn niet wenselijk. Nieuwe voorzieningen (bijkomende zachte recreatie of de herlokalisatie van bestaande activiteiten) worden daarom aan de zuidelijke oever van de E-10 plas langs de Brechtsebaan gesitueerd.

Weekendverblijfspark Dennenbad verder uitbouwen



Het weekendverblijfspark Dennenbad kan binnen de contouren van de gewestplanbestemming uitbreiden. Dit betekent dat zowel het resterende oostelijke hoek en het westelijk gelegen naaldbos kan ontwikkeld worden. Aan de toegang kunnen bijkomende voorzieningen ingeplant worden.

Aan deze ontwikkeling worden een aantal kwalitatieve randvoorwaarden gekoppeld.

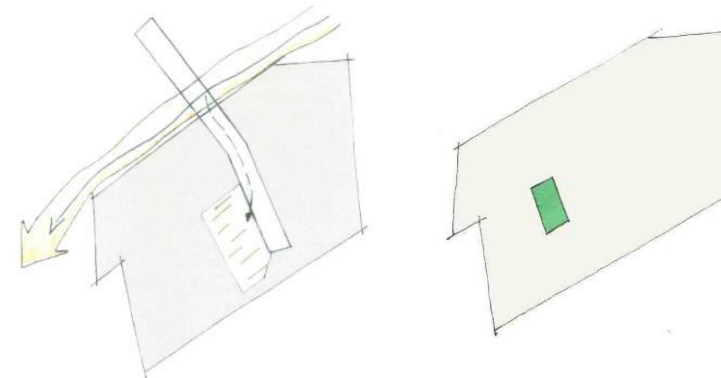
- ☞ De afbouw van weekendverblijven in een strook in het noorden langs de E19 ten voordele van de realisatie van een geluidsbuffer;
- ☞ De realisatie van een waterzuiveringsinstallatie;
- ☞ Aangepaste verlichting in functie van het vleermuizenhabitatrichtlijngebied in het Fort van Schoten.

De onbebouwde zone in het westen van het recreatiepark is geen deel van de verkaveling van 21 05 1997. De noordelijke zone langs de E19 (ten noorden van vijver) is deel van de verkaveling. Ook de onbebouwde zone in het oosten (tegen de Jachtwachtersdreef) is deel van de vergunde verkaveling (met nieuw aan te leggen wegtracé).

Het GRS bepaalt dat er een geluidsbuffer voorzien moet worden tussen het park en de E19/HST. Hiervoor moeten de noordelijke weekendverblijven afgebouwd worden. Ter compensatie kan het niet-bebouwde deel van het park kan ingenomen worden.²⁹

Omwille van de noodzakelijke compensatie van het noordelijk gedeelte aan de E19 dat afgebouwd moet worden in functie van de buffer wordt zowel het oostelijk gedeelte tegen de Jachtwachtersdreef (welk opgenomen in verkaveling als uitbreiding) als een westelijke zone ruimte voorzien. Het in het gewestplan aangeduide recreatiegebied dat door het BPA Torenbos omgezet is naar natuurgebied blijft als natuurgebied behouden. Deze uitbreidingen voor bebouwing kunnen enkel aangewend worden voor niet-permanent bewoonde verblijven.

Agrarische functies ten noorden van de Houtvestersdreef beperken



Omwille van de nabijheid van het ecologisch waardevolle Torenbos en het geplande gecontroleerde overstromingsgebied is intensieve landbouw niet wenselijk.

Onderzoek van de provinciale dienst Waterbeleid heeft aangetoond dat dit gebied niet in aanmerking komt als retentiegebied. Het gebied wordt daarom bestemd als weiland.³⁰

²⁹ Zie GRS Schoten, Richtinggevend deel, p 130

³⁰ In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is dit gebied aangeduid als gecontroleerd overstromingsgebied. Nadere studie door bevoegde diensten duidt echter aan dat dit niet haalbaar is. Het RUP zal in deze dus afwijken van de richtinggevende bepalingen van het GRS.

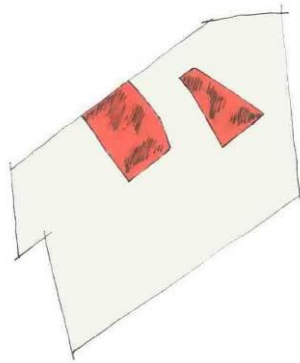
Waterbuffergebied voor de Laarsebeek ontwikkelen

Een duurzame waterhuishouding wordt nagestreefd. Het monotone grasland ten westen van de E10-plas wordt omgevormd tot een gecontroleerd overstromingsgebied als extra buffergebied voor de Laarse Beek en de E10-plas. De Laarse Beek kan via de E10-plas worden afgeleid, waardoor de druk op de Laarse Beek en de E10-plas gevoelig zou afnemen. In het hele plangebied een duurzame waterhuishouding nagestreefd onder meer door het behoud en het beheer van het bestaande grachten netwerk.

Het gecontroleerde overstromingsgebied is geschikt om door middel van beheerslandbouw beheerd te worden (extensieve beweiding). Er kan een hoogwaardig nat grasland ontwikkeld worden. Zo kan het gebied in de winter en het trekseizoen een belangrijke bijkomende pleisterplaats worden voor vogels. Op het terrein kunnen een aantal knuppelpaden en schuilhutten of schermen opgericht worden.

Met de uitgegraven bodem kunnen een ringdijk, verhoogde wandeldijkjes en een terp (toevluchtsoord voor hoefdieren bij overstromingen) worden aangelegd.

Woonwijk Ter Heide consolideren



Een verdere verdichting in de wijk Ter Heide is niet wenselijk, omwille van de kleine kavelstructuur en vrij hoge bouwdichtheid. Dit houdt in dat een verdere verdeling in kleinere percelen niet mogelijk is, net als het bouwen in een tweede bouwlijn of het (sterk) uitbreiden van het bouwvolume. De bestaande woningen kunnen behouden blijven. Er kunnen ruimere ontwikkelingsperspectieven gegeven worden aan enkele zonevreemde woningen die onmiddellijk aansluiten op de woonwijk Ter Heide en er één morfologisch één geheel mee vormen.

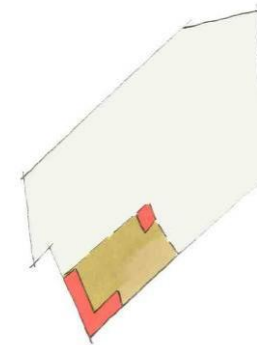
De geplande verkaveling ten zuiden van de Ruitersdreef moet landschappelijk overgaan in het waterbuffergebied.

De woonwijk Heidebad (en ook de ruimere omgeving) kan gebruik maken van het een nieuw wandelpad langs het waterbuffergebied.

Ruimte voor openbaar nut behouden

De telecommunicatiepost in het centrum van het plangebied blijft behouden. De functie is landschappelijk bepalend maar functioneel niet storend.

Tuinbouwzone aanduiden

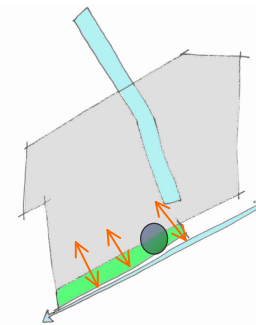


De huidige functie als tuinbouwzone in de zone tussen de Brechtsebaan, Kempensedreef, Houtvestersdreef en Jachtwachtersdreef wordt bevestigd door een herbestemming van het gebied.

De uitbreiding van bebouwing en verharding van bestaande zaken wordt beperkt. De openheid van het landschap wordt maximaal bewaard. De ecologische waarden en recreatieve beleving worden zo beschermd. Verschillende bedrijven kunnen samengevoegd worden. Er is geen ruimte voor bijkomende bedrijven.

De bestaande (deels zonevreemde) woningen in deze zone kunnen behouden blijven of opgenomen worden in de tuinzone.³¹

Relatie tussen de E10-plas en het kanaal Dessel-Schoten bewaren



Het gewestelijk RUP "Afschaffing duwvaartkanaal" heeft het bebouwd agrarisch gebied omgezet naar woongebied met landelijk karakter. De kans dat de ruimte tussen het kanaal en de E-10 plas, zoals aangeduid in het GRS, ooit met elkaar verbonden kan worden is daardoor erg klein. Het is echter wenselijk dat het open karakter tussen de E-10 plas en het kanaal gevrijwaard wordt. De ruimte tussen de woongebouwen moet voldoende breed zijn om het zicht tussen de gebouwen te behouden. Enkel open of halfopen bebouwing is toegestaan.³²

Door de aanleg van een trage weg wordt de recreatieve omgeving van de E-10 plas verbonden met het recreatieve fietspad langs het kanaal.

Ter hoogte van de E10-plas kan parkeergelegenheid voorzien worden in functie van de recreatie in de omgeving van de E10-plas en langs het kanaal Dessel-Schoten. Dit terrein sluit aan bij het puntbaken en het informatiepunt zoals aangeduid in het kaderplan voor het kanaal Dessel-Schoten.

³¹ Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat: "de bestaande tuinbouwactiviteiten kunnen behouden blijven maar dienen afgebakend worden binnen een bepaalde zone. Nieuwe locaties kunnen echter niet worden toegestaan. Het bestaande landbouwgebied moet behouden blijven." Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, richtinggevend gedeelte, p. 128

³² Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat: "De woningen in agrarisch gebied krijgen de ontwikkelingsperspectieven volgens het decreet, voor de woningen in bosgebied kan er binnen het RUP worden overwogen om deze strenger dan de voorwaarden van het decreet te behandelen (meer beperkende voorwaarden)." p. 97-98

6 BELANGRIJKE PLANOLOGISCHE AANDACHTSPUNTEN

6.1 WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".³³

De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is. Gedetailleerde regels aan de hand waarvan wordt vastgesteld of handelingen of activiteiten een schadelijk effect veroorzaken, zijn nog niet voorhanden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de bestaande voorschriften en codes van goede praktijk.

De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurt op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd.

Figuur 18: Watertoets: NOG-ROG-gebieden³⁴



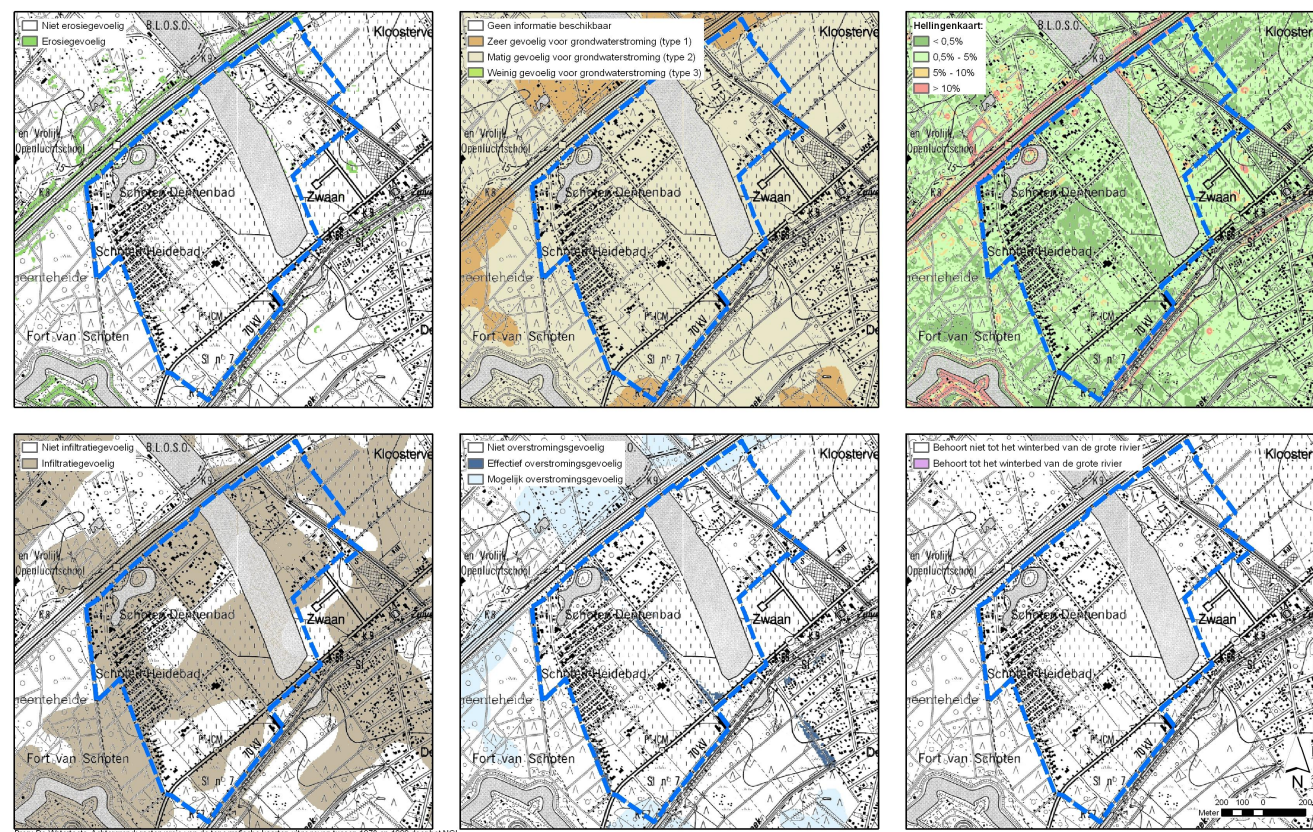
De kaarten duiden delen plangebied aan als overstromingsgevoelig gebied. Het betreft de grachten langs de Jachtwachtersdreef en de Kempense dreef. Het gebied is echter ook overstroombaar vanuit de waterloop. Daarom is het wenselijk om:

- Het regenwater van de nieuwe gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater waar mogelijk te laten infiltreren in de bodem;

Volgende aandachtspunten worden aan het ontwerp aangereikt:

- Een deel van het projectgebied wordt waterbufferingsgebied. Dit buffergebied is gesitueerd in recent overstroombare gebieden en is beoordeeld en goedgekeurd door provinciale dienst Waterbeleid. Deze ingreep heeft eerder een remediërende dan een nadelige impact op het waterbeleid;
- Het aanduiden van bijkomende gebieden is voor provinciale dienst Waterbeleid niet noodzakelijk;
- In de andere delen van het plangebied is er geen of slechts erg beperkte mogelijkheden voor bijkomende bebouwing of verharding. Dit houdt in dat de ROG in en buiten het plangebied niet bijkomend belast worden;
- Nieuwe initiatieven moeten steeds leiden tot het verhogen van de buffercapaciteit (wegenaanleg, verbouwingen);
- Verhardingen worden waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen;
- Er kan gebruik gemaakt worden van wadi's om water te laten infiltreren en bufferen;
- Hemelwater kan opvangen en gebruikt worden;

Bijkomend is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering, afkoppelen, herbruiken en infiltreren van hemelwater en overwelden van baangrachten van toepassing. Deze verordening is strenger dan de gewestelijke verordening. Door de opname van deze aandachtspunten in de het ontwerp veroorzaken de beoogde projectdoelstellingen geen schadelijk effecten op de waterhuishouding. Op basis van deze elementen kan gesteld worden dat er geen betekenisvol nadelig effect op het milieu ontstaat als gevolg van een verandering van de toestand van het watersysteem.



³³ Decreet van 18 juli 2003

³⁴ Bron: OC GIS-Vlaanderen, met orthofoto als onderlegger

Op 1 maart 2012 trad een aangepast uitvoeringsbesluit van de watertoets in werking. Dit besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 oktober 2011. De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 25 mei 2007 werd het decreet aangepast.

Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring Vlaamse Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen. Het besluit is richtinggevend voor de overheden die een vergunning moeten afleveren. Het geeft aan wanneer een adviesvraag relevant is voor de toepassing van de watertoets en aan welke waterbeheerder men dat advies kan vragen.

In 2010 en 2011 werd de toepassing van de watertoets geëvalueerd. Hieruit bleek dat, om van de watertoets een krachtiger instrument te maken o.a. in de strijd tegen wateroverlast, het besluit moest aangepast worden. Op 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering een aanpassing van het uitvoeringsbesluit goed. Dit aangepaste besluit treedt in werking op 1 maart 2012.

- ⇒ De aanbeveling om advies te vragen aan een waterbeheerder werd omgezet in een adviesvraagplicht.
- ⇒ De beoordelingschema's met de tabellen en de beslissingsbomen in bijlage bij het uitvoeringsbesluit zijn vervangen door een samenvattend artikel in het besluit zelf, waarbij ook de drempels vanaf wanneer advies moet worden gevraagd, sterk vereenvoudigd zijn.
- ⇒ De enige kaart die behouden blijft in bijlage bij het besluit is de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden. Deze kaart werd ook geactualiseerd en uitgebreid.
- ⇒ Er is een aanvullende lijst met vergunningen en plannen die aan de watertoets moeten onderworpen worden.
- ⇒ De inhoud van de waterparagraaf en het wateradvies worden afgestemd op de wijzigingen aan het decreet Integraal Waterbeleid van 2007.

De kaart met de overstromingsgevoelige gebieden duidt aan dat de omgeving van de Anti-tankkanaal en de zone langs de Jachtwachtersdreef en de omgeving tussen de Jachtwachtersdreef en de plas aan als effectief overstromingsgevoelig. Dit laatste gebied wordt in het RUP aangeduid als gecontroleerd overstromingsgebied. De bebouwing langs de Jachtwachtersdreef neemt niet toe. De bebouwing en verharding kunnen slechts in een erg beperkte mate in het plangebied toenemen. Er wordt ruimte voor water gecreëerd.

De VMM adviseert om een duidelijk artikel met betrekking tot waterbeheer op te nemen en adviseert het volgende: 'Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- ⇒ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- ⇒ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- ⇒ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- ⇒ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;

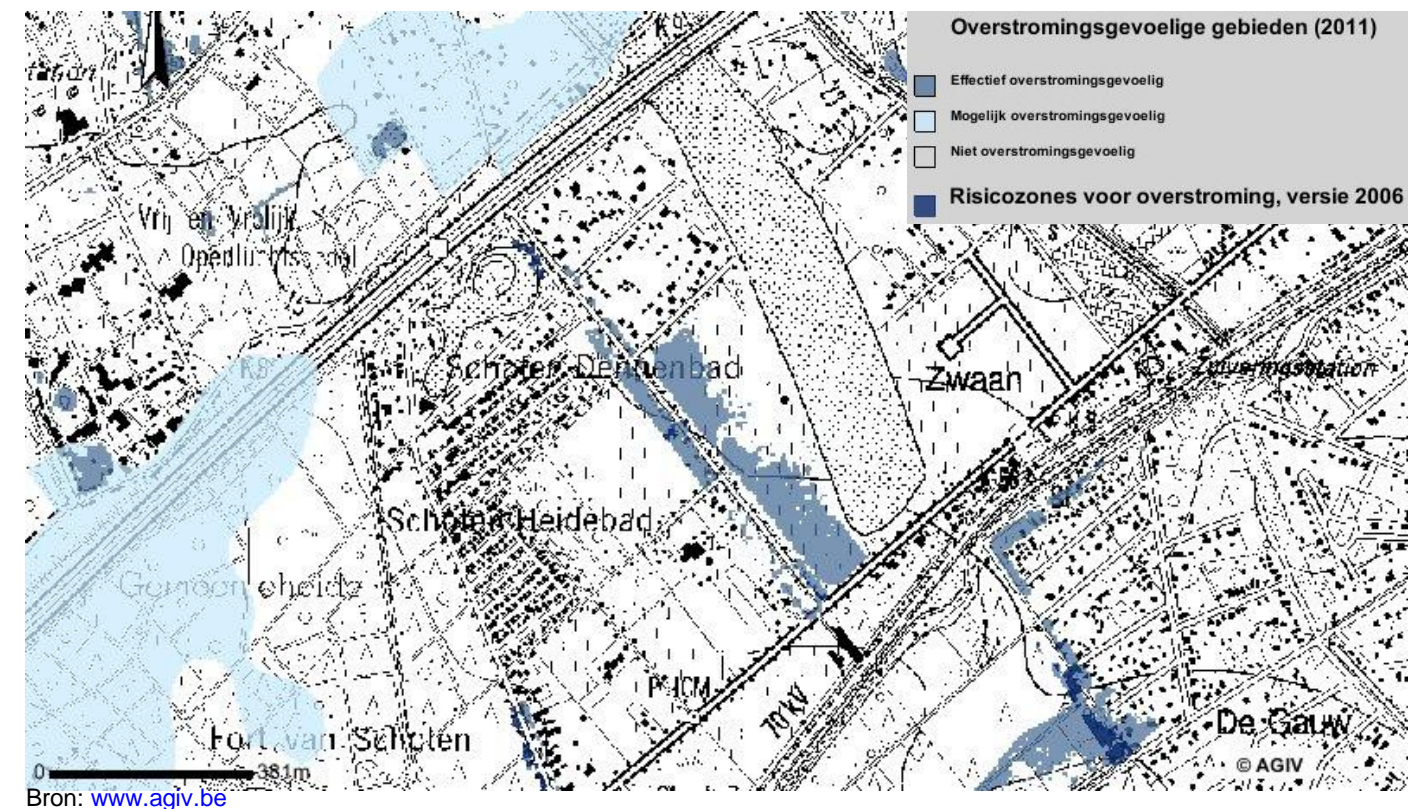
Toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in dit artikel genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.'

De opname van dit artikel wordt verantwoord als volgt:

In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding ... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. Buffering van waterlopen tegen vervuiling ... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. Het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden ... In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud, ...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties ...toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwateringselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.

Figuur 19: Overstromingsgevoelige gebieden



6.2 AFWIJKING VAN DE RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN VAN HET GRS

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is aangeduid dat de open ruimte tussen het kanaal en de E10 plas behouden moet worden met doel om een toekomstig project dat beide elementen verbindt, niet te hypothekeren. Op het grafisch plan is deze zone aangeduid als woonlint. Het RUP wijkt af van deze richtinggevende bepalingen van het GRS. Het RUP bepaalt dat:

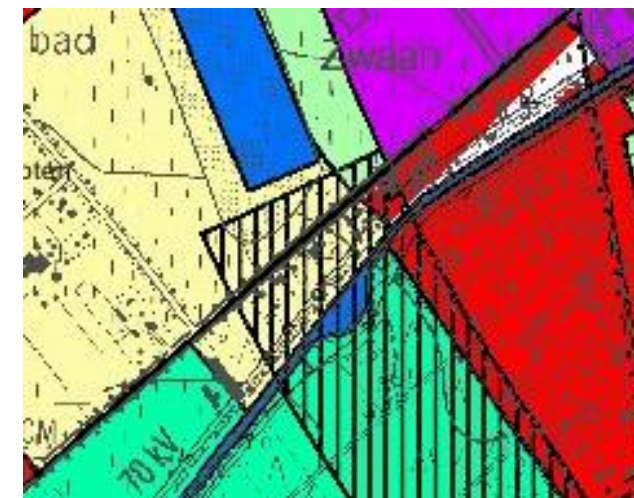
1. Het perceel met de woning van AVEVE, welke volgens het gewestplan gelegen is in agrarisch gebied omgezet wordt naar bosgebied. Deze bepalingen zijn strenger dan bepalingen voor de woningen in bosgebied en strenger dan de voorwaarden van het decreet. In het GRS is bepaald dat de ontwikkelingsperspectieven van zonevrije woningen in agrarisch gebied gelijkaardig moeten zijn zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.³⁵ Deze wijziging is dus strenger dan de omschrijving in de het GRS;
2. De woning in de Brechtsebaan 728 wordt omgevormd van zonevrije woning naar een woning gelegen in woongebied. Het perceel is gesitueerd tussen de E-10 plas en de zwaairom van het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Links van het perceel bevindt zich een fietsdoorsteek die de Brechtsebaan met het kanaal verbindt.

Het opnemen van deze bestemmingswijzigingen wordt verantwoord als volgt:

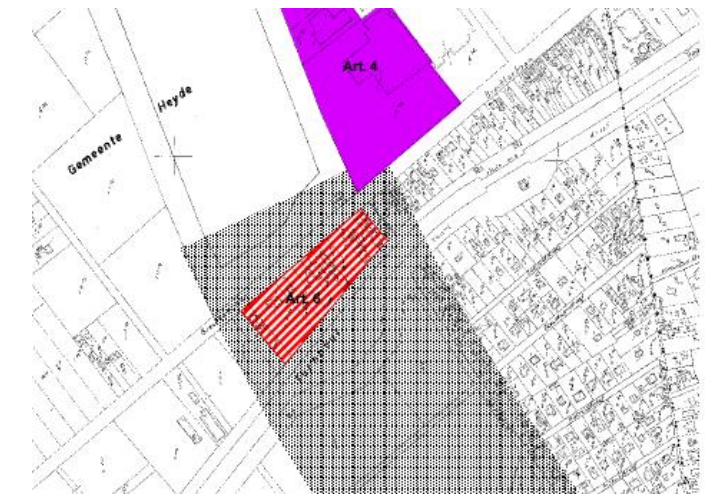
1. Het perceel met de AVEVE vestiging wordt omgezet naar bosgebied omdat:
 - ☞ het perceel dat aansluit bij het bestaande bosgebied (percelen ten noorden van de vestiging);
 - ☞ het perceel aansluit bij de bestemming bosgebied (percelen ten zuiden van de vestiging);
 - ☞ de bosstructuren aan weerszijden van het kanaal verbonden worden;
 - ☞ de ruimtelijke versnippering opgeheven wordt;
 - ☞ het behoud van de woonfunctie wordt gekoppeld aan het opheffen van de handelsfunctie en het afbreken van de agrarische gebouwen (stallen en loodsen);
 - ☞ de voorschriften zijn opgesteld op een wijze dat verbouwen en herbouwen toegestaan is waardoor er ruimere ontwikkelingsperspectieven geboden worden dan voor andere woningen in bosgebied;
 - ☞ de woning is als vergund.
2. De woning in de Brechtsebaan 728 wordt omgevormd van zonevrije woning in agrarisch gebied naar een woning gelegen in woongebied omdat:
 - ☞ Het perceel is ruimtelijk een geheel met de woningen die opgenomen zijn vroeger gelegen waren in de reservatiezone voor het duwvaartkanaal;
 - ☞ Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afschaffing duwvaartkanaal' heeft de bestaande zonevrije woningen in agrarisch gebied omwille van die bestaande toestand al omgezet naar woongebied met landelijk karakter;
 - ☞ In het GRS is een visie opgenomen voor de zonevrije woningen in de omgeving van E-10 plas "De woningen in agrarisch gebied krijgen de ontwikkelingsperspectieven volgens het decreet."³⁶
 - ☞ Het handelt over een bestaande zonevrije woning gelegen aan de Brechtsebaan 728;
 - ☞ Het perceel gelegen aan de Brechtsebaan 728 ligt midden in een woonlint dat aansluit op het centrum van Brecht;
 - ☞ Het perceel ligt, volgens het vigerende gewestplan, in een reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied die bestemd was voor de aanleg van het duwvaartkanaal. Deze reservatiestrook werd opgeheven door het GRUP "Opheffing van de (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet";

- ☞ Het agrarisch gebied ten zuiden van het perceel, is door het GRUP omgezet van agrarisch gebied naar de bestemming van woongebied met landelijk karakter, zodat dit aansluit bij het bestaande woonlint. Dit woonlint is volgens het gewestplan Antwerpen gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel gelegen aan de Brechtsebaan 728 is echter niet opgenomen in het GRUP, waardoor de oude gewestplanbestemming van kracht blijft. Het perceel blijft agrarisch gebied, waardoor een klein agrarisch restperceel temidden van een woonlint behouden wordt. Het oprichten van een landbouwbedrijf temidden van dit woonlint is ruimtelijk niet wenselijk.
- ☞ De gemeente heeft één bouwvergunning voor het perceel verleend. Het betreft een vergunning voor het bouwen van een hofhuisje in hout en eternitplaten dossiernummer 1936/44 (goedgekeurd op 20/02/1936).

Figuur 20: Locatie perceel Brechtsebaan 728 (gewestplan en GRUP)



Gewestplan Antwerpen KB 03 10 1979



GRUP Opheffen van de reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal.

³⁵ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, Richtinggevend gedeelte, p. 97-98

³⁶ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Schoten, Richtinggevend gedeelte, p. 97-98

6.3 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

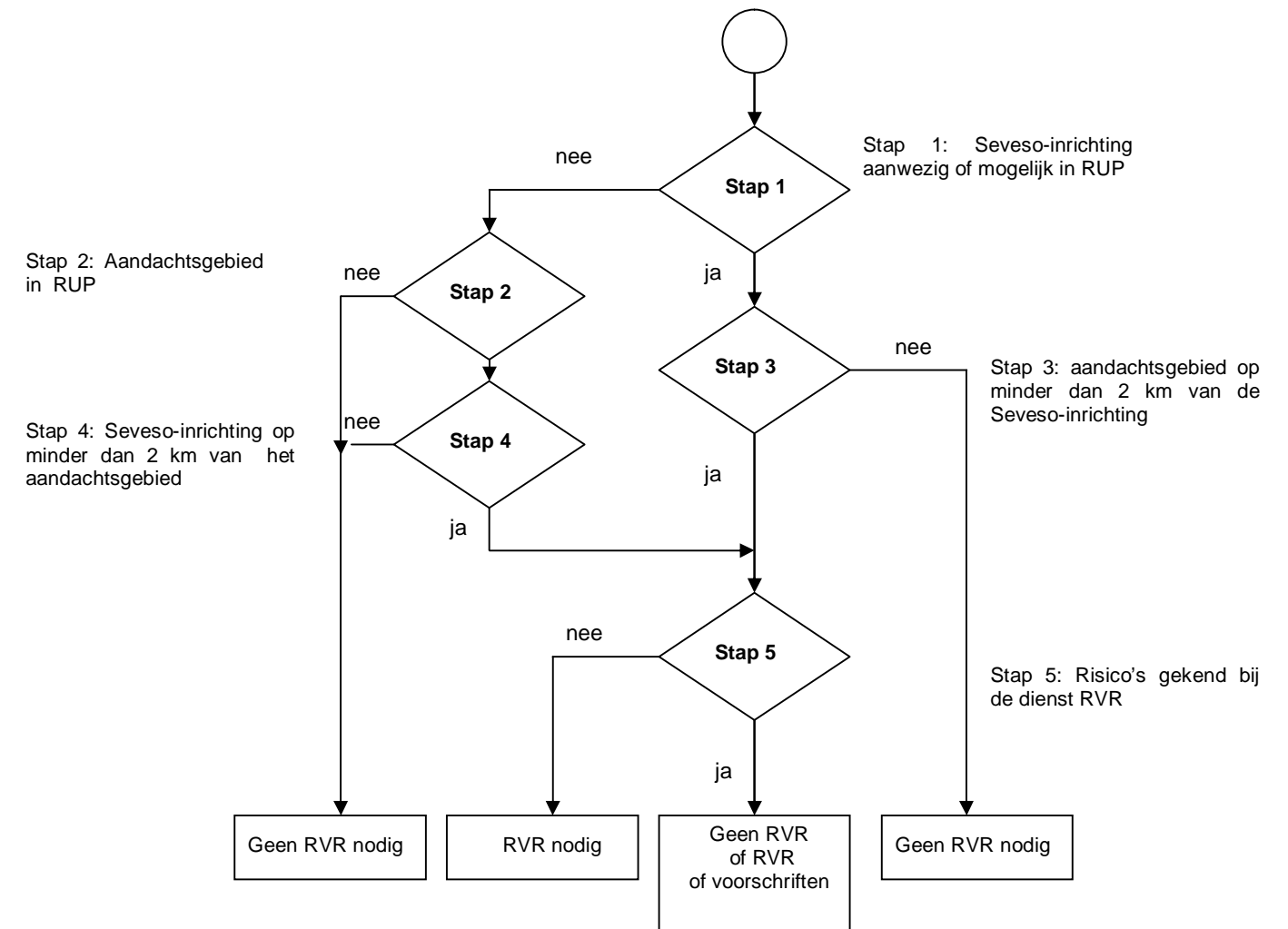
- ⇒ ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ⇒ ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ⇒ ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in de diverse deelgebieden kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van de deelgebieden gepland. Ook in de directe omgeving zijn er geen Seveso bedrijven. Het meest nabij gelegen Seveso bedrijf is Praxair. Het is een lage drempel Seveso inrichting die bovendien ca. 7km verwijderd is van het plangebied.

De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk. Dit werd bevestigd door een schrijven van Het departement leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

Figuur 21: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



6.4 PLAN M.E.R. SCREENING

Sinds 1 december 2007 is het nieuw plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) in voege. Deze nieuwe regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet valt. ³⁷

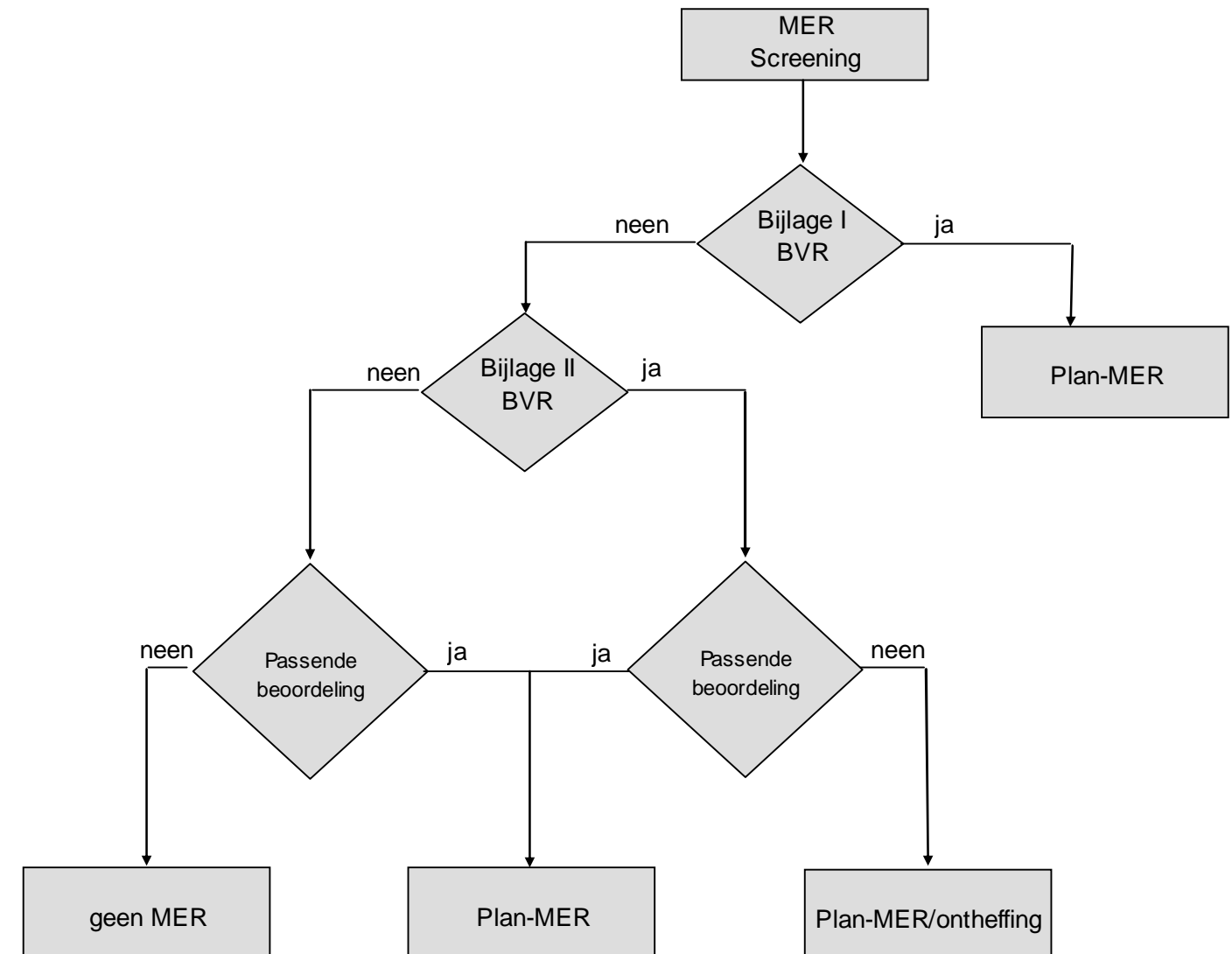
RUP's die het kader vormen voor project-MERplichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig.³⁸

Indien dit niet het is geval voor het voorliggende plan dan betekent dit dat de screeningsplicht hoe dan ook van toepassing is.

Concreet houdt dit in dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. Om deze ontheffing te bekomen, dient er een dossier (ontheffingsdossier) opgesteld te worden waarin gemotiveerd wordt dat de vraag om ontheffing van de plan-MER-plicht gegrond is. Dit dossier moet – conform de nieuwe regelgeving – ter advies verzonden te worden naar een aantal overheidsinstanties. Deze hebben 30 dagen de tijd om hun advies uit te brengen. Naderhand wordt het ontheffingsdossier samen met de adviezen verzonden naar de Dienst MER. Deze dienst heeft 30 dagen de tijd om te beslissen of een ontheffing van de plan-MER-plicht wordt toegekend of niet. Wordt deze ontheffing niet toegekend, moet alsnog een plan-MER opgesteld worden.

De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER of het toekennen van een ontheffing wordt vooral bepaald door de Dienst MER en het Agentschap voor Natuur en Bos. Deze beslissing kan enigszins in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven om de milieueffecten te minimaliseren. Dit vergt een zeer goede integratie van milieuaspecten in de opmaak van het RUP.

Figuur 22: Traject beoordeling noodzaak opstellen planMER of ontheffing tot verplichting van opstellen plan MER



³⁷ Een op te maken RUP valt steeds onder de screeningsplicht. Wanneer hierbij een vermoeden ontstaat dat het plan valt onder één of meer categorieën van bijlage II van BVR van 10/12/2004, dan wil dit zeggen dat de MER plicht van toepassing is, maar dat een ontheffing kan ingediend worden.

³⁸ Volgens de nieuwe regelgeving is echter niet alleen een plan-MER nodig voor RUP's die aanzienlijke milieueffecten veroorzaken, maar is er ook, zoals hierboven reeds gesteld, een plan-MER nodig voor alle plannen (conform de definitie van het decreet) die een zogenaamde passende beoordeling vergen. Dit betekent met andere woorden dat er voor elk plan (conform de definitie van het decreet) dat mogelijk een betekenisvolle aantasting van vogel- of habitatrictlijngebied kan veroorzaken, een plan-MER dient opgesteld te worden.

6.4.1 Vorm en procedure

Het ontheffingsdossier, voor zover een gevolg van de screening en het advies van betrokken instanties, bestaat uit volgende onderdelen:

- ↳ Ruimtelijke situering, administratieve voorgeschiedenis, juridische en beleidsmatige randvoorwaarden:
 - Dit zijn standaardonderdelen uit een MER die in een ontheffingsdossier best in dezelfde mate worden uitgewerkt, gezien ze het plan kaderen. De juridische en beleidsmatige randvoorwaarden vormen een toetsingskader voor de afweging van de milieueffecten.
- ↳ Beschrijving van het plan (inclusief de verantwoording van het plan en eventuele onderzochte alternatieven):
 - De beschrijving van het plan dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat ze een degelijke evaluatie van de mogelijke milieueffecten toelaat. De verantwoording van het plan en de bespreking van eventuele verworpen alternatieven is eveneens van belang.
- ↳ Beschrijving per discipline van de referentiesituatie, de mogelijke milieueffecten en eventuele milderende maatregelen:
 - Dit onderdeel vormt de kern van het ontheffingsdossier, aangezien hieruit dient te blijken of er al dan niet significante milieueffecten te verwachten zijn. Indien bij de opmaak van het ontheffingsdossier zou blijken dat er significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn, kunnen milderende maatregelen geformuleerd worden. Deze moeten dan wel in het project geïntegreerd worden en effectief worden uitgevoerd opdat ze in aanmerking worden genomen door de dienst MER bij de behandeling van de vraag tot ontheffing.

6.4.2 Inhoud screeningsnota

De nota beschrijft het plangebied en de geplande ontwikkeling. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. De nota is opgenomen in bijlage. Hieronder worden enkel de conclusies van het beknopt aangeduid.

Bodem

Conclusie discipline bodem

Het plangebied wordt nauwelijks bijkomend bebouwd en verhard. Het profiel van de gronden wordt niet gewijzigd.

De beperkte toename van mogelijke bijkomende bebouwing en verharding leidt niet tot sterke wijzigingen in de bodemstructuur. De beoogde projectdoelstellingen hebben geen negatieve effecten op de bodem. Door de aanduiding van natuur-, bos-, overstromings- en verwevingsgebieden wordt de gezonde bodemstructuur beschermd.

⇒ De effecten zijn neutraal: (0)

Geluid

Conclusie discipline geluid

De te verwachten effecten voor de discipline geluid zijn beperkt, aangezien het plan enkel een bestaande kleinschalige ontwikkelingen toelaat en de aanwezigheid van het achtergrondgeluid van de E19 en de N115

↳ De effecten zijn neutraal: (0)

Lucht

Conclusie discipline lucht

De te verwachten effecten voor de discipline lucht zijn erg beperkt. De uitstoot van bijkomende wagens en verwarmingsketels is gelet op de nabijheid van grotere woongebieden, het bestaande bedrijventerrein en de N115 nauwelijks meetbaar.

↳ De effecten zijn neutraal: (0)

Water (grond- en oppervlaktewater)

Conclusie discipline water

De kaarten duiden aan dat het plangebied aan als overstromingsgevoelig gebied. De impact op het waterbeheer is beperkt. Niettemin zijn volgende aandachtspunten in het plan opgenomen:

- ↳ Het regenwater van de nieuwe gebouwen en verharding wordt maximaal opgevangen;
- ↳ Het hemelwater wordt niet rechtstreeks geloosd in beken;
- ↳ Het regenwater krijgt kansen voor een zo ruim mogelijke infiltratie in de bodem. Er bestaan mogelijkheden tot infiltratie;
- ↳ Verhardingen worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen;

Het R.U.P. leidt niet tot een verhoogd risico op overstromingen en biedt een passende oplossing voor de infiltratie van hemelwater. De uitvoering leidt niet tot een aantasting van de grondwaterstromen.

Door de opname van deze aandachtspunten in het ontwerp veroorzaken de beoogde projectdoelstellingen geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het hemelwater wordt niet rechtstreeks geloosd in beek maar wordt gebufferd door grachten en wadi's.

↳ De effecten zijn gering negatief: (-1)

Fauna en Flora

Conclusie discipline fauna en flora

Het plan beschermt de op kaart aangeduide waardevolle gebieden. Omwille de beperkte potentiële bouwinitiatieven in het plangebied veroorzaakt de ontwikkeling zeker geen betekenisvolle negatieve effecten.

↳ De effecten zijn beperkt negatief: (-1)

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het plangebied sluit aan bij de bebouwde ruimte en eerbiedigt een ruime afstand ten opzichte van de ankerplaats.

↳ De effecten zijn beperkt negatief: (-1)

Mens (mobiliteit en/of sociaal organisatorische aspecten)

Conclusie discipline mens (mobiliteit en sociaal organisatorische aspecten)

Door de ligging en de aard van het projectgebied zijn de alternatieven voor het autogebruik beperkt. De te verwachten mobiliteitseffecten zijn verwaarloosbaar. De verkeerscapaciteit van de wegen is voldoende. De verkeersveiligheid of de verkeersleefbaarheid worden verzekerd worden.

De ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein Kloosterveld wordt opgevat via het bestaande bedrijventerrein.

Bij een sterke uitbreiding van de waterskiclub moet deze geherlokaliseerd worden naar de Brechtsebaan omwille van de betere ontsluiting.

↳ De effecten zijn gering negatief: (-1)

Conclusie

Het plan is geen deel van de bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004. Er is geen Passende Beoordeling vereist gelet op de afstand ten opzichte van Natura 2000 richtlijngebieden.

Uit de toelichting van het plan en de screening van de mogelijke effecten blijkt dat er geen noemenswaardige effecten te verwachten zijn. Dit wordt bevestigd door de aangereikte adviezen. Het plan komt dus in aanmerking om een ontheffingsdossier in te dienen. De ontheffing is goedgekeurd bij brief van xx xx 2011.

6.4.3 Toetsing of een passende beoordeling relevant is

Het plangebied is niet gelegen in Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. Het meest nabije Habitatrichtlijngebied ('heidegebieden ten oosten van Antwerpen (BE2100017) is gelegen aan de overzijde van de E19. Dit gebied is echter ruimtelijk gescheiden door de sterke barrière van de autosnelweg waardoor een directe relatie beperkt aanwezig is.

Het Habitatrichtlijngebied Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat (BE 2100045) is gelegen op 310 meter ten zuiden van de het weekendverblijfpark. De Habitat is echter vooral gesitueerd in en in de directe omgeving van het Fort en wordt niet bedreigd.

Daar het Habitatrichtlijngebied op ruime afstand van het plangebied gelegen is, is er op geen enkele wijze invloed op deze Speciale Beschermingszone en is het opstellen van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

6.5 SOCIAAL OBJECTIEF

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Dit decreet voorziet in tal van maatregelen van invloed op de grond- en pandenmarkt. Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020.

Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het sociaal objectief. Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hierbij geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen.

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

- ☞ gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
- ☞ de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9% en
- ☞ de inhaalbeweging.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingsmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken.

Tabel 2: Sociaal objectief gemeente Schoten

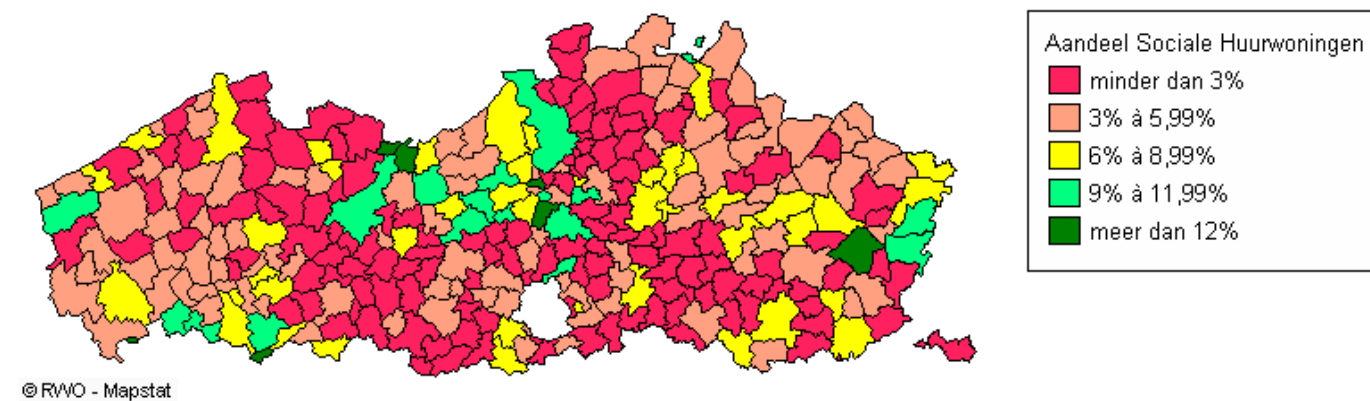
Huishoudens op 01 januari 2008	13.780
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	214
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	1,55%
Stap 1: De provinciale verdeling voor Antwerpen	229
Stap 2: De beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025)	229
Stap 3: Bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)	58

Het aandeel sociale huurwoningen op 31/12/2007 is kleiner dan 9% (1,55%) met als gevolg dat in Schoten een bijkomend aanbod aan sociale huurwoningen van 1,66% ten opzichte van het aantal huishoudens moet gerealiseerd worden. In de periode 2009-2020 moeten 229 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd worden. In artikel 4.1.4, §1, derde lid van het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009 wordt een mogelijkheid tot uitstel voor een periode van ten hoogste vijf jaar voorzien. Dit artikel luidt als volgt: *Indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonbaar dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waarvoor het objectief geldt, kan de Vlaamse Regering een uitstel van ten hoogste vijf jaar verlenen.*

Het aandeel sociale huurwoningen op 31/12/2007 is kleiner dan 3% (1,55%) met als gevolg dat er een specifieke inhaalbeweging dient te gebeuren in de periode 2013-2025 (art. 4.1.4, §2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009). Dit betekent dat er in de periode 2013-2025 bijkomend 58 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Het aantal bijkomend te realiseren sociale huurwoningen voor de gemeente Schoten bedraagt bijgevolg:

- ☞ 229 woningen in de periode 2009-2020;
- ☞ 58 bijkomende woningen in de periode 2013-2025.

Figuur 23: Verdeling sociale huurwoningen in Vlaanderen



Sociaal woonaanbod

De gemeenten zijn verplicht om plannen en reglementen af te stemmen op dit bindend sociaal objectief en normen vast te leggen in vergunningen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Enkel uitzonderlijke toestanden kunnen leiden tot een beperken van deze verplichting. Om het sociaal objectief te halen moeten overheden ten minste 25% van de beschikbare gronden aanwenden voor de het sociaal woningaanbod.³⁹

In verkavelingen en bouwprojecten (verkavelingen met minimum 10 loten en groepswoningbouw van minstens 10 woonegelegenheden) op gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen moet het sociaal woonaanbod ten minste 20% en ten hoogste 40% bedragen. Het sociaal woonaanbod (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en /of sociale kavels) bij particuliere initiatieven in verkavelingen en bouwprojecten bedraagt minimum 10% en maximum 20%.⁴⁰ Voor particulieren bestaan er drie mogelijke uitvoeringswijzen voor de realisatie van het sociaal objectief:

- ☞ In natura bouwen en overdragen aan een sociale woonorganisatie;
- ☞ Verkoop van de gronden aan een sociale woonorganisatie;
- ☞ Verhuur voor ten minste 27 jaar aan een sociaal verhuurkantoor;
- ☞ Combinaties van deze drie mogelijkheden

De realisatie van sociale woningen biedt het voordeel tot het in aanmerking komen van subsidies voor het aanleggen van de infrastructuur. Bij verkoop van de gronden wordt de prijs geraamd door de ontvanger of het comité van aankoop. Het is een raming van de venale waarde zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Bescheiden woonaanbod

Bijkomend op het sociaal objectief moet ook een aanbod aan bescheiden woningen gecreëerd worden. Het betreft kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m², woonhuizen⁴¹ met een maximum bouwvolume van 550m³ en overige woonegelegenheden met een bouwvolume van maximum 240m³.⁴²

In verkavelingen en bouwprojecten (verkavelingen met minimum 10 loten en groepswoningbouw van minstens 10 woonegelegenheden) op gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen moet het dit woonaanbod ten minste 40% bedragen. Het aanbod bij particuliere initiatieven in verkavelingen en bouwprojecten bedraagt minimum 20%.

Beleid in Schoten

Aangezien er in het plangebied geen grote woonontwikkelingen gepland worden, moeten er geen inspanningen geleverd worden inzake sociale woningbouw. Mogelijke bijkomende woningbouw is beperkt tot kleine percelen die eigendom zijn van verschillende eigenaars en daardoor niet onderhevig zijn aan het toepassingsgebied van Artikel 4.1.18 eerste lid van het grond en pandendecreet.

³⁹ Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, ART. 4.1.7

⁴⁰ Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, ART. 4.1.8

⁴¹ Definitie: Elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden. Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, ART. 2.1

⁴² Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, ART. 2.1

6.6 EFFECTEN OP BESTAANDE LANDBOUWBEDRIJVEN

Het verlies aan landbouwgronden is beperkt tot één perceel ten oosten van de Terheidedreef en de antitankgracht. Het betreft perceel : 1ste afdeling, sectie A, 1/H/99, eigendom van Eric Postiaux. Het perceel wordt gebruikt als weiland voor paarden (hobbylandbouw). Het perceel wordt in het RUP E-10 plas omgezet naar natuurgebied. Het perceel is gelegen tussen natuurgebied en industriegebied. Het bevindt zich tegen de Antitankgracht. Dit is een lineair element met historische, landschappelijke en recreatieve waarde. Het perceel is geen deel van de agrarische structuur.

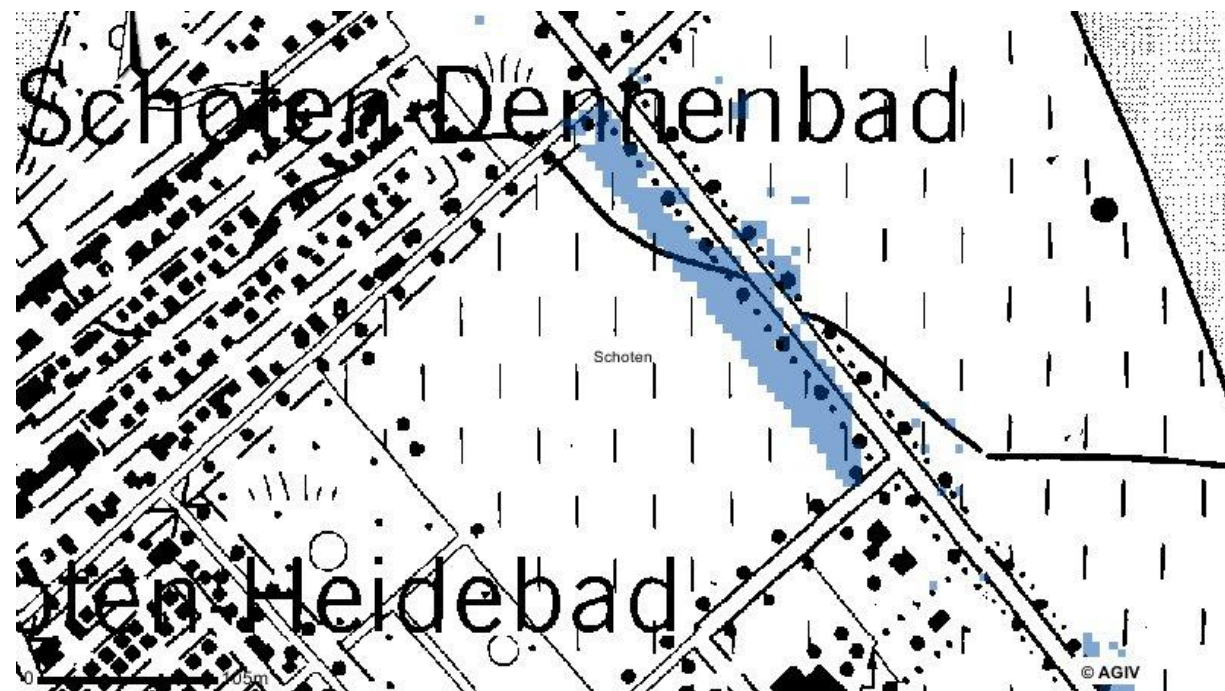
Het verlies aan teeltbeperking is beperkt tot twee bestemmingzones.

- bestemmingzone natuurverwevinggebied;
- bestemmingzone gecontroleerd overstromingsgebied.

De bestemmingzone natuurverwevinggebied laat een grondgebonden laag-dynamisch agrarisch gebruik toe. Dit is ruimer dan het huidige gebruik als hooiland. De watertoetskaart en de bodemkaart duiden het gebied aan als nat en weinig geschikt voor landbouw. De beperking tot laagdynamische grondgebonden landbouw kan daarom bezwaarlijk als bijkomende teeltbeperking aangeduid worden. Deze percelen zijn echter opgenomen in de tabel met aanduiding van percelen die mogelijk voor gebruikersschade in aanmerking komen.

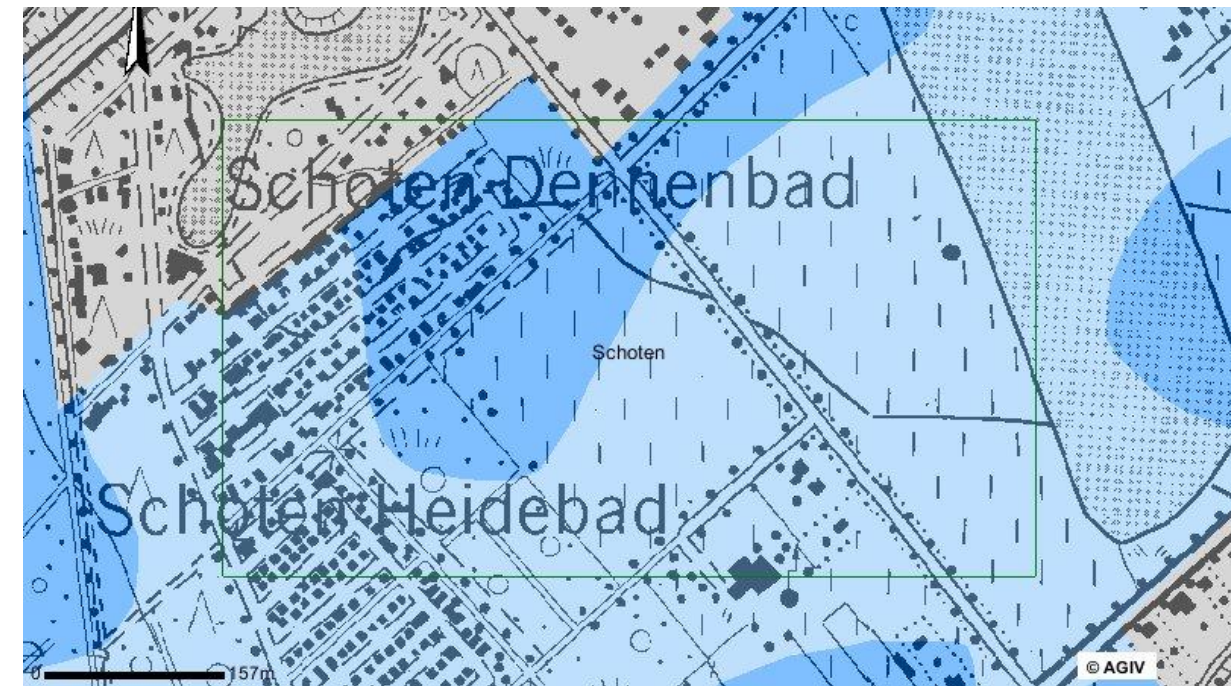
De teeltbeperking die opgelegd wordt in de bestemmingzone gecontroleerd overstromingsgebied is eveneens beperkt. Het bestemmingvoorschrift is gewijzigd waardoor een grondgebonden laag-dynamisch agrarisch gebruik als nevenfunctie toegelaten wordt. Het huidige gebruik als hooiland kan daardoor bestendig worden. De watertoetskaart en de bodemkaart duiden het gebied aan als nat en weinig geschikt voor landbouw. De beperking tot laagdynamische grondgebonden landbouw kan daarom bezwaarlijk als bijkomende teeltbeperking aangeduid worden. Deze percelen zijn echter opgenomen in de tabel met aanduiding van percelen die mogelijk voor gebruikersschade in aanmerking komen.

Figuur 24: Watertoetskaart natuurverwevinggebied



Bron: www.agiv.be

Figuur 25: Bodemkaart natuurverwevinggebied



Bron: www.agiv.be

Figuur 26: Infofiche bodemkaart natuurverwevinggebied

Infofiche				
Landbouwtreek: Kempen				
Gemeente: Schoten				
Provincie: Antwerpen				
Bodemtype				
w-Seg (Natte lemig zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont)				
Substraat	Kernserie	Textuur	Drainage	Profielontwikkeling
w-	Seg	S	e	g
Bodemgeschiktheid				
Permanente weide	matig geschikt			
Mais	ongeschikt			
Akkerbouw	ongeschikt			
Extensieve groenteteelt	ongeschikt			
Intensieve groenteteelt	ongeschikt			
Witte asperges	ongeschikt			
Glasteelten	ongeschikt			
Laagstam fruitteelt	ongeschikt			
Aardbeien zonder beregening	ongeschikt			
Aardbeien met beregening	ongeschikt			
Sierboomkwekerij	weinig geschikt			
Bosbouwboomkwekerij	ongeschikt			

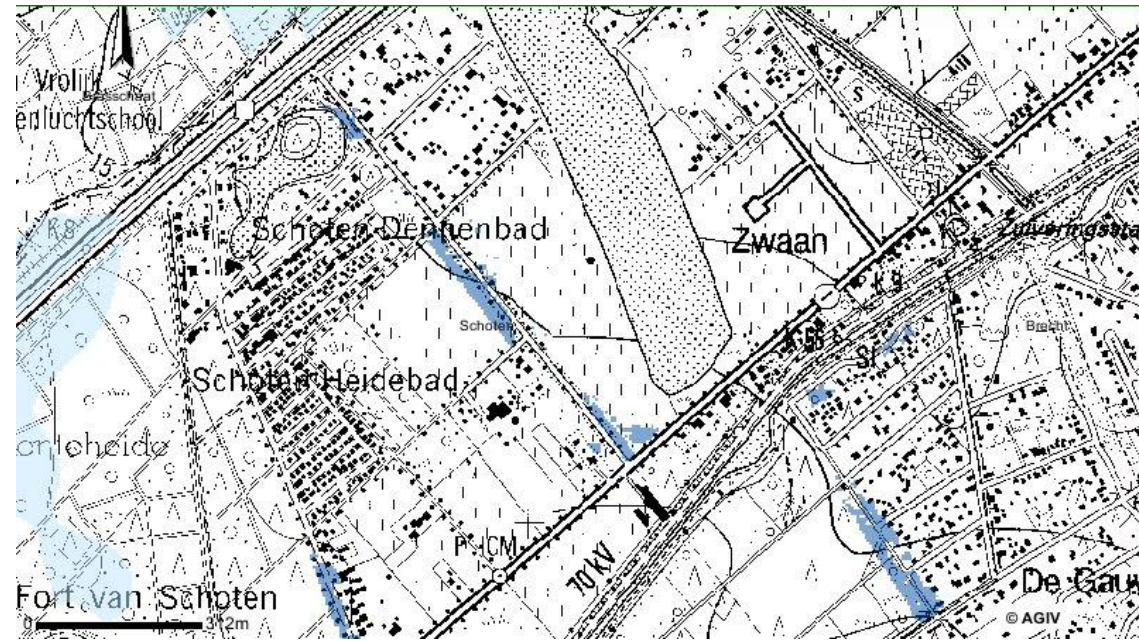
Natte lemig zandbodem

Bron: www.agiv.be

Infofiche				
Landbouwtreek: Kempen				
Gemeente: Schoten				
Provincie: Antwerpen				
Bodemtype				
l-Zdg (Matig natte zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont)				
Substraat	Kernserie	Textuur	Drainage	Profielontwikkeling
l-	Zdg	Z	d	g
Bodemgeschiktheid				
Permanente weide	weinig geschikt			
Mais	matig geschikt			
Akkerbouw	weinig geschikt			
Extensieve groenteteelt	weinig geschikt			
Intensieve groenteteelt	weinig geschikt			
Witte asperges	ongeschikt			
Glasteelten	matig geschikt			
Laagstam fruitteelt	weinig geschikt			
Aardbeien zonder beregening	weinig geschikt			
Aardbeien met beregening	weinig geschikt			
Sierboomkwekerij	matig geschikt			
Bosbouwboomkwekerij	geschikt			

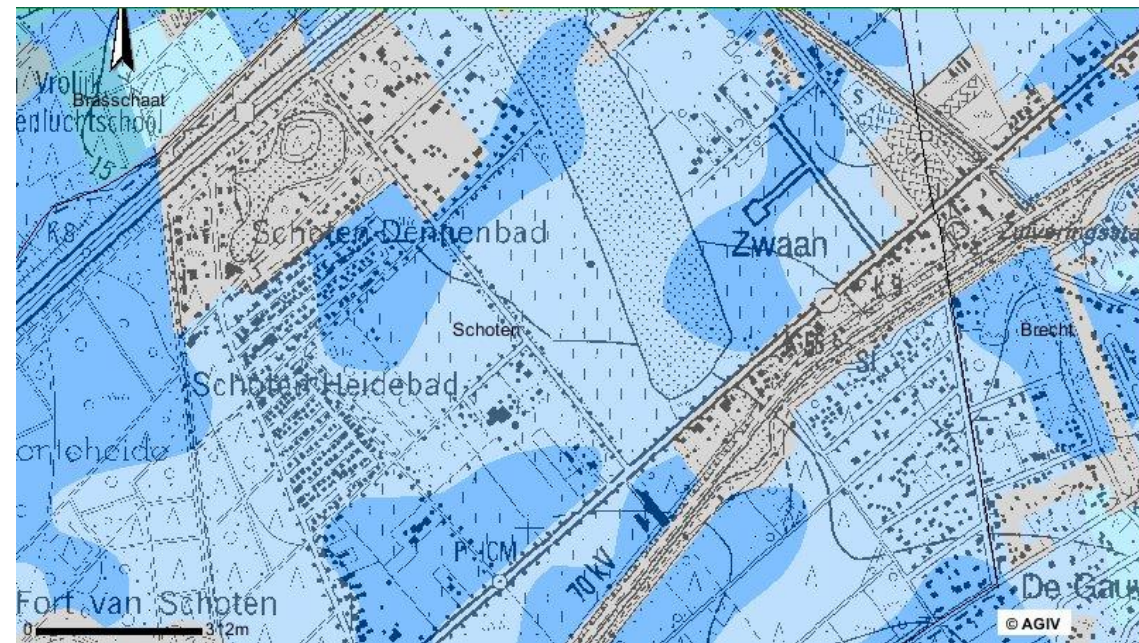
Matig natte zandbodem

Figuur 27: Watertoetskaart gecontroleerd overstromingsgebied



Bron: www.agiv.be

Figuur 28: Bodemkaart gecontroleerd overstromingsgebied



Bron: www.agiv.be

Figuur 29: Infofiche bodemkaart gecontroleerd overstromingsgebied

Infofiche				
Landbouwtreek: Kempen				
Gemeente: Schoten				
Provincie: Antwerpen				
Bodemtype				
w-Seg (Natte lemig zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont)				
Substraat	Kernserie	Textuur	Drainage	Profielontwikkeling
w-	Seg	S	e	g
Bodemgeschiktheid				
Permanente weide	matig geschikt			
Mais	ongeschikt			
Akkerbouw	ongeschikt			
Extensieve groenteteelt	ongeschikt			
Intensieve groenteteelt	ongeschikt			
Witte asperges	ongeschikt			
Glasteelten	ongeschikt			
Laagstam fruitteelt	ongeschikt			
Aardbeien zonder beregening	ongeschikt			
Aardbeien met beregening	ongeschikt			
Sierboomkwekerij	weinig geschikt			
Bosbouwboomkwekerij	ongeschikt			

Natte lemig zandbodem

Bron: www.agiv.be

Infofiche				
Landbouwtreek: Kempen				
Gemeente: Schoten				
Provincie: Antwerpen				
Bodemtype				
l-Zdg (Matig natte zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont)				
Substraat	Kernserie	Textuur	Drainage	Profielontwikkeling
l-	Zdg	Z	d	g
Bodemgeschiktheid				
Permanente weide	weinig geschikt			
Mais	matig geschikt			
Akkerbouw	weinig geschikt			
Extensieve groenteteelt	weinig geschikt			
Intensieve groenteteelt	weinig geschikt			
Witte asperges	ongeschikt			
Glasteelten	matig geschikt			
Laagstam fruitteelt	weinig geschikt			
Aardbeien zonder beregening	weinig geschikt			
Aardbeien met beregening	weinig geschikt			
Sierboomkwekerij	matig geschikt			
Bosbouwboomkwekerij	geschikt			

Matig natte zandbodem

6.7 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen en geven aanleiding tot volgende wijzingen in de ruimtebalans.

Tabel 3: Ruimtebalans

	bestemmings- categorie	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
		GEWESTPLAN	BPA Torenbos	RUP
woongebied	wonen	162.436		
landelijk woongebied	wonen	98.120		
agrarisch gebied	landbouw	345171		
buffer	overig groen	76.553		
natuurgebied	reservaat & natuur	59.128		
bosgebied	bos	105.230		
gebied voor verblijfsrecreatie	recreatie	221.248		
waterwegen	lijninfrastructuur	106.914		
natuurgebied			68.817	
woongebied met landelijk karakter	wonen			246.421
gebied voor verblijfsrecreatie	recreatie			204.665
gebied voor dagrecreatie	recreatie			219.358
gebied voor openbaar nut	gemeenschaps- voorzieningen			6.530
natuurgebied	reservaat & natuur			132.248
natuurverwevingsgebied	landbouw			63.509
bosgebied	bos			103.085
	nuts- voorzieningen			74.547
gecontroleerd overstromingsgebied	landbouw			71.280
zone voor tuinbouwactiviteiten	landbouw			71.280
landschapsbuffer	overig groen			54.841
lokale weg	lijninfrastructuur			42.513
secundaire weg	lijninfrastructuur			17.110
agrarisch gebied	landbouw			7.510
	totaal	1.174.800	+ 68.817	= 1.243.617 m ²

6.8 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

Voorschriften van het gewestplan (gewestplan Antwerpen nr. 14, KB 3/10/1979)

- **Woongebieden (0100):**
 - ⇒ De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- **Woongebied met landelijk karakter (0102):**
 - ⇒ De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.
- **Gebieden voor verblijfsrecreatie (0402):**
 - ⇒ De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.
- **Bufferzone (0600):**
 - ⇒ De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden
- **Natuurgebied (0701):**
 - ⇒ De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.
- **Agrarische gebieden (0900):**
 - ⇒ De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden
- **Bestaande waterwegen (1504):**

Plannen van aanleg

- BPA Torenbos (MB 30 december 1996)
 - Bestemming: natuurgebied

Verkavelingsvergunningen

- Verkavelingsvergunning Dennenbad (CBS Schoten 21 05 1997)
 - Het deel van de verkavelingsvergunning welk gevat is in de zone voor landschapsbuffer.

6.9 REGISTER VAN PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE KAN AANLEIDING GEVEN TOT PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCHADE

Met het planningbeleid zijn een aantal vergoedingsregelingen verbonden. Een regeling met betrekking tot planschade werd reeds in de stedenbouwwet van 1962 ingeschreven. In 1999 voerde de decreetgever een planbatenregeling. Op grond van de decretale wijzigingen wordt de planbatenregeling vanaf 1 september 2009 geïmplementeerd. Met het decreet grond- en pandenbeleid wordt ook nog de regeling van de kapitaalschade ingevoerd, en met het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut wordt de gebruikersschade ingevoerd. De twee laatste vergoedingsregelingen hebben betrekking op bestemmingswijzigingen waarbij gronden, bestemd voor agrarisch gebruik, een groene bestemming (bijv. bos, natuur) krijgen of een overdruk die bepaalde beperkingen oplegt aan het agrarisch gebruik.

De decreetgever heeft geoordeeld dat de (potentiële) toepassing van de vergoedingsregelingen voldoende kenbaar moet zijn, zowel tijdens de planvorming als na definitieve vaststelling. Daarom is in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

Het grafisch register vergelijkt de bestemmingen vóór inwerkingtreding van het RUP met de bestemmingen die worden gegeven in het RUP. De kaart visualiseert de bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen. De soorten bestemmingswijzigingen die potentieel aanleiding geven tot vergoeding, zoals bijvoorbeeld de wijziging van woongebied naar agrarisch gebied (planschade), wijziging van bedrijventerrein naar woongebied (planbaten), wijziging van agrarisch gebied naar bosgebied (kapitaalschade en gebruikersschade), ... worden geselecteerd.

- ☞ voor planschade moeten alle bestemmingswijzigingen opgenomen worden waarbij bebouwbare gronden omgezet worden in onbebouwbaar⁴³;
- ☞ voor planbaten is de lijst bestemmingswijzigingen decretaal vastgelegd⁴⁴;
- ☞ kapitaalschade en gebruikersschade handelt om de bestemmingswijzigingen waarbij agrarisch gebied omgezet wordt in natuur-, bos- of groengebied of waarbij een overdruk op agrarisch gebied wordt gelegd waarvan de Vlaamse Regering oordeelt dat ze tot vergoeding aanleiding geeft (art. 6.2.1 en 6.3.1 van het decreet grond- en pandenbeleid en art. 4 en 5 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut).

Alle genoemde vergoedingsregelingen hebben specifieke toepassingsvoorwaarden en uitzonderingsgronden. Zo is er bijvoorbeeld slechts een planschadevergoeding verschuldigd voor gronden binnen de eerste 50 meter vanuit een voldoende uitgeruste weg. Het is bovendien de rechtbank van eerste aanleg, en niet het bestuur, die oordeelt of er wel degelijk planschade verschuldigd is of niet. Voor planbaten gelden dan weer uitzonderingen voor bijvoorbeeld percelen waarop zich zonevremde woningen bevinden.

Het register geeft daarom enkel een beeld van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Kortom, het register bevat de percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen; een filtering op grond van uitzonderingen en vrijstellingen is bij de opmaak van het register niet uitgevoerd. Het register duidt percelen aan waarop mogelijk een vergoedingsregeling van toepassing is.

- Bij planschade moet de eigenaar die meent er aanspraak op te maken, een vordering indienen bij de rechtbank van eerste aanleg;
- De Vlaamse Belastingdienst is verantwoordelijk voor de inning van de planbaten;
- De Vlaamse Landmaatschappij voor het behandelen van aanvragen voor kapitaalschade en gebruikersschade.

Tabel 4: Aanduiding van percelen die mogelijk voor planbaten in aanmerking komen

MOGELIJKE PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1F95	13a 42ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1G95	20a 43ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1H95	14a 86ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1K95	5a 10ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1L95	9a 23ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1M95	5a 35ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1F95	4a 84ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1N95	10a 35ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1P95	10a 30ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1R95	6a 79ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1S95	5a 32ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1T95	12a 83ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1V95	4a 86ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1P110	4a 55ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1S109	5a 17ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1F97	6a 57ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1L97	16a 48ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1K97	14a 61ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1Y106	5a 21ca	buffer	gebied voor eengezinswoningen
1G87	116a 69ca	buffer	gebied voor dagrecreatie
1S107	182a 56ca	buffer	gebied voor dagrecreatie

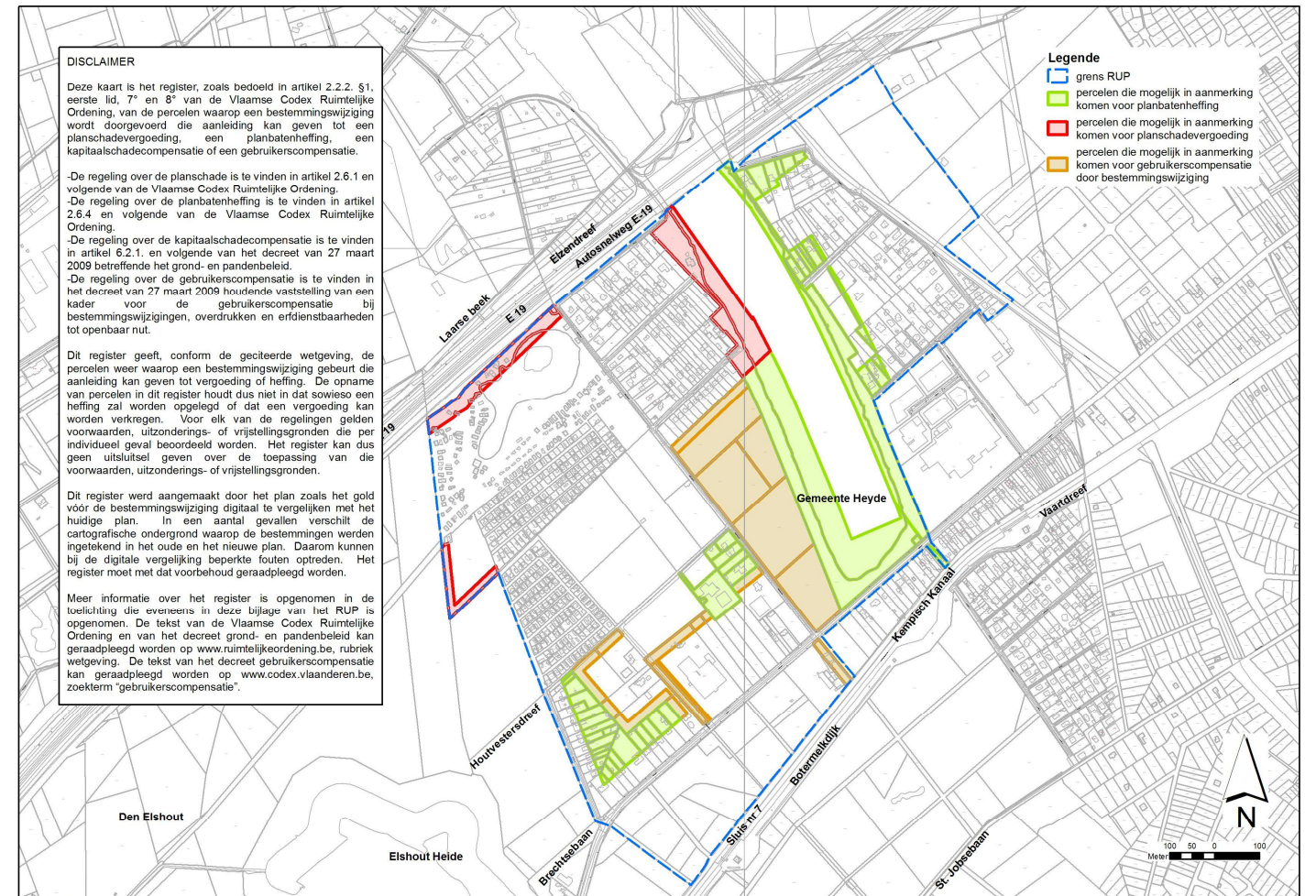
⁴³ Art. 2.6.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁴⁴ Art. 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

MOGELIJKE PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1Z19	2a 70ca	agrarisch gebied	gebied voor dagrecreatie
1H92	13a 57ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1C90	8a 58ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1K92	16a 21ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1L92	13a 61ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1L92	0a 97ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1M92	7a 29ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1M92	14a 85ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1H101	63a 82ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1K101	1a 49ca	agrarisch gebied	zone voor openbaar nut
1Z97	1a 44ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1A98	3a 39ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1S108	12a 67ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1T108	16a 14ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1D98	6a 14ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1E98	12a 42ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1F98	14a 24ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1G98	11a 30ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1N101	6a 39ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1P101	5a 53ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1K98	12a 49ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1L98	4a 80ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1M98	4a 22ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1N98	4a 74ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1P98	1a 03ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1L72	2a 38ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1S47	5a 39ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1M91	6a 16ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1N91	7a 83ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1N106	29a 75ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1D103	10a 49ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1E103	9a 64ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1F103	10a 02ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1B90	15a 60ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen
1G103	13a 00ca	agrarisch gebied	gebied voor eengezinswoningen

14ha 29a 10ca

Figuur 30: Aanduiding van percelen die mogelijk voor planbaten, planschade of gebruikerscompensatie in aanmerking komen



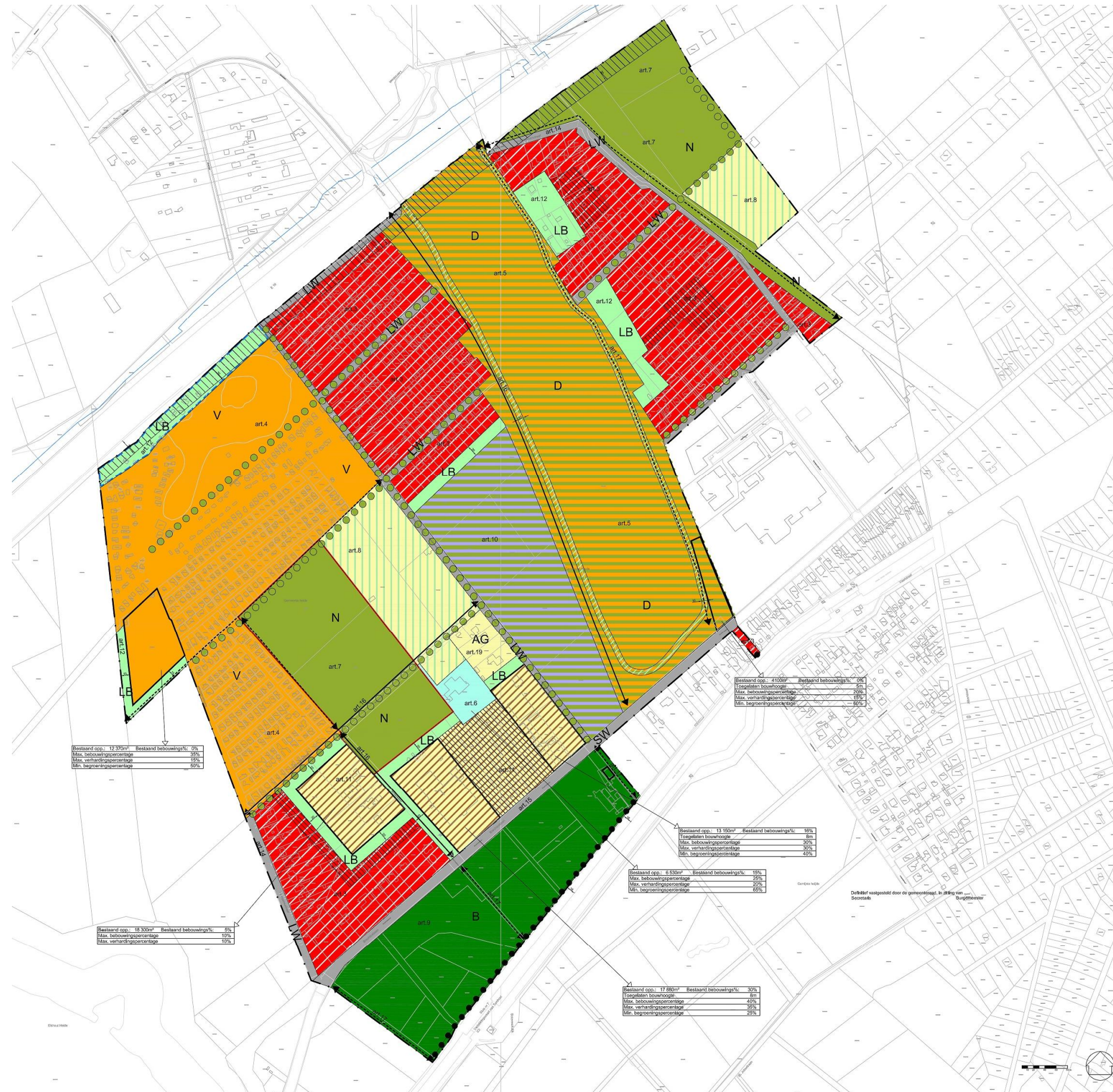
Tabel 5: Aanduiding van percelen die mogelijk voor planschade in aanmerking komen

MOGELIJKE PLANSCHADE			
<i>perceelsnummer</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>bestaande bestemming</i>	<i>nieuwe bestemming</i>
1S107	121a 07ca	woongebied	gebied voor dagrecreatie
1R107	2a 53ca	woongebied	gebied voor dagrecreatie
1G87	120a 69ca	woongebied	gebied voor dagrecreatie
1L110	92a 49ca	gebied voor verblijfrecreatie	landschapsbuffer
1D39	2a 45ca	gebied voor verblijfrecreatie	landschapsbuffer
1D39	1a 08ca	gebied voor verblijfrecreatie	landschapsbuffer
1D39	12a 03ca	gebied voor verblijfrecreatie	landschapsbuffer
1Y84	2a 34ca	gebied voor verblijfrecreatie	landschapsbuffer
1M102	42a 93ca	gebied voor verblijfrecreatie	landschapsbuffer
	3ha 97a 61ca		

Tabel 6: Aanduiding van percelen die mogelijk voor gebruikersschade in aanmerking komen

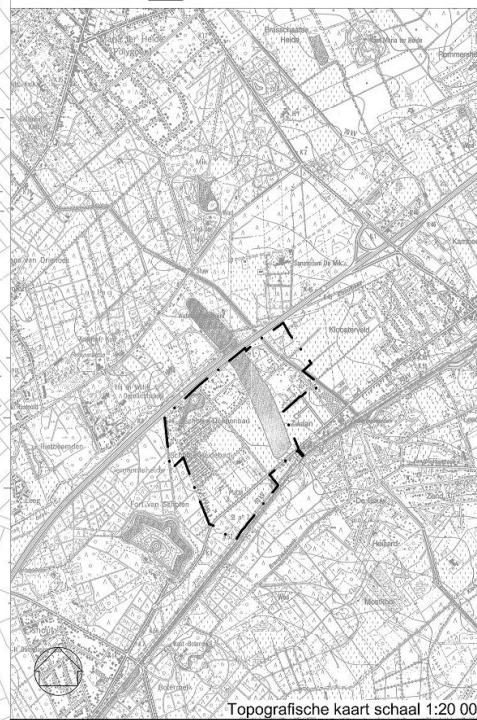
MOGELIJKE GEBRUIKERSCOMPENSATIE			
<i>perceelsnummer</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>bestaande bestemming</i>	<i>nieuwe bestemming</i>
1V110	141a 35ca	agrarisch gebied	gecontroleerd overstromingsgebied
1V110	44a 39ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1B95	163a 34ca	agrarisch gebied	gecontroleerd overstromingsgebied
1S82	83a 64ca	agrarisch gebied	gecontroleerd overstromingsgebied
1R92	214a 72ca	agrarisch gebied	gecontroleerd overstromingsgebied
1S92	142a 39ca	agrarisch gebied	gecontroleerd overstromingsgebied
2D31	19a 83ca	agrarisch gebied	bosgebied
1N92	14a 92ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1D99	3a 84ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1P12	6a 15ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1N107	25a 27ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1V108	12a 87ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1G116	29a 81ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1L109	8a 90ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1K103	31a 87ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1H103	10a 46ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1P107	23a 12ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
1N107	12a 17ca	agrarisch gebied	landschapsbuffer
	9ha 89a 04ca		

Figuur 31: Voorstel grafisch plan



bestemming

	art.3: Woongebied met landelijk karakter		art.12: Landschapsbuffer
	art.4: Gebied voor vrijetijdsrecreatie		art.13: Zone non aedificandi (overblij)
	art.5: Gebied voor deprecieerbare bouwwerken		art.14: Lokale weg
	art.6: Gebied voor openbaar nut		art.15: Secundaire weg
	art.7: Natuurgebied		art.16: Trage weg (indicatieve aanduiding)
	art.8: Natuurverminderingsgebied		art.17: Te realiseren trage weg (indicatieve aanduiding)
	art.9: Bosgebied		art.18: Lineaire kleine landschapselementen (indicatieve aanduiding)
	art.10: Gecontroleerd overblijfsgebied		art.19: Agrarisch gebied
	art.11: Zone voor futurieve activiteiten		art.20: Hoogspanningsgebied (indicatieve aanduiding)



Bestand opp. 12 370m²	Bestand bebouwing% 0%
Max. bebouwingpercentage 30%	
Max. verhardingspercentage 15%	
Min. begroeningspercentage 50%	

Bestand opp. 4 100m²	Bestand bebouwing% 0%
Compleet bouwoverhoog	
Max. bebouwingpercentage 30%	
Max. verhardingspercentage 15%	
Max. begroeningspercentage 50%	

Bestand opp. 13 100m²	Bestand bebouwing% 10%
Compleet bouwoverhoog	
Max. bebouwingpercentage 30%	
Max. verhardingspercentage 15%	
Min. begroeningspercentage 45%	

Bestand opp. 6 530m²	Bestand bebouwing% 15%
Compleet bouwoverhoog	
Max. bebouwingpercentage 30%	
Max. verhardingspercentage 25%	
Min. begroeningspercentage 65%	

Bestand opp. 18 330m²	Bestand bebouwing% 0%
Max. bebouwingpercentage 10%	
Max. verhardingspercentage 10%	

Bestand opp. 17 880m²	Bestand bebouwing% 30%
Compleet bouwoverhoog	
Max. bebouwingpercentage 40%	
Max. verhardingspercentage 25%	
Min. begroeningspercentage 25%	

Cyclistover:
GEMEENTE SCHOTEN

RUP "Omgeving E10 Plas"

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad, in zitting van 24 oktober 2013
 Secretaris: **Niels Verhoeven** Burgemeester: **Marten De Veuster**

vestiging Hasselt
 Herengrondelangel 101
 3500 Hasselt
 T +32 11 26.08.70
 F +32 11 26.08.80
 www.grontmij.be

Teamleider ruimtelijke planning: **Katrien Van Den Bergh**
 Erkend ruimtelijk planner: **Louis Steernegem**

DATUM	HISTORIEK	VERANTWOORDELIJK	DATUM	HISTORIEK	VERANTWOORDELIJK
A 27-08-2009	schetsontwerp	ECR	1 december 2011	voorstelversie plan	ECR
B 01-09-2009	voorstelontwerp	ECR	1 augustus 2012	voorstelgezien	ECR
C 01-09-2009	voorstelontwerp	ECR	1 oktober 2013	definitieve vaststelling	ECR
D januari 2008	voorstelontwerp	ECR			
E november 2008	voorstelontwerp	ECR			
F augustus 2011	voorstelontwerp	ECR			
G november 2011	voorstelontwerp	ECR			

GRAFISCH PLAN

FASE	SCHAAL	PLAANDOP	PROJECTNUMMER	PLANNUMMER	UITGAVE
DV	1:2500	0.83M	05236/12	05236/1	J

stedebouwkundige VOORSCHRIFTEN

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Omgeving E-10 plas'

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van: 28 februari 2013

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Schoten werd neergelegd van 27 maart tot en met 25 mei 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2013

secretaris,

voorzitter,

Nicole Verhoeven

Gerd Adriaensen

Stedenbouwkundige voorschriften

1 ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

De begrenzing van de verschillende deelgebieden is aangeduid op het grafisch plan.

1.2 WIJZE VAN METEN

Bebouwingspercentage:	Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat mag worden bebouwd.
Begroeningspercentage:	Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Verhardingspercentage:	Een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.
Bruto vloeroppervlakte:	Het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Een meetresultaat levert een groter oppervlak op dan een meetresultaat van de gebruiksoppervlakte (netto-vloeroppervlakte) van dezelfde ruimte

1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Bedrijven:	Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
Bestemming:	De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.
Gemeenschapsvoorzieningen:	Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).
Herbouwen:	Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Hoofdbestemming:	Zie bestemming
Hoofdgebouw:	Het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan of nabij de bouwlijn bevindt.
Hoofdzakelijk vergund:	Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat: a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft; b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Lichtvervuiling:	Lichtvervuiling is de verhoogde helderheid van de nachtelijke omgeving door overmatig en verspillend gebruik van kunstlicht.	Verantwoord groenbeheer:	Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.
Onderhoudswerken:	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.	Verbouwen:	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
Perceel:	Een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2011.	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.
Perceelsgrens:	Een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2011 dat de basis vormt van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.	Vernieuwbouw:	Vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Plan:	Het grafisch plan van het plangebied.	Wadi:	Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Rooilijn:	Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is aangeduid als te realiseren in de toekomst.	Weidedieren:	Weidedieren zijn weidebehoevende, grazende dieren zoals paarden, runderen, schapen, geiten, ezels, enz.
Stabiliteitswerken:	Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;	Woningen:	Woon- of verblijfplaatsen van één of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
Stalling:	Een stalling is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden. Een stalling kan een bergruimte voor voeder en andere nuttige bijhorigheden, waaronder materiaalberging voor het onderhoud van de weide(n) en/of verzorging van de dieren, beperkte mestopslag, enz. bevatten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een permanente stalling en een tijdelijke stalling: een permanente stalling: een stalling met een permanent karakter; een tijdelijke stalling: een stalling met een tijdelijk karakter, gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen (te vergelijken met een schuilhok: de tijdelijke stalling geeft door haar constructiewijze een vergelijkbaar beschermingsniveau aan de dieren als de permanente stalling, maar in tegenstelling tot deze laatste wordt ze, zoals een schuilhok, gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen, en dient ze na stopzetting van het gebruik, volledig verwijderd te worden).	Zone:	Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

ARTIKEL 2: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

2.1 BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

2.1.1 Overgangsbepaling

Vergunde en vergund geachte constructies en gebouwen kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- of inrichtingsvoorschriften. Deze gebouwen kunnen gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume. Functies die regelmatig vergund zijn kunnen behouden blijven. In geval van herbouw moeten de voorschriften van het RUP toegepast worden.

2.1.2 Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw en de verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

2.2 BEPALINGEN VOOR ALLE GEBOUWEN IN HET PLANGEBIED

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- ⇒ de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- ⇒ de ruimtelijke draagkracht;
- ⇒ de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

2.3 WATERBELEID

Om het afvoerdebiet van hemelwater niet bijkomend te verhogen door het omzetten van onverharde oppervlakten in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het project de nodige ruimte voorzien worden voor waterberging. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering, afkoppelen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater en overwelden van baanrachten goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009 is in het hele plangebied van toepassing.

Daar waar de bepalingen van deze verordening gewijzigd worden, wordt dit expliciet vermeld. De vigerende normen voor de wijze van waterinfiltratie en waterbuffering zijn van toepassing. Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, Deze ruimte voor water moet gecreëerd worden binnen elke bestemmingszone.

2.4 AFSTAND TOT WATERLOPEN

Aan weerszijden van geklasseerde onbevaarbare waterlopen wordt een strook van vijf meter aangeduid als bouwvrije strook. De wet op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing. Binnen deze strook geldt ten allen tijden een recht van doorgang voor het onderhoud van de waterloop en het recht voor het afzetten van ruimingproducten. Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelling/taludinsteek van de waterloop en aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop zijn niet toegestaan. Indien afrasteringen langs waterlopen worden aangebracht, moeten het verplaatsbare afrasteringen zijn. Verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0.75 of 1 m. van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter. Langs weiden met graasvee is een dergelijke verplaatsbare afrastering echter verplicht. In geen geval mag de doorgang naar de waterloop en/of de achterliggende percelen gehinderd worden.

2.5 BEPALINGEN VOOR HET BEHOUD VAN WAARDEVOLLE BOMEN EN KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN

Vellen of kappen van om het even welke boom met een uitgegroeide kroon en een stamontrek van meer dan 50cm aan de stambasis of kleine landschapselementen (houtkanten, houtwallen, hagen, heggen struwelen,...) is verboden tenzij hiervoor een vergunning werd verleend. Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement. In het kader van een vergunningsaanvraag wordt bepaald of deze behouden of versterkt moeten worden of gecompenseerd kunnen worden. Het schade toebrengen of verminken van bomen of kleine landschapselementen door onder meer ringen, ontschorsen, verschroeien, gebruik van scheikundige middelen, inkervingen, benagelen alsook het onoordeelkundige snoeien worden gelijkgesteld aan het vellen of kappen.

Handelingen en werkzaamheden, al dan niet vergunningplichtig (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen of landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of beplantingen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit beperken. De vergunning kan steeds detailleren welke passende compensaties of heraanplantingen uitgevoerd moeten worden en voorwaarden stellen inzake variëteiten, kwaliteit, diameter en aanlegwijze.

2.6 INRICHTING GROENZONES

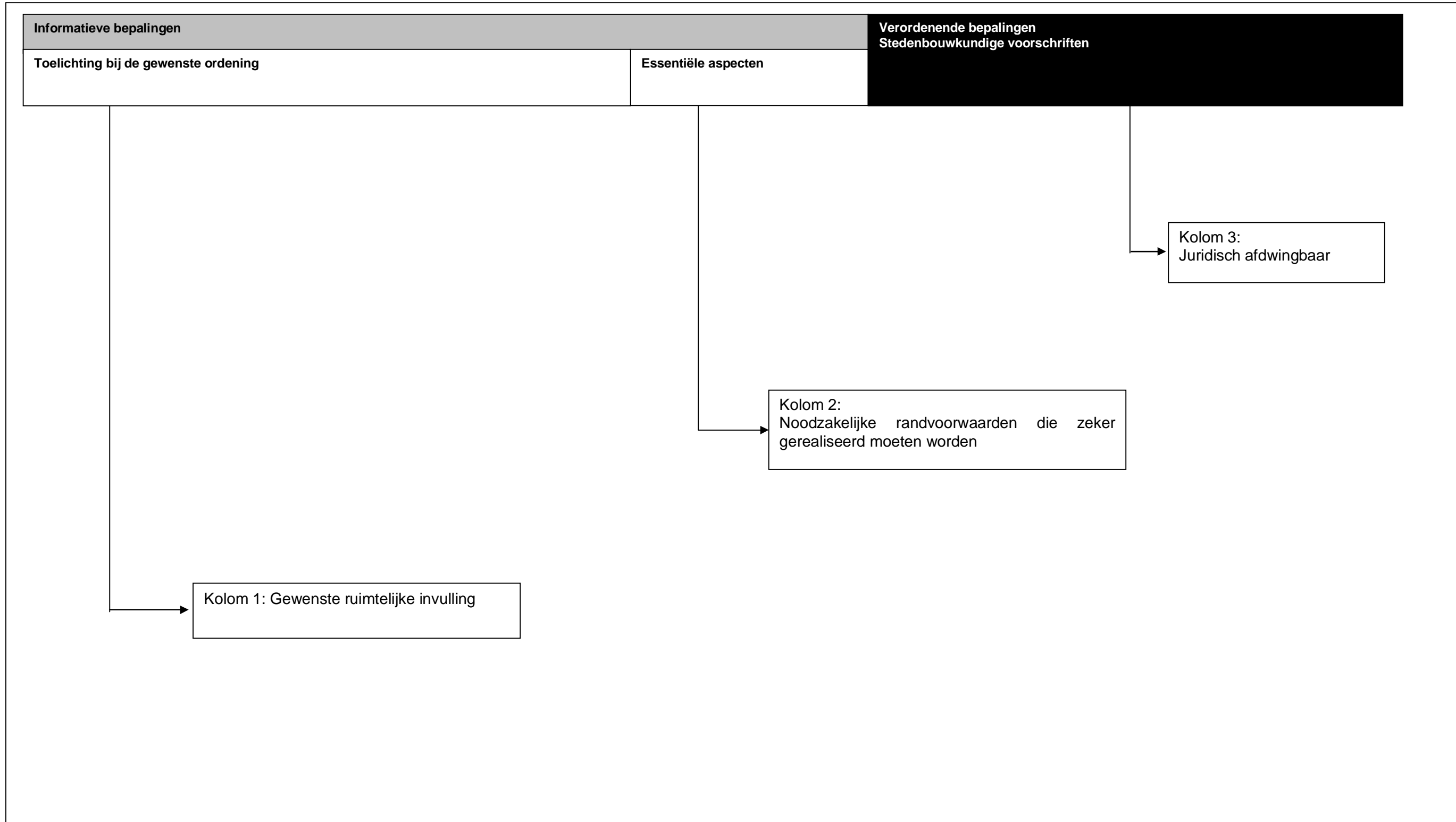
Bij versterking van kleine landschapselementen en de aanplant van opgaande bomenrijen en houtkanten moet gebruik worden gemaakt van streekeigen en standplaatsgeschikte bomen en struiken.


2.6 OPHEFFEN PLANNEN VAN VERGUNNINGEN

Bij de inwerkingtreding van dit plan vervalt het BPA Torenbos en wordt het deel van de verkaveling Dennenbad dat op het grafisch plan is aangeduid, opgeheven. Ook de voorschriften van het gewestplan vervallen bij de inwerkingtreding van dit uitvoeringsplan.

SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN


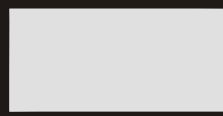
Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elk zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. Kolom één bevat een inhoudelijke toelichting, in kolom twee worden de essentiële aspecten aangeduid. Beide kolommen hebben een informatieve functie. De derde kolom bevat de juridische verordende bepalingen. Deze teksten zijn afgedrukt tegen een grijze achtergrond.




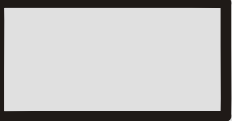
Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 3.1 Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied wordt gekenmerkt door een woonomgeving gericht in een recreatief kader welk bepaald wordt door de groene omgeving. Vele woningen zijn gegroeid uit recreatieve verblijven. Een aantal gebouwen is nog herkenbaar als recreatief verblijf en wordt zodanig gebruikt. Het verbouwen, herbouwen of oprichten van recreatieve verblijven wordt daarom expliciet toegestaan.</p> <p>Het is wenselijk dat de identiteit van de omgeving behouden blijft. Het bouwen, renoveren en vervangen van individuele eengezinswoningen is toegelaten voor zover er geen afbreuk gedaan wordt aan het groene recreatieve kader. Een verdere verdichting van de omgeving door de bouw van stapelwoningen, het opdelen van percelen en het oprichten van en gebouwen voor andere functies dan wonen is niet wenselijk.</p> <p>In dit gebied zijn enkel eengezinswoningen of recreatieve verblijven in open en halfopen bebouwing wenselijk. Meergezinswoningen waaronder appartementen en stapelwoningen zijn niet wenselijk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gebied voor eengezinswoningen - Andere dan woonfuncties beperken 	<p>Artikel 3: Woongebied met landelijk karakter</p> <div style="text-align: right;"></div> <p>3.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen zowel in woningen en in recreatieve verblijven. Aan het wonen verwante voorzieningen kunnen als nevenbestemming toegestaan worden wanneer deze beperkt zijn tot ruimten voor vrije beroepen als deel van de woonruimte.</p> <p>Openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen kunnen steeds toegestaan worden.</p> <p>Meergezinswoningen, handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>
<p>§ 3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>Het is niet wenselijk dat de bouwdichtheid toeneemt door percelen te verdelen of te verkavelen met als doel het aantal woongebouwen en woningen te verhogen. Ook bouwen in de tweede lijn wordt daarom niet langer toegestaan. Door het beperken van het bebouwingspercentage, het verhardingspercentage en de toegelaten bouwoppervlakte van het hoofdgebouw wordt het groene karakter gevrijwaard en wordt het waterbergend vermogen gegarandeerd.</p> <p>De bebouwing wordt onderworpen aan een aantal criteria die de ruimtelijke kwaliteit en samenhang willen verzekeren. Deze criteria hebben zowel betrekking op kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De criteria kwantitatieve verwijzen naar de bebouwde oppervlakte en het bebouwingspercentage, de bouwhoogte, de afstandsmaten, het aandeel verhardingen op het perceel en de morfologie. De kwalitatieve criteria beogen het creëren van een ruimtelijke basiskwaliteit en eenheid.</p> <p>Het is wenselijk dat het grootste deel van het perceel onbebouwd en onverhard blijft en ingericht wordt gelet op de landschappelijke kenmerken van de omgeving (buffer, bos,...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing en bouwdichtheid beperken - Bouwwerken verenigbaar met de schaal van de omgeving - Verdichting beperken 	<p>3.2 Inrichting en bebouwing</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige gebouwen en functies. <p>Percelen in deze zone kunnen niet meer verdeeld of verkaveld worden met als doel het aantal woongebouwen of woongelegenheden te verhogen. Percelen met een breedte van 36 meter of meer aan de rooilijn kunnen van deze bepaling vrijgesteld worden. In geen geval mag het verdelen of verkavelen van percelen leiden tot het bouwen in de tweede rij.</p> <p>Vergunningen voor nieuwe gebouwen, vernieuwbouw en uitbreidingen aan bestaande gebouwen alsook vrijstaande gebouwen en constructies kunnen enkel verleend worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bebouwingsoppervlakte van hoofdgebouwen \leq dan 150m² en \leq 25% van de perceelsoppervlakte is. ▪ Bestaande, behoorlijk vergunde hoofdgebouwen met een grotere bebouwingsoppervlakte kunnen echter verbouwd en herbouwd worden met behoud van de bestaande bebouwde oppervlakte. ▪ Tenminste 60% van het perceel moet aangelegd en gevrijwaard worden als onverharde ruimte.

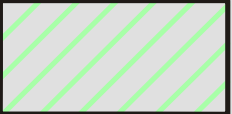
Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het open en groene karakter van de woonomgeving wordt bepaald door de open bebouwing en de aanwezigheid van diverse beplantingen. Woningbouw in open bebouwing domineert, waar wachtgevels zijn opgetrokken is het wenselijk dat nieuwe gebouwen hiervan gebruik maken.</p> <p>De bouwhoogte van gebouwen wordt beperkt tot twee bouwlagen.</p> <p>Door het vrijwaren van een minimum afstand tussen de hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen wordt het dominerende groene voorkomen bevestigd. In functie van de breedte van het perceel kan deze bouwvrije strook aangepast worden. Een minimumbreedte is echter vereist.</p> <p>De hoofdgebouwen die in tweede bouwlijn zijn gebouwd kunnen enkel verbouwd en beperkt uitgebreid worden op dezelfde locatie. Bij (ver)nieuwbouw worden deze gebouwen bij voorkeur dichter bij de rooilijn opgetrokken. Deze maatregelen geldt echter niet voor percelen waar dit niet mogelijk is. Het betreft percelen die langs de rooilijn een smalle inrit hebben en achteraan een breed perceel waar de woning is ingeplant. Op dergelijke percelen kan de woning niet korter bij de rooilijn ingeplant worden. Dergelijke situaties komen vooral voor in de omgeving van de Kleine Eikendreef en langs de Brechtsebaan. Ook in andere straten zijn deze situaties mogelijk.</p> <p>De bouwhoogte van gebouwen in de tweede bouwlijn moet voldoen aan de 45° graden regel. Dit houdt in dat het gebouw nooit hoger mag zijn dan de afstand tot de perceelsgrens.</p> <p>De plaatsing van bijgebouwen wordt gereguleerd om het open en groene karakter te waarborgen. Het is wenselijk dat bijgebouwen niet diep op het perceel worden ingeplant, dit om het groene karakter van de tuinen te bewaren. Enkel met goedkeuring van de aanpalende buur kunnen bijgebouwen op de perceelsgrens ingeplant worden, zonder dergelijke goedkeuring worden deze op voldoende afstand van de perceelsgrens ingeplant.</p> <p>De totale vloeroppervlakte en de bouwhoogte van alle bijgebouwen wordt, omwille van dezelfde redenen, beperkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aansluiten op wachtgevels - Afstand van vrijstaande zijgevels tot de perceelsgrens vastleggen - Maximale bouwdiepte ten opzichte van de rooilijn vastleggen - Plaatsing en hoogte van bijgebouwen en constructies 	<p>Hoofdgebouwen kunnen enkel in open en halfopen bebouwing toegestaan worden.</p> <p>Hoofdgebouwen mogen nooit meer dan twee bouwlagen tellen. De kroonlijsthoogte van deze gebouwen is beperkt tot maximum 7 meter. De maximum hoogte van de nok bedraagt 11 meter. Bij gekoppelde bebouwing moeten de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling steeds op een harmonische wijze aansluiten met het bestaande aanpalende gebouw.</p> <p>Wanneer op het aanpalende perceel een wachtgevel op de zijperceelsgrens is ingeplant, moet de nieuwe woning (nieuwbouw, herbouw,..) op deze zijperceelsgrens ingeplant worden. Gebouwen op percelen met een breedte van ≤ 12 meter worden in principe opgevat als halfopen bebouwing.</p> <p>Vrijstaande zijgevels moeten steeds tenminste drie meter van de zijperceelsgrens ingeplant worden. Wanneer de perceelsbreedte meer bedraagt dan 18 meter, bedraagt de minimumafstand tot de perceelsgrens vier meter. De verplichting tot het vrijwaren van deze afstand kan beperkt worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de perceelsbreedte bij open bebouwing (indien koppeling niet mogelijk is) ≤ 12 meter. In dit geval kan de afstand beperkt worden tot minimum 2 meter; ▪ de perceelsbreedte bij halfopen bebouwing ≤ 9 meter. In dit geval kan de afstand beperkt worden tot minimum 2 meter; <p>Bestaande, behoorlijk vergunde hoofdgebouwen, die op meer dan 30 meter achter de rooilijn zijn ingeplant, kunnen verbouwd worden met een beperkte uitbreiding van het volume tot maximum 10%. Bij (ver)nieuwbouw worden deze hoofdgebouwen gevat binnen een strook van 30 meter vanaf de rooilijn. Hoofdgebouwen die hier omwille van de perceelsconfiguratie, niet aan kunnen voldoen, kunnen vrijgesteld worden van deze eis en (ver)nieuwbouwd worden op dezelfde plaats. De bouwhoogte van deze gebouwen mag nooit hoger zijn dan de afstand tot de perceelsgrens.</p> <p>Vrijstaande (bij)gebouwen en constructies mogen nooit dieper dan 30 meter achter de bouwlijn opgetrokken worden, de bouwhoogte van deze gebouwen of constructies is beperkt tot 3 meter. Bestaande, behoorlijk vergunde bijgebouwen en constructies die op een diepere afstand zijn ingeplant, kunnen enkel verbouwd worden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen en constructies moeten steeds op minimum twee meter van de zijperceelsgrens ingeplant worden. Mits toestemming van de belendende eigenaar kunnen deze gebouwen en constructies evenwel op de perceelsgrens gebouwd worden. De maximum toegelaten bouwhoogte van deze bijgebouwen en constructies bedraagt 3 meter. De maximum oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en constructies is beperkt tot 40m².</p>

<p>§ 3.3 Bepalingen met betrekking tot het ruimtelijk beheer en de ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Het is noodzakelijk dat nieuwe vergunningsaanvragen leiden tot het verbeteren van de beeld- en belevingskwaliteit. De mate van de geslaagdheid van de integratie van de woning in de omgeving wordt bepaald door de schaal, het karakter, de verschijningsvorm van de woongebouwen en aanpalende constructies. De ligging en zichtbaarheid, de al dan niet geslaagde aanleg van beplantingen beperkt of vergroot de impact.</p> <p>Elke ingreep en activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, moet op een kwaliteitsvolle wijze in de bebouwde en de niet-bebouwde omgeving geïntegreerd worden. De wijze waarop dit gerealiseerd wordt, wordt aangetoond in de beschrijving van het project bij de vergunningsaanvraag (motiveringsnota bij de bouwaanvraag).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garanderen van de ruimtelijke kwaliteit op basis van een beoordelingskader 	<p>3.3 Ruimtelijke kwaliteit en beheer</p> <p>Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het volume en de schaal van bestaande en geplande gebouwen en constructies op het perceel en in de omgeving; ▪ de afstand tot andere gebouwen en constructies; ▪ het voorkomen van het gebouw en de constructies en gebouwen in de omgeving. ▪ het aandeel, voorkomen en situering van constructies eigen aan de woning. ▪ de geslaagdheid van de landschappelijke integratie door beplantingen en de aanleg van de niet-verharde ruimte; ▪ de wijze waarop de kwaliteit van de niet-bebouwde omgeving verhoogd wordt.
<p>Gelet op de wateroverlast in de omgeving is het wenselijk dat bij nieuwbouw of verbouwingen bijkomende eisen gesteld worden met betrekking tot de opvang van regenwater. De bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2005) worden daarom in aangepast voor dit plangebied.</p> <p>In afwijking van artikel 8 § 1 van deze verordening wordt de omvang van de horizontale dakoppervlakte gewijzigd en samengeteld waardoor er sneller initiatieven genomen moeten worden om meer hemelwater op te vangen. Deze bijkomende eis wordt verantwoord door de waterproblematiek in de omgeving en de veelal beperkte oppervlakte van de hoofdgebouwen. Het is immers wenselijk dat alle daken op een hemelwaterput aangesloten worden.</p> <p>De woonomgevingen worden omgeven door bossen en natuurgebieden. Het is wenselijk dat het aantal afsluitingen beperkt wordt in functie van het bevorderen van de mogelijkheden van migratie van klein wild. Hekkens en afsluitingen behouden daarom bij voorkeur en minimum vrije ruimte ten opzichte van het maaiveld. De mazen van de afsluitingen mogen evenmin te klein zijn.</p> <p>Het aanbrengen van publiciteit (reclame voor merkproducten) is niet wenselijk. Uithangborden (deze duiden een bepaalde activiteit aan) kunnen toegelaten worden wanneer de omvang beperkt wordt en de plaatsing oordeelkundig opgevat is.</p> <p>De tuinen worden aangelegd en verzorgd worden met ook op het creëren van een herkenbare woonomgeving en hoge woonkwaliteit op basis van de kenmerken van landschap en vegetatie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afwijking op de gemeentelijke verordening hemelwater - Afsluitingen beperken - Publiciteit beperken - Verantwoord groenbeheer opleggen 	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering, afkoppelen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater en overwelen van baangrachten. Goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009, blijft onverminderd van toepassing. De bepalingen van artikel 8 § 1 eerste en tweede lid worden echter opgeheven en gewijzigd in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij het bouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen of constructies met een horizontale dakoppervlakte groter dan 50m² is de bouwheer of eigenaar verplicht een hemelwaterput met een minimumcapaciteit zoals aangeduid in artikel 8 § 3 van de verordening, aan te leggen; - De capaciteit van de hemelwaterput wordt berekend op alle horizontale dakoppervlakten die op dat ogenblik op het perceel aanwezig zijn; - Het hemelwater van al deze daken (hoofdgebouw, bijgebouwen, ...) moet naar de hemelwaterput(ten) geleid worden. <p>Afsluitingen, hek- en draadwerk kan enkel aangebracht worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Deze ruimtelijk en landschappelijk goed integreerbaar zijn; ⇒ De afsluitingen deel zijn van een bredere erfscheiding waar ook levende groenelementen deel van zijn; ⇒ De afsluitingen niet hoger zijn dan 1,5 meter; ⇒ Deze tenminste 15 centimeter boven het maaiveld aangebracht worden; ⇒ De ruimte tussen de draden tenminste 10 cm bedraagt. <p>Aanvragen tot het aanbrengen van publiciteit kunnen niet vergund worden. Uithangborden kunnen verleend worden wanneer de oppervlakte van deze beperkt is tot 0,25m² per perceel en deze ruimtelijk kwaliteitsvol ingepast worden.</p> <p>De tuinen worden aangelegd en beheerd op basis van de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 4.1 Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is geschikt voor recreatieve verblijven in een natuurlijke omgeving. De recreatieve verblijven zijn deel van een verblijfspark met buurtvoorzieningen, parkomgevingen, waterpartijen en ruimten voor sport en spel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Omgeving als park met recreatieve verblijven 	<p>Artikel 4: Gebied voor verblijfsrecreatie</p> <div style="text-align: right;"></div> <p>4.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor verblijfsrecreatie. Aan verblijfsrecreatie ondergeschikte voorzieningen, zoals sport en recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, handel en horeca en alle noodzakelijke nutsvoorzieningen kunnen toegestaan worden. Deze voorzieningen mogen enkel op de verblijfsrecreanten gericht zijn.</p> <p>Vaste verblijfplaatsen, kantoren, diensten en socio-culturele inrichtingen zijn niet toegelaten. Kantoor- en handelsruimten kunnen enkel toegelaten worden wanneer deze gericht zijn op de verblijfsrecreanten. Een conciërgewoning is toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'recreatie.'</p>
<p>§ 4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>Dit gebied vormt één weekendverblijfspark dat samenhangend ontwikkeld en beheerd moet worden.</p> <p>Een deel van de voorschriften van de in 1997 verleende niet-ervallen verkavelingvergunning voldoen en moeten niet aangepast worden. De zone voor landschapsbuffer wordt daarom bij de inwerkingtreding van dit plan uit de verkaveling gestoten.</p> <p>Nieuwe ontwikkelingen worden gekoppeld aan de voorwaarden zoals die gesteld zijn in de goedgekeurde verkavelingvergunning.</p> <p>Het deel van het recreatiegebied dat niet gevat wordt door de voorschriften van de in 1997 verleende niet-ervallen verkavelingvergunning kan slechts in gebruik genomen worden wanneer dit leidt tot de inrichting van de landschapsbuffer in het noorden van het verblijfspark. Het is wenselijk dat de strook langs de E19 autosnelweg wordt aangelegd in functie van het creëren van een natuurlijke verbinding tussen de bossen rond het Fort van Schoten en de E10 plas. De bestaande vijver wordt in deze verbinding geïntegreerd.</p> <p>In de op plan aangeduide omtrek kunnen bijkomende constructies en gebouwen opgericht worden ten behoeve van de werking van het verblijfspark. Het betreft onder meer gebouwen voor handel, administratie en horeca, het oprichten van speeltuigen, het aanleggen van een sportterrein,...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afwegingskader voor vergunningen aanreiken - Verkaveling wordt deels opgeheven - Uitvoeringseisen opleggen - Strook langs E19 als natuurverbinding inrichten - Bijkomende ruimte voor constructies en gebouwen ten behoeve van de werking 	<p>4.2 Inrichting en bebouwing</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met het woongebied in de omgeving van vastgelegde bestemmingen. <p>Het deel van de goedgekeurde niet-ervallen verkavelingvergunning Dennenbad, dat gevat wordt door de landschapsbuffer wordt bij het inwerking treden van dit plan opgeheven.</p> <p>In de op het plan met een zwarte rand (in overdruk) aangeduid gebied kunnen gebouwen en constructies eigen aan de functie maar andere dan recreatieve verblijven toegelaten worden op voorwaarde dat de randvoorwaarden aangeduid op plan gerespecteerd worden. De maximumpercentages mogen niet overschreden worden. De minimumpercentages moeten verplicht gerealiseerd worden. Stedenbouwkundige vergunningen in dit gebied kunnen enkel verleend worden wanneer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het in de verkavelingvergunning opgelegde groenscherm langs de Jachtwachtersdreef uitgevoerd is als een dicht groenscherm waardoor er in de verschillende seizoenen geen visuele relatie mogelijk is tussen het openbare domein en het verblijfspark; 2. alle in de verkavelingvergunning aangeduide te verwijderen constructies zijn verwijderd; 3. de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingvergunning zijn toegepast. 4. de strook langs de E19 ingericht is als natuurverbingsgebied, conform de vereisten voor het inrichten en beheren van een landschapsbuffer. <div style="text-align: right;"></div>

Informatieve bepalingen	Essentiële aspecten	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 4.3 Bepalingen met betrekking tot het ruimtelijk beheer</p> <p>De niet-private groenvoorzieningen in het verblijfspark wordt aangelegd en beheerd door de beheerder van het park. Wegen en bermen in het verblijfspark worden aangelegd en beheerd op basis van de principes van een verantwoord groenbeheer. Grachten, wadi's en infiltratiebekkens worden ingericht en beheerd met het oog op het realiseren van ecologische meerwaarden. De lanen worden met de aangepaste beplanting bewaard en hersteld.</p>	<p>- Verantwoord groenbeheer opleggen</p>	<p>4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het park, de vijver en de beplantingen moeten beheerd worden overeenkomstig de bepalingen van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Lichthinder moet beperkt worden. Verlichting mag niet uitstralen.</p> <p>Afsluitingen aan de rand van het verblijfspark moeten opgetrokken worden met openingen voor de ecologische doorwaadbaarheid voor kleinwild. Deze openingen hebben een omvang van $\geq 15 \times 15$ cm en worden ter hoogte van het maaiveld aangebracht. Het aantal openingen is ≥ 1 voor elke tien lopende meter. De hoogte van de draadafsluiting wordt beperkt tot 1,50 meter.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 5.1 Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is geschikt voor watergebonden en niet-watergebonden dagrecreatie in een natuurlijke omgeving. De recreatieve activiteiten mogen geen afbreuk plegen aan het waterbufferend vermogen en de natuurwaarden van de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recreatiegebied met belangrijke natuurwaarden 	<p>Artikel 5: Gebied voor dagrecreatie</p>  <p>5.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor dagrecreatie. Enkel recreatieve en toeristische voorzieningen welke geen betrekking hebben op gemotoriseerde sporten of verblijfsaccommodatie en welke de bestaande natuurwaarden niet aantasten of bedreigen, kunnen toegestaan worden. De bestaande gemotoriseerde sporten (waterski) kunnen behouden blijven tot de stopzetting van de activiteiten.</p> <p>Kleinschalige HoReCa, gericht op de dagrecreatie, zijn toegelaten binnen het op plan met een zwarte rand (in overdruk) aangegeven gebieden.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'recreatie'.</p>
<p>§ 5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>Dit gebied vormt één geheel dat samenhangend ontwikkeld en beheerd moet worden. Een opdeling van de structuur is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen worden gekoppeld aan voorwaarden die een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang beogen en de gewenste ruimtelijke relaties met de omgeving versterken.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief gebruik, natuureducatie en natuurbeleving kan in de gehele bestemmingszone toegestaan worden. Het betreft onder meer het plaatsen van zitbanken, picknick tafels, informatiepanelen, vuilnisbakken, fietsstallingen en schuilhokken.</p> <p>De bestaande recreatieve gebouwen (waterskiclub) kunnen behouden blijven. Enkel beperkte ingrepen kunnen toegestaan worden wanneer de goede werking van de bestaande skiclub dit vraagt. Heropbouw of vernieuwbouw kan niet, ook niet in geval van heikracht. Op lange termijn is het wenselijk dergelijke gebouwen herlokaliseren naar de zuidoostzijde van de E10-plas tegen de Brechtsebaan. Nieuwe gebouwen kunnen enkel in het op plan aangeduide zonering opgericht worden. De gebouwen en constructies zijn deel van het landschap gevormd door plas en omgeving. Buiten deze zone kunnen enkel kleine constructies ten behoeve van het recreatief medegebruik aangebracht worden (banken, schuilhuisjes, panelen,...). Verhardingen kunnen enkel aangebracht worden in functie van de aanleg en het herstel van voet- en fietspaden. De ontsluiting wordt bij voorkeur opgevat vanuit het noorden. Parkeerplaatsen mogen niet beperkt wordt tot auto's. Er moeten voldoende aantrekkelijke en comfortabele fietsstallingen aangeboden worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen verdere verkaveling van het gebied toestaan - Kwantitatieve randvoorwaarden aangeduid op plan 	<p>5.2 Inrichting en bebouwing</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichting en functiewijzigingen zijn steeds vergunbaar of toegelaten binnen de volledige zonering voor dagrecreatie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ alle werken, handelingen voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapswaarden; ⇒ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief gebruik, natuureducatie en natuurbeleving; ⇒ alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen of functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden of voor de ontwikkeling van het gebied naar een natuurlijk overstromingsgebied; ⇒ het aanbrengen van in omvang beperkte infrastructuur ten behoeve van de bestemming (informatiepanelen, straatmeubilair, paden, rustpunten...); <p>Gebouwen met betrekking tot de bestemming kunnen enkel toegelaten worden binnen de op het plan met een zwarte rand (in overdruk) aangegeven gebieden. Het maximum bebouwingspercentage, het maximum verhardingspercentage en het minimum begroeningspercentage is aangeduid op plan. De maximumpercentages mogen niet overschreden worden. De minimumpercentages moeten verplicht gerealiseerd worden.</p>  <p>Gebouwen en constructies moeten op een kwalitatieve wijze in het landschap ingepast worden. De inrichting van het deelgebied langs de Brechtsebaan moet opgevat worden op een wijze dat de impact van het verkeer op natuur, natuurbeleving en recreatie minimale maximaal beperkt wordt. Gebouwen en constructies worden maximaal geclusterd.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het behoud van een groen scherm bestaande uit bomen en heesters langs de Brechtsebaan is wenselijk. Tussen de Brechtsebaan en de plas kan een dijk aangelegd worden.</p> <p>Nieuwe bebouwing wordt tevens onderworpen aan een aantal kwalitatieve eisen. Deze hebben betrekking op vormgeving en architectuur maar zijn er eveneens op gericht om de impact van de gebouwen en de activiteiten op de natuurontwikkeling te beperken. De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte moet optimaal ingericht worden in kader van natuurontwikkeling. De geslaagde integratie en de verenigbaarheid van het onderwerp van een stedenbouwkundige aanvraag met de onmiddellijke omgeving wordt aangeduid op basis van een omstandige analyse van de omgeving. Dit duidt aan hoe gebouwen en aanhorigheden in de omgeving geïntegreerd worden. Het onderzoek naar de beoordeling wordt gevoerd op basis van de specifieke kenmerken van de omgeving zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het landschap en de landschapsbeleving; ▪ de schaal van de gebouwen en activiteiten in relatie met de omgeving; ▪ de ontsluiting en het parkeren; ▪ de aanwezigheid en wenselijkheid van kleine landschapselementen en overige beplanting; ▪ de aanwezigheid van ecologisch waardevolle biotopen of ecologische verbindingen,.. <p>Deze analyse is deel van de motiveringsnota die bij de vergunningsaanvraag gevoegd wordt.</p> <p>Het is wenselijk om de waterskiclub toe te laten om de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen uit te breiden tot 15% van het bouwvolume in functie van berging of in functie van de goede werking van de bestaande club.</p> <p>De oevers van de plas moeten beschermd worden tegen afkalving en natuurontwikkeling moet er gegarandeerd worden</p>	<p>- Kwalitatieve eisen aan de bebouwing</p> <p>- Oevers beschermen</p> <p>- Afsluitingen beperken</p> <p>- Waterdoorlaatbare verhardingen</p>	<p>Bijkomend aan deze kwantitatieve randvoorwaarden kan bebouwing enkel toegestaan worden mits elk van de volgende voorwaarden nageleefd wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bebouwing moet opgevat worden op een wijze dat de impact op avifauna maximaal beperkt wordt; ▪ De delen van het gebied die niet verhard of bebouwd worden moeten ingericht worden op een wijze dat deze de habitat van avifauna en ander soorten maximaal ontwikkeld en beschermd wordt; ▪ De bestaande recreatieve constructies ter hoogte van de Ruitersdreef moeten afgebroken worden en het terrein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden; ▪ Gebouwen en constructies moeten overwegend opgetrokken worden in natuurlijke bouwmaterialen; ▪ De volledige dakoppervlakte van gebouwen en constructies moet als vegetatiedak ingericht worden; ▪ Het parkeerterrein moet aangelegd en ingericht worden met oog op een maximale beperking van verstoring; ▪ Nieuw gebouwen en constructies moeten aangesloten worden op een openbare riolering of een erkend kleinschalige afvalwaterzuiveringssysteem. <p>Buiten deze aanduiding kunnen geen vergunningen verleend worden voor nieuwe gebouwen. Bestaande gebouwen buiten dit bouwvlak kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Een beperkte uitbreiding tot maximum 15% van het vergunde of vergund geachte volume kan toegestaan worden. Nieuwbouw en vernieuwbouw zijn niet toegestaan.</p> <p>De oevers van de E10-plas moeten ingericht en onderhouden worden op een wijze dat deze landschappelijk en ecologisch de hoogste mogelijke kwaliteit bieden. Deze oevers zijn in overdruk op het plan aangeduid. Oeververstevingen kunnen enkel vergund worden wanneer de uitvoering gerealiseerd wordt op basis van de regels van de natuurtechnische milieubouw. Enkel ter hoogte van kades en aanmeerplaatsen kunnen beperkte afwijkingen toegestaan worden.</p>  <p>Afsluitingen, hek- en draadwerk mogen enkel aangebracht worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ deze ruimtelijk en landschappelijk goed integreerbaar zijn; ⇒ de afsluitingen deel zijn van een bredere afscheiding waar ook levende groenelementen deel van zijn; ⇒ de afsluitingen niet hoger zijn dan 1,5 meter; ⇒ deze tenminste 15 centimeter boven het maaiveld aangebracht worden; ⇒ de ruimte tussen de draden tenminste 10 cm. bedraagt; ⇒ dit niet leidt tot een privaat afsluiten van de oevers. <p>Verhardingen dienen te worden aangebracht in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Alle werkzaamheden op het terrein moeten uitgevoerd worden met oog op het zo veel mogelijk behouden van het waterbergend vermogen van het gebied. Het aanbrengen van nieuwe verhardingen kan enkel vergund worden wanneer dit strikt noodzakelijk is voor de goede werking van de toegelaten functies en deze het waterbergend vermogen van het gebied niet beperkt of hypothekeert.</p>

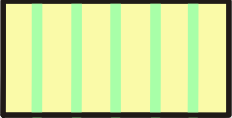
Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Vergunningen met betrekking tot het uitbreiden of vervangen van bestaande gebouwen of voor nieuwbouw kunnen enkel vergund worden wanneer deze gebouwen aangesloten zijn op het rioleringsnetwerk of een IBA. Het afvalwater dat niet naar de riolering afgeleid wordt, verontreinigend de waterloop en verstoord de waardevolle biotopen.</p> <p>Het aanbrengen van publiciteit (reclame voor merkproducten) is niet wenselijk. Uithangborden (deze duiden een bepaalde activiteit aan) kunnen toegelaten worden wanneer de omvang beperkt wordt en de plaatsing oordeelkundig opgevat is.</p> <p>Bijkomende verlichting in open lucht is niet toegestaan. Vervangen van bestaande verlichting kan enkel toegestaan worden wanneer de impact van de verlichting op landschap en natuur verminderd wordt. Dit kan door de verlichting te beperken, enkel doelgericht toe te staan, naar beneden te laten stralen, te voorzien van een bewegingssensor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wijziging gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - Aansluiting op RWZI of IBA is noodzakelijk - Afwegingskader waterbergend vermogen - Publiciteit niet wenselijk - Verlichting niet toestaan 	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering, afkoppelen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater en overwelden van baangrachten. Goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009, blijft onverminderd van toepassing. De bepalingen van artikel 8 § 1 eerste en tweede lid worden echter opgeheven en gewijzigd in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij het bouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen of constructies met een horizontale dakoppervlakte groter dan 50m² is de bouwheer of eigenaar verplicht een hemelwaterput met een minimumcapaciteit zoals aangeduid in artikel 8 § 3 van de verordening, aan te leggen; - De capaciteit van de hemelwaterput wordt berekend op alle horizontale dakoppervlakten die op dat ogenblik op het perceel aanwezig zijn; - Het hemelwater van al deze daken (hoofdgebouw, bijgebouwen,...) moet naar de hemelwaterput(ten) geleid worden. <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer de bebouwing aangesloten is op een openbare riolering of een goedgekeurde individuele voorziening voor de behandeling van afvalwater (IBA).</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien; ▪ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, ▪ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden. ▪ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen <p>toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p> <p>Aanvragen tot het aanbrengen van publiciteit kunnen niet vergund worden. Uithangborden kunnen verleend worden in de zone waar recreatieve bebouwing is toegelaten.</p> <p>Bijkomende verlichting, andere dan deze in goedgekeurde gebouwen en constructies, is niet toegestaan. Bestaande verlichting kan vervangen worden wanneer aan elk van de volgende voorwaarden voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Omvang en aantal van de lichtbronnen zijn beperkt; ▪ De verlichting straalt enkel naar beneden; ▪ De verlichting is voorzien van een bewegingssensor;

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 5.3 Bepalingen met betrekking tot het ruimtelijk beheer</p> <p>De oever mag niet privaat opgedeeld of beheerd worden. De gehele omgeving met uitzondering van de bebouwing moet beheerd worden door één beheerder.</p> <p>Paden en bermen in het verblijfspark worden aangelegd en beheerd op basis van de principes van een verantwoord groenbeheer. De zones langs de paden worden met de aangepaste beplanting bewaard en hersteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eén beheerder - Verantwoord groenbeheer 	<p>5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>De omgeving moet beheerd worden door één beheerder in overeenstemming met de bepalingen van een verantwoord groenbeheer.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 6.1 Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de goede werking van de zend- en ontvangstpost. Het is wenselijk dat de verdere werking gegarandeerd wordt. Publieksaantrekkende voorzieningen zijn niet wenselijk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen voor openbaar nut toestaan 	<p>Artikel 6: Gebied voor openbaar nut</p> <p>6.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de ter plaatse bestaande zend- en ontvangstpost. Beperkte uitbreiding van de gebouwen, aansluitend bij de bestaande gebouwengroep, is toegestaan in functie van het optimaliseren van de huidige werking. Publieksaantrekkende voorzieningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.'</p>
<p>§ 6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>De bestaande infrastructuur en gebouwen kunnen steeds aangepast en uitgebreid worden. Het is echter wenselijk dat nieuwe ingrepen een sterke bijdrage leveren in het kwaliteitsvol integreren van de infrastructuur in de omgeving waardoor de belevingskwaliteit van recreanten in de omliggende gebieden niet beperkt wordt.</p> <p>Het is tevens wenselijk dat een groot deel van het terrein daartoe voorbehouden blijft en ingericht wordt als onbebouwde groene ruimte.</p> <p>De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening blijven van toepassing mits de aanpassingen zoals aangeduid artikel 3.3.</p> <p>Het parkeerterrein en de niet-verharde terreinen moeten beplant worden. De beplanting wordt aangepast aan het gebruik en de relatie met de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kwantitatieve criteria - Niet bebouwde ruimten aanleggen en inrichten - Afwijking op de gemeentelijke verordening - Afsluitingen beperken - Publiciteit beperken 	<p>6.2 Inrichting en bebouwing</p> <p>Nieuwe vergunningen zijn gebonden aan de op plan aangeduide maximum toegelaten bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage, het maximum verhardingspercentage en het minimum begroeningspercentage zijn voor verschillende zones aangeduid op het plan. De maxima mogen niet overschreden worden. De minima moeten gerealiseerd worden. De hoogte van de zendmast valt echter niet onder deze bepalingen.</p> <p>Vergunningen kunnen enkel afgeleverd worden wanneer de aanleg van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimten opgenomen zijn in de vergunningsaanvraag.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2005) blijft onverminderd van toepassing in het plangebied. De bepalingen van artikel 8 § 1 eerste en tweede lid worden echter opgeheven en gewijzigd zoals aangeduid in artikel 3.3.</p> <p>Afsluitingen, hek- en draadwerk kan enkel aangebracht worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ deze ruimtelijk en landschappelijk goed integreerbaar zijn; ⇒ de afsluitingen deel zijn van een bredere afscheiding waar ook levende groenelementen deel van zijn; ⇒ de afsluitingen niet hoger zijn dan 1,5 meter; ⇒ deze ten minste 15 centimeter boven het maaiveld aangebracht worden; ⇒ de ruimte tussen de draden tenminste 10 cm. bedraagt. <p>Aanvragen tot het aanbrengen van publiciteit kunnen niet vergund worden. Uithangborden kunnen toegelaten worden wanneer de oppervlakte beperkt is tot 0,25m² en deze ruimtelijk goed ingepast worden.</p>
<p>§ 6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het terrein wordt beheerd door één beheerder op een wijze dat de landschappelijk en ecologische samenhang met de omgeving versterkt wordt. Wadi's en infiltratiebekkens moeten op een ecologische wijze beheerd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwoord groenbeheer opleggen 	<p>6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer van de niet-verharde terreinen moet uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van een verantwoord groenbeheer.</p>

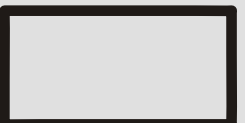
Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 7.1 Algemene bepalingen</p> <p>Het gebied wordt aangeduid als natuurgebied. Recreatief medegebruik is toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Waardevol natuurgebied beschermen 	<p>Artikel 7: Natuurgebied</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">N</div> <p>7.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Recreatief medegebruik als ondergeschikte functie is toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur.'</p>
<p>§ 7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>Het Torenbos is ecologisch erg waardevol met een streekeigen climaxvegetatie en een botanische en avifaunistische waarde. Het bos vormt tevens een uitgesproken verbingsgebied tussen andere belangrijke biotopen zoals het Fort van Schoten en het Botermelkcomplex. Het gebied is gevoelig voor overstromingen.</p> <p>Bebouwing of het aanbrengen van verhardingen is niet wenselijk.</p> <p>Een beperkt recreatief medegebruik kan toegestaan worden. Dit gebruik wordt beperkt tot wandelen in afgebakende gebieden. Hiervoor kunnen trage wegen aangelegd worden.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken (toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...) natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,) en recreatief medegebruik (zitbanken, picknicktafels, vuilbakken,...) moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. De aanleg van onverharde of verharde paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) is niet toegelaten.</p> <p>Het plaatsen van draad- en hekwerk wordt sterk beperkt.</p> <p>De beschermende bepalingen die opgelegd zijn door het BPA Torenbos worden overgenomen waardoor dit BPA kan vervallen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud natuurwaarden - Overstromingsgevoelig - Beperkt recreatief medegebruik toelaten 	<p>7.2 Inrichting en bebouwing</p> <p>Het oprichten van gebouwen en het aanbrengen van verhardingen is niet toegestaan.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het natuurgebied; 4. het herstellen of heraanleggen van bestaande wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit 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. <p>Afsluitingen kunnen vergund worden mits aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Afsluitingen bestaan uit palen en draad; b. Afsluitingen mogen nooit hoger zijn dan 1,50 m.; c. Afsluitingen moeten opgetrokken worden met openingen voor de ecologische doorwaadbaarheid voor klein wild. Deze openingen hebben een omvang van $\geq 15 \times 15$ cm en worden ter hoogte van het maaiveld aangebracht. Het aantal openingen is ≥ 1 voor elke tien lopende meter; d. Afsluitingen kunnen enkel vergund worden wanneer deze op een kwalitatieve wijze in het landschap geïntegreerd worden; e. Afsluitingen moeten uitgevoerd worden met eenvormige materialen.


<p>§ 7.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Natuurbeheer laat begrazing door paarden toe op voorwaarde dat de draagkracht niet wordt overschreden. Dit houdt in dat de paarden niet uitsluitend op de weilanden gehouden mogen worden. Het beheer van de weilanden moet extensief opgevat worden.</p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de aanleg en het beheer door één instantie uitgevoerd wordt op basis van een verantwoord groenbeheer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Extensief beheer - Eén beheerder 	<p>7.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het beheer van de weilanden moet extensief opgevat worden. Weidedieren mogen daarom niet uitsluitend op de weilanden gehouden worden.</p> <p>Het natuurgebied moet aangelegd en beheerd worden door één enkele beheerder. Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de bepalingen van een verantwoord groenbeheer.</p>
---	---	---



Informatieve bepalingen	Essentiële aspecten	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>§ 8.1 Algemene bepalingen</p> <p>Het gebied wordt aangeduid als gebied dat de relatie legt tussen het natuurlijk overstromingsgebied en natuurgebied. Het gebied functioneert als een verwevingsgebied waarin natuur en extensieve landbouw evenwaardig zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindingsgebied tussen natuurlijk overstromingsgebied en natuurgebied 	<p>Artikel 8: Natuurverwevingsgebied</p>  <p>8.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is aangeduid om de gewenste relatie tussen het verschillende gebieden met hoge ecologische waarden te behouden en te versterken. Het gebruik is gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Een grondgebonden laag-dynamisch agrarisch nevengebruik is toegestaan.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'landbouw.'</p>
<p>§ 8.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>Het gebied is waardevol omwille van de ligging in de open ruimte tussen twee gebieden met belangrijke natuurwaarden. Bebouwing of het aanbrengen van verhardingen is niet wenselijk. Het is wenselijk dat de ecologische waarden van het gebied behouden blijven en hersteld worden, zodat de ecologisch verbindende functie van deze zone behouden blijft. Kleine landschapselementen (KLE's) worden beschermd en versterkt. De randen van het gebied worden aangelegd als houtwallen waardoor de beeld- en belevingskwaliteit voor het recreatief medegebruik in de omgeving toeneemt en de waterafvoer van het terrein beperkt wordt. Het gebied kan een agrarisch nevengebruik kennen voor zover dat dit de natuurfunctie niet hypothekeert. Enkel extensieve landbouw kan toegelaten worden. Bebouwing is niet wenselijk.</p> <p>Schuilhokken en tijdelijke stallingen voor grazers kunnen wel toegelaten worden. Alle andere constructies/ gebouwen dienen afgebroken te worden. De oppervlakte van deze constructies mag nooit meer bedragen dan 40m² per ha.</p> <p>Schuilhokken en tijdelijke stallingen moeten landschappelijk goed geïntegreerd worden. Dit kan onder meer door een passende –een minst storende- locatie, een beperkte omvang, het gebruik van natuurlijke materialen en het aanplanten van kleine landschapselementen. Deze kleine landschapselementen hebben een natuurlijke en landschappelijke functie. De aanplant van deze kleine landschapselementen moet op de plannen aangeduid en verantwoord worden. De verantwoording behelst onder meer een beschrijving van locatie, omvang en aard.</p> <p>De natuurverbindingsfuncties kunnen geoptimaliseerd worden door houtkanten aan te planten. Deze kunnen onder meer bestaan uit rijen met knotwilgen, houtsingels of brede hagen,... Deze kleine landschapselementen bieden de paarden en runderen windvang en beschutting voor de zon.</p> <p>Het gebruik van tijdelijke stallingen of schuilhokken kan niet gecombineerd worden. Dit houdt in dat voor dezelfde percelen geen verschillende aanvragers mogen optreden (eigenaar of beheerder). De beheerder moet steeds de goedkeuring hebben van de eigenaar. Voor percelen die aan elkaar grenzen en beheerd worden door dezelfde personen, is het aantal tijdelijke stallingen of constructies dat opgericht mag worden, beperkt tot één. Oppervlakten van niet-aangesloten percelen die eigendom zijn of beheerd worden door eenzelfde persoon mogen niet bij elkaar opgeteld worden met doel de omvang van de constructies of stallingen te verruimen. Wanneer percelen eigendom zijn of beheerd worden door verschillende personen worden deze als één persoon beschouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvrije, onverharde zone - Natuurfunctie behouden en versterken. - KLE's beschermen en versterken. - Schuilhokken en tijdelijke stallingen beperkt toelaten. 	<p>8.2 Inrichting en bebouwing</p> <p>Het natuurverwevingsgebied wordt ingericht als een bouwvrije, onverharde ruimte met een belangrijke natuurwaarde.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. het oprichten van schuilhokken en tijdelijke stallingen mits elk van de volgende voorwaarden nageleefd wordt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ tijdelijke stallingen voor paarden of runderen: <ul style="list-style-type: none"> → De omvang van tijdelijke stallingen en schuilhokken is beperkt tot 10m² stalling voor paarden of runderen. De oppervlakte aan weiland voor paarden of runderen bedraagt minimum 2.500m² graasweide per weidedier; → De omvang van tijdelijke stallingen en schuilhokken is beperkt tot max. 40m² per ha.; → Bijkomend aan het schuilhok of tijdelijke stalling kan een voederberging opgericht worden van max. 5m² per paard of rund. Deze berging moet onder een hellend dak gerealiseerd worden. ▪ tijdelijke stallingen voor kleinere weidedieren: <ul style="list-style-type: none"> → De omvang van tijdelijke stallingen en schuilhokken voor kleinere weidedieren (schapen, geiten,...) is beperkt tot 2m² stalling. De oppervlakte aan weiland voor kleinere weidedieren bedraagt minimum 500m² graasweide per weidedier; → De omvang van tijdelijke stallingen en schuilhokken is beperkt tot max. 40m² per ha.; → Bijkomend aan het schuilhok of tijdelijke stal kan een voederberging opgericht worden van max. 5m². Deze berging moet onder een hellend dak gerealiseerd worden. ▪ Anders dan schuilhokken op geïsoleerde weiden, moeten stallingen in principe opgericht worden bij de woning van de aanvrager. Slechts wanneer een stedenbouwkundige vergunning omwille van ruimtelijke of milieuhygiënische redenen niet verleend kan worden, kan de oprichting van een tijdelijke stalling op een weide, los van de woning van de aanvrager toegestaan worden. ▪ De opgelegde maximum oppervlakten kunnen niet gecombineerd worden. ▪ Tijdelijke stallen en schuilhokken kunnen enkel vergund worden wanneer de landschappelijke impact van de constructies beperkt is; ▪ Tijdelijke stallen en schuilhokken kunnen slechts vergund worden wanneer de oprichting gecombineerd wordt met het aanplanten van kleine landschapselementen;

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Recreatief medegebruik kan toegelaten worden wanneer dit de functie als natuurverbingsgebied niet hypothekeert. Kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief gebruik, natuureducatie en natuurbeleving kan toegestaan worden. Het betreft onder meer het plaatsen van zitbanken, picknick tafels, informatiepanelen, vuilnisbakken, fietsstallingen en schuilhokken. De mazen van draad- en hekwerk moeten voldoende groot zijn opdat migratiebewegingen van kleine fauna kunnen plaatsvinden.</p> <p>Afsluitingen kunnen enkel vergund worden wanneer deze op een kwalitatieve wijze gerealiseerd worden. Het gebruik van natuurlijke materialen geniet de voorkeur. Het gebruik van kunststoffen en niet-natuurlijke kleuren is niet wenselijk.</p> <p>Gezien de heersende waterproblematiek in de omgeving zijn ook werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden mogelijk.</p> <p>Alle bestaande behoorlijk vergunde of behoorlijk vergund geachte woningen kunnen verbouwd en vernieuwbouw worden al dan niet met uitbreiding conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beperkt recreatief medegebruik. - Waterbeheersing - Draad- en hekwerk 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tijdelijke stallen en schuilhokken mogen slechts één bouwlaag bevatten; ▪ Tijdelijke stallen en schuilhokken moeten uitgevoerd worden in eenvormige materialen; ▪ De daken moeten als plat of licht hellend dak (<20°) vorm gegeven worden. ▪ Uiterlijk zes maanden na het beëindigen van het gebruik van de tijdelijke stal, moet deze stal verwijderd worden. <p>3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied;</p> <p>4. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer;</p> <p>5. het herstellen of heraanleggen van bestaande wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit 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.</p> <p>Afsluitingen kunnen vergund worden mits aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Afsluitingen bestaan uit palen en draad; b. Afsluitingen mogen nooit hoger zijn dan 1,50 m.; c. Afsluitingen moeten opgetrokken worden met openingen voor de ecologische doorwaadbaarheid voor klein wild. Deze openingen hebben een omvang van $\geq 15 \times 15$ cm en worden ter hoogte van het maaiveld aangebracht. Het aantal openingen is ≥ 1 voor elke tien lopende meter; d. Afsluitingen kunnen enkel vergund worden wanneer deze op een kwalitatieve wijze in het landschap geïntegreerd worden; e. Afsluitingen moeten uitgevoerd worden met eenvormige materialen. <p>Alle bestaande behoorlijk vergunde woningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden conform de bepalingen voor zonevreemde woningen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
<p>§ 8.3 Bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de aanleg en het beheer door één instantie uitgevoerd wordt op basis van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Landschapsbeheer beoogt het verbeteren van de kwaliteit van natuur en landschap. Dit houdt onder meer in dat de biodiversiteit gevrijwaard of uitgebreid wordt en het landschap ingericht en onderhouden wordt met oog op het bereiken of behouden van een hoge beeld-, belevings- en verblijfs waarde. Hiervoor worden duidelijke natuur- en landschapsdoelstellingen opgesteld en specifieke natuur- en landschapsbeheersmaatregelen aangeduid. De uitvoering wordt opgevat door gespecialiseerde natuur- en landschapsbeheerders. Natuur- en landschapsbeheer in een aaneensluitend gebied kan slechts succesvol zijn wanneer het beheer van de verschillende percelen op eenzelfde wijze opgevat wordt.</p> <p>Natuurbeheer laat begrazing door paarden toe op voorwaarde dat de draagkracht niet wordt overschreden. Dit houdt in dat de paarden niet uitsluitend op de weilanden gehouden mogen worden. Het beheer van de weilanden moet extensief opgevat worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eén beheerder - Extensief beheer 	<p>8.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het natuurverwevingsgebied moet aangelegd en beheerd worden onder de supervisie van één enkele beheerder. Bij ontsteltenis van een door de eigenaars opgesteld gegroepeerd beheerplan, bepaalt de gemeente de inhoud van dit plan en de uit te voeren maatregelen. Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de bepalingen van een verantwoord natuur- en landschapsbeheer.</p> <p>Het beheer van de weilanden moet extensief opgevat worden. Weidedieren mogen daarom niet uitsluitend op de weilanden gehouden worden.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 9.1 Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone wordt bestemd als bosgebied voor de instandhouding en de uitbreiding van het bosbestand in Schoten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschermen en uitbreiden bosgebied 	<p>Artikel 9: Bosgebied</p> <p>9.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bosbestand. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'bos.'</p>
<p>§ 9.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</p> <p>De aangeduide bossen zijn deel van de groene bosgordel omheen Schoten. Het is wenselijk dat deze bossen beschermd en versterkt worden. Bestaande bossen welke niet bestemd zijn als bosgebied worden als bosgebied bestemd (bosje aan E10 plas ter hoogte van de Brechtsebaan), niet gerealiseerde bosgebieden welke op het gewestplan zijn aangeduid, worden als bosgebied bevestigd (bosgebied aan Brechtsebaan tegenover tuinbouwzone). Het commerciële gebruik van de loods in bosgebied (bestemming van het gewestplan) is nooit vergund. Het is wenselijk dat deze activiteiten verdwijnen en dat het bos gerealiseerd wordt. Deze zone vervult immers een cruciale rol in het verbinden van de omgeving van de E10 plas met de recreatieve omgeving aan het kanaal.</p> <p>Het agrarische gebied (bestemming van het gewestplan) ten noorden van dit bosgebied kent al lang geen agrarisch gebruik meer en is qua schaal te klein en te geïsoleerd om deze bestemming te realiseren. Het gebied wordt daarom mee opgenomen in het bosgebied.</p> <p>Het hoofdgebouw kan als 'zonevreemde woning' in bosgebied behouden blijven met mogelijkheden tot verbouwen en vernieuwbouw maar enkel indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de bestemming bosgebied gerealiseerd wordt; ▪ de commerciële activiteit stopgezet wordt; ▪ en alle niet woongebouwen afgebroken worden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Activiteiten beperken - Afsluitingen beperken - Bebouwing binnen aangeduide zone onder voorwaarden toelaten - Verbouwen van woning toelaten 	<p>9.2 Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer; 3. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen in functie van ongewenste overstromingen buiten het gebied; 4. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding; 5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit 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. De sectiedoorgang van de waterloop mag door deze ingrepen/maatregelen niet worden verkleind. <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken aan het bosbestand. Binnen deze zone mogen geen afsluitingen geplaatst worden.</p> <p>Enkel binnen de op het plan aangeduide zone welke met een zwarte rand (in overdruk) aangeduid is, kunnen behoorlijk vergunde woningen niet-vervallen en niet-leegstaande woningen binnen het bestaande volume verbouwd of herbouwd worden, op voorwaarde dat aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het maximaal het bebouwd volume bedraagt minder dan 1.000m²; 2. vrijstaande constructies en gebouwen welke niet functioneel met de woonfunctie verbonden zijn, worden afgebroken;




Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 10.1 Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone wordt bestemd als een gecontroleerd overstromingsgebied. De zone is aangeduid in het kader van de waterbeheersing in de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gecontroleerd overstromingsgebied 	<p>Artikel 10: Gecontroleerd overstromingsgebied</p>  <p>10.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beveiliging van de vallei van de Laarse Beek tegen ongewenste overstromingen. De landschapswaarden kunnen zowel betrekking hebben op het historisch gegroeid landschap als op de nieuw te ontwikkelen delen van het landschap. In dit gebied is natuur een gelijkwaardige hoofdbestemming. Binnen dit gebied kan een grondgebonden laag-dynamisch agrarisch gebruik en recreatief medegebruik toegestaan worden voor zover de hoofdfuncties natuur en beveiliging van de vallei van de Laarse Beek tegen ongewenste overstromingen niet in gedrang worden gebracht.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p>§ 10.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen van de Laarse Beek of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden moet mogelijk zijn. Dit houdt eveneens in dat de nodige onderhoudswerken, met de nodige machines, uitgevoerd kunnen worden; - Alle werken, handelingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden en het beheer van het gebied als natuurgebied moeten mogelijk zijn; - Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken, natuureducatie en recreatief medegebruik moet mogelijk zijn voor zover de hoofdfuncties niet in het gedrang worden gebracht. De aanleg van onverharde of verharde waterdoorlatende paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) moet mogelijk zijn, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; - Het herstel, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande openbare wegenis en bestaande leidingen moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt zonder verkleining van de sectiedoorgang van de waterloop; <p>Het decreet Natuurbehoud moet nageleefd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan –zoals bedoeld door het decreet Natuurbehoud- bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. - De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud. <p>De stroomgebied- en bekkenbeheersplannen worden als afwegingskader gebruikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maatregelen en activiteiten voor de inrichting om wateroverlast te voorkomen - Activiteiten voor de inrichting en het beheer van de natuur toelaten - Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik en natuureducatie is mogelijk - Max. behoud van bestaande openbare wegenis en leidingen 	<p>10.2 Inrichting</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of voor het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer; 2. werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het overstromingsgebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding; 4. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit 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. De sectiedoorgang van de waterloop mag door deze ingrepen/maatregelen niet worden verkleind. <p>Voorafgaand aan een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet een archeologische prospectie met ingreep in de bodem uitgevoerd worden. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkend archeoloog in overleg met de cel archeologie van het Agentschap Ruimte en Erfgoed. Op basis van dit onderzoek kan bepaald worden of een archeologische opgraving noodzakelijk is.</p>

Informatieve bepalingen	Essentiële aspecten	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>§ 11.1 Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor tuinbouw met verkoopsoppervlakte.</p> <p>Binnen deze zone zijn 4 (tuinbouw)bedrijven gesitueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rodenburg (tuinbouwcentrum met kweekplanten): Brechtsebaan 591/615 - Signatuur Tuinen: Sint-Hubertusdreef 17 - Kippenbedrijf met woning: Brechtsebaan 627 - Van Mol (boomkwekerij met woning): Jachtwachtersdreef 98 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebied voor tuinbouw 	<p>Artikel 11: Zone voor tuinbouwactiviteiten</p>  <p>11.1. Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd om het functioneren van de bestaande tuinbouwbedrijven te verzekeren. Bestaande bedrijven en woningen die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van de vaststelling van het plan, kunnen behouden blijven. Nieuwe tuinbouwbedrijven en woningen worden niet toegelaten. Alle werken en handelingen nodig voor het uitbaten van de bestaande bedrijven die in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften, zijn vergunbaar. Louter woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlenende en louter commerciële bedrijven zijn niet toegestaan.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'landbouw.'</p>
<p>§ 11.2 Bepalingen met betrekking tot de bebouwing en de inrichting</p> <p>Het is wenselijk dat gebouwen en constructies maximaal geclusterd worden.</p> <p>Het is niet wenselijk dat het aandeel bebouwing en verharding toeneemt. Ook de verkoopsoppervlakte kan bij voorkeur slechts beperkt uitbreiden. Telen in open lucht moet steeds meer dan het helft van de percelen beslaan. De perceelsoppervlakte wordt bepaald door alle percelen gelegen in de met de zwarte rand aangeduide gebieden die door één inrichting gebruikt worden.</p> <p>Een woning voor de bedrijfsleider of conciërge kan worden toegestaan wanneer deze geïntegreerd is in het hoofdgebouw. Bestaande, behoorlijk vergunde gebouwen kunnen verbouwen, vernieuwbouwen, en herbouwen. Een beperkte uitbreiding kan toegestaan worden. Het betreft zowel de woongebouwen als de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Nieuwe vergunningsaanvragen moeten bijdragen in het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zowel naar de Brechtsebaan, het woongebied als het achterliggende gebied met natuur- en landschapwaarden en een recreatief medegebruik. Nieuwe gebouwen moeten daarom een voldoende afstand respecteren ten opzichte van de nabijgelegen woningen in woon- en landbouwgebied.</p> <p>Omwille van de aangrenzende woningen en de nabije ecologisch waardevolle gebieden wordt lichtvervuiling, in het bijzonder afkomstig van de serres, maximaal beperkt. Ook lichtreclame is niet wenselijk. We verwijzen in dit verband naar de bestaande Vlaamse regelgeving en richtlijnen over lichtvervuiling.</p> <p>Het is wenselijk dat de kwaliteit van de inrichting van het perceel langs de Brechtsebaan gewaarborgd wordt. Dit heeft betrekking op publiciteit en reclame, de aanleg en inrichting van het parkeerterrein, het voorkomen van de gebouwen en de constructies. Het aanbrengen van publiciteit (reclame voor merkproducten) is niet wenselijk.</p> <p>Uithangborden (deze duiden een bepaalde activiteit aan) kunnen toegelaten worden wanneer de omvang beperkt wordt en de plaatsing oordeelkundig opgevat is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen bijkomende kavels creëren - Aard van constructies beperken - Bedrijfswoning toestaan - Bestaande, vergunde (woon)gebouwen verbouwen, vernieuwbouwen, herbouwen en uitbreiden. - Afstanden ten opzichte van grenzen respecteren - Parkeerterreinen ruimtelijk scheiden van openbaar domein - Publiciteit beperken 	<p>11.2. Inrichting en bebouwing</p> <p>Het telen of kweken in open lucht moet steeds 51% van de totale perceelsoppervlakte in beslag nemen. Verdelingen en verkavelingen van bestaande percelen kunnen enkel bekomen worden wanneer dit past in een herverkaveling en dit niet leidt tot het creëren van bijkomende percelen.</p> <p>Gebouwen met betrekking tot de bestemming (loodsen en bergplaatsen, serre's, verkoopsruimten, bedrijfswoning,...) kunnen enkel toegelaten worden binnen de op het plan met een zwarte rand  (in overdruk) aangegeven gebieden. Het maximum bebouwingspercentage, het maximum verhardingspercentage en het minimum begroeningspercentage is aangeduid op plan. De maximumpercentages mogen niet overschreden worden. De minimumpercentages moeten verplicht gerealiseerd worden. Een bedrijfswoning kan enkel toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd is in het hoofdgebouw en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200m².</p> <p>Bestaande, behoorlijk vergunde hoofdgebouwen en bijgebouwen kunnen verbouwd, en herbouwd worden wanneer de plan aangeduide maximumpercentages gerespecteerd worden. Verkoopsruimten mogen echter niet uitbreiden.</p> <p>Nieuwe gebouwen of constructies mogen niet ingeplant worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ op minder dan 5 meter van de zonegrens, ▪ en op minder dan 15 meter behoorlijk vergunde woongebouwen, ▪ en op minder dan 15 meter van de rooilijn van de Brechtsebaan <p>Parkeerterreinen worden gescheiden van de rooilijn door groenstroken met een breedte van tenminste 5 meter. Parkeerterreinen moeten in waterdoorlaatbare materialen worden uitgevoerd.</p> <p>Publiciteitsborden kunnen niet vergund worden. Vrijstaande uithangborden kunnen enkel verleend worden wanneer deze beperkt zijn tot 2m² per activiteit en deze ruimtelijk goed ingepast worden. Grotere uithangborden kunnen enkel toegelaten worden wanneer deze bevestigd worden tegen de gevel van het hoofdgebouw.</p>


Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 12.1 Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone is aangeduid om een fysieke scheiding te creëren op een landschappelijke manier tussen de zones met een niet complementaire functie. De buffer heeft als doel een overgang te vormen tussen de aanpalende bestemmingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg landschapsbuffer 	<p>Artikel 12: Landschapsbuffer</p> <p>12.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een landschapsbuffer.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p>§ 12.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en de bebouwing</p> <p>De landschapsbuffer wordt zodanig ingericht dat de niet-complementaire zoneringen op een landschappelijk kwalitatieve manier gebufferd worden.</p> <p>Alle werken, handelingen, inrichtingen en functiewijzigingen nodig om deze landschapsbuffer te realiseren en de natuur- en landschapswaarden in stand te houden, te ontwikkelen, te beschermen en te herstellen, zijn toegelaten.</p> <p>Gezien de heersende waterproblematiek in de omgeving zijn ook werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden mogelijk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvrije, onverharde buffer - Enkel activiteiten voor de inrichting en het beheer toelaten 	<p>12.2 Inrichting</p> <p>De landschapsbuffer moet aangelegd worden als een bouwvrije, onverharde ruimte met een hoge landschappelijke waarde.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergoedbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de niet-complementaire activiteiten; 2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor natuurontwikkeling en landschapszorg; 3. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer;
<p>§ 12.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de verschillende delen van de landschapsbuffer een ecologisch verantwoorde en gelijkaardige wijze beheerd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gelijkaardig beheer van buffer 	<p>12.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>De verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p>




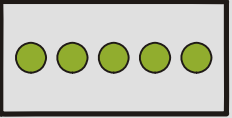
Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 13.1 Algemene bepalingen</p> <p>Een zone 'non-aedificandi' is een welbepaalde strook waarop niet gebouwd mag worden. Deze terreinen worden aangeduid om tuinen van bebouwing of verharding te vrijwaren en/of, groenbeplantingen aan te leggen.</p> <p>De zones kunnen ook aangeduid worden om relaties (open ruimte of ecologische verbindingen) te behouden, te faciliteren of te garanderen.</p> <p>Deze terreinen mogen niet bebouwd worden.</p> <p>Langs de E19 autosnelweg is een ontworpen rooilijn van 30 meter van kracht. Binnen deze zone kan niet gebouwd worden.</p>	<p>- Niet bebouwen</p>	<p>Artikel 13: Zone non-aedificandi (overdruk)</p> <p>13.1 Bestemming</p> <p>Deze gebieden zijn aangeduid met doel deze te vrijwaren van bebouwing.</p> 
<p>§ 13.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</p> <p>De gebieden die aangeduid zijn met deze overdruk mogen niet bebouwd worden. Waterbekkens en paden kunnen toegelaten worden omdat deze het open karakter niet storen.</p>		<p>13.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>In deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden. Waterbekkens, poelen, vijvers en paden kunnen toegelaten worden</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 14. Lokale weg</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare lokale wegen</p>	<p>- Lokale wegen</p>	<p>Artikel 14: Lokale weg</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van lokale wegen, fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;">LW</div>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 15. Secundaire weg</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare secundaire wegen.</p> <p>De Brechtsebaan is opgenomen als buurtweg nr. 6 in de Atlas der buurt- en voetwegen.</p>	<p>- Secundaire weg</p>	<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">SW</div> <p>Artikel 15: Secundaire weg</p> <p>Het gebied is bestemd voor secundaire wegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande secundaire weg met bijbehorende op- en afritten en van aansluitende wegen zijn toegelaten mits ze uitgaan van de algemene inrichtingsprincipes voor secundaire wegen.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>

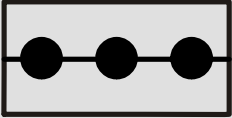
Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 16. Trage weg</p> <p>Deze markering duidt de ligging aan van een bestaande trage weg. Deze weg moet aangelegd, geherwaardeerd of beheerd worden op een wijze dat het gebruik gestimuleerd wordt.</p>	<p>- Trage wegen behouden</p>	<p>Artikel 16: Trage weg <i>(indicatieve aanduiding)</i> </p> <p>Deze pijl duidt de locatie aan van een bestaande trage weg. Deze verbinding voor langzaam verkeer moet onderhouden en beheerd moet worden op een wijze dat het gebruik gestimuleerd wordt.</p> <p>De precieze ligging van deze wegen kan gewijzigd worden in functie van de aanleg van het woongebied. De as van de op plan aangeduide pijlen kan tot maximum 30 meter verplaatst worden. Dergelijke verplaatsing mag echter niet leiden tot samenvoegen van twee verbindingen. Alle op plan aangeduide verbindingen moeten gerealiseerd worden.</p> <p>Deze wegen moeten aangelegd en beheerd worden op een wijze dat zij ook als ecologische verbinding kunnen functioneren.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 17. Te realiseren trage weg</p> <p>Deze markering duidt aan dat in de omgeving een nieuwe trage weg (fiets- en/of voetpad) aangelegd moet worden. De aanleg en inrichting wordt opgevat op een wijze dat het gebruik gestimuleerd wordt.</p> <p>Omwille van de landschappelijke, ecologisch een historische betekenis van het Anti-tankkanaal worden er aan de aanleg van een trage weg langs dit kanaal bijkomende voorwaarden opgelegd. Dit houdt in dat de werken niet beperkt mogen worden tot de aanleg van de weg maar dat er tevens initiatieven genomen moeten worden.</p> <p>De natuur- en erfgoedwaarden staan beperken de beschikbare ruimte langs het Anti-tankkanaal. De breedte van het pad wordt aangepast aan de beschikbare ruimte.</p> <p>Trage wegen hebben een breedte van minimum 2 meter en moeten uitgevoerd worden op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur. Dit geldt echter niet voor de trage weg langs het Anti-tankkanaal.</p>	<p>- Netwerk van trage wegen uitbreiden</p>	<p>Artikel 17: Te realiseren trage weg (indicatieve aanduiding) </p> <p>Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p> <p>De precieze ligging van deze wegen kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan tot maximum 30 meter verplaatst worden. Dergelijke verplaatsing mag echter niet leiden tot samenvoegen van twee verbindingen. Alle op plan aangeduide verbindingen moeten gerealiseerd worden.</p> <p>Deze wegen hebben een breedte van minimum 2 meter en moeten uitgevoerd worden op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>Deze minimumbreedte geldt echter niet voor de weg die langs het Anti-tankkanaal aangelegd wordt.</p> <p>Deze wegen moeten aangelegd en beheerd worden op een wijze dat zij ook als ecologische verbinding kunnen functioneren.</p> <p>De trage weg langs het Anti-tankkanaal kan enkel vergund worden mits elk van de volgende bepalingen nageleefd wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De open delen van de houtkant moeten aangeplant worden; ▪ Er is een beheerplan opgesteld gericht op het bestrijden van exoten; ▪ De faunapassage onder de E19 en de HSL is geoptimaliseerd; ▪ De groenbuffer van het bedrijventerrein is gerealiseerd; ▪ De weg wordt niet verlicht wordt

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 18.1 Lineaire kleine landschapselementen</p> <p>Deze markering duidt de te behouden en te beschermen dreefstructuren aan.</p>	<p>- Dreefstructuren behouden</p>	<p>Artikel 18: Lineaire kleine landschapselementen <i>indicatieve aanduiding</i></p>  <p>18.1 Bestemming</p> <p>De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer van de te behouden of te realiseren lineaire kleine landschapselementen.</p>
<p>18.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Om het behoud van de dreven en de optimale bescherming ervan te realiseren, moeten er beperkende maatregelen opgelegd worden voor de nieuwe infrastructuur en moeten er beschermende maatregelen opgelegd worden voor de dreven zelf.</p>	<p>- Beperkende en beschermende maatregelen opleggen</p>	<p>18.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De grafische aangeduide lijnstructuren duiden de te behouden of te realiseren dreefstructuren aan.</p> <p>Flankerende maatregelen ter bescherming van de lineaire kleine landschapselementen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.</p> <p>Vergunningen om deze lineaire kleine landschapselementen geheel of gedeeltelijk te rooien kunnen slechts verleend worden onder voorwaarde dat deze onmiddellijk opnieuw aangeplant worden met oog op het realiseren van een hoge beeldkwaliteit en een ecologische gebruikskwaliteit.</p> <p>Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze lineaire kleine landschapselementen mogen het verder leven van desbetreffend landschappelijke lineair element niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p>

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 19. Agrarisch gebied</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p>	<p>- Gebied voor landbouw</p>	<p>Artikel 19: Agrarisch gebied</p> <p>19.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor agrarische activiteiten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor de landbouwbedrijfsvoering van land- of tuinbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'landbouw.'</p> <div style="text-align: right; border: 2px solid black; padding: 5px; width: 60px; margin: 0 auto;">AG</div>
<p>19.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Omwille van de schaal en de beperkte ruimtelijke draagkracht zijn primaire bewerking of opslag van producten, de verwerking van producten, mestbehandeling en mestvergisting niet toegestaan. Omwille van de schaal en impact zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; ▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; 	<p>- Landbouw en tuinbouw toelaten met beperkingen</p> <p>- Kleinschalige infrastructuur toelaten</p>	<p>19.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitant bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een leefbaar land- of tuinbouwbedrijf uitmaken.</p> <p>Volgende activiteiten zijn omwille van de schaal en de ruimtelijke impact niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Primaire bewerking of opslag landbouwproducten; ▪ Verwerking van producten; ▪ Mestopslag of mestverwerking; <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; 2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; 3. de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; 4. permanente stallingen voor grote weidedieren: afhankelijk van de (schoft)hoogte van het dier, 10 à 15m² stallingoppervlakte per weidedier met een maximum van 60m² per hectare, 5 à 15m² voederberging (stro + hooi) per dier (groter toegelaten indien onder het hellende dak) met één bouwlaag (plat dak, hellend- of zadeldak); 5. permanente stallingen voor kleine weidedieren met ca. 2m² stallingoppervlakte per dier, met een maximum van 40m² per hectare en een kleine voederberging (stro + hooi) per stal; zo mogelijk te voorzien onder het hellend dak.

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bestaande woningen kunnen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.]Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot. Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. 2. De woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft. 3. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. 	<p>- Rechtszekerheid voor bestaande woningen</p>	<p>Bestaande woningen kunnen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.]Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot. Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. 2. De woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft. 3. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Informatieve bepalingen		Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>§ 20.1 Hoogspanningsleiding</p> <p>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p>	<p>- Tracé voor hoogspanningsleiding</p>	<p>Artikel 20: Hoogspanningsleiding (overdruk, indicatieve aanduiding)</p>  <p>20.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de aanleg en de exploitatie van een bovengrondse hoogspanningsleiding met de bijbehorende bovengrondse en ondergrondse constructies en installaties voor transport van elektriciteit.</p>
<p>§ 20.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht worden.</p>		<p>19.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>