

Gemeente Essen

RUP Achterstraat

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer – 04/6901

Versie D

maart 2013




OPDRACHTGEVER

Gemeente Essen
Heuvelplein 23
2910 Essen

www.essen.be

Contactpersoon

Steven van Gool

Tel.: 03 670 01 30

Fax: 03 670 01 55

steven.vangool@publilink.be

RUP ACHTERSTRAAT


OPDRACHTNEMER

ARCADIS Belgium nv
City Link, Posthofbrug 12
2600 Berchem

BTW BE 0426.682.709

RPR ANTWERPEN

ING 320-0687053-72

IBAN BE 38 3200 6870 5372

BIC BBRUBEBB

Contactpersoon

Bart Antheunis

Tel: 09 242 44 25

Fax: 09 242 44 45

b.antheunis@arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	Oktober 2009	Eerste uitgave		
B	Februari 2010	Plenaire vergadering dd. 4/12/2009		
C	December 2010	Aanpassingen na openbaar onderzoek dd. 26/04/2010-24/06/2010		
D	Maart 2013	Aanpassingen na RVS dd. 22/01/2013		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectverantwoordelijke	Bart Antheunis		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectverantwoordelijke	Bart Antheunis		
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Gemeente Essen	Gem. Sted. Ambt.	Ludo Anthonissen		

Inhoudsopgave

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	6
1	Inleiding	6
1.2	Afbakening van het plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
2	Een RUP ter uitvoering van het Gemeentelijk Structuurplan	8
2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	8
2.2	Ruimtelijke visie van landbouw, natuur en bos	8
2.3	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	10
2.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen	10
2.4.1	Situering binnen de gewenste ruimtelijke structuur	10
2.4.2	Situering binnen de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur	11
3	Bestaande feitelijke toestand	13
3.1	Ruimtelijke structuur op mesoniveau	13
3.2	Ruimtelijke structuur op microniveau	13
3.3	Synthese bestaande toestand	14
4	Bestaande juridische toestand	15
5	Visie, doelstellingen en uitgangspunten	19
5.1	Achterstraat als compensatie voor Watermolenstraat	19
5.2	Opname van vergunde woning	21
5.3	Vrijwaren van ontsluiting binnengebied op lange termijn	21
5.4	Tijdelijke ontwikkelingsmogelijkheden	22
6	Relatie tot sectorale wetgeving	24
6.1	Screening plan-MER plicht	24
6.2	Watertoets	26
7	Verfijning van het plangebied in bestemmingszones	27
8	Maatregelen ter realisatie	27
9	Ruimteboekhouding	28
10	Overzicht planschade, planbaten en compensatievergoeding	28
11	Op te heffen voorschriften	28
DEEL 2	VERORDENEND DEEL	29
1	Stedenbouwkundige voorschriften	30
2	Verordenend Grafisch Plan	31
DEEL 3	BIJLAGEN	32

Lijst der figuren

Figuur 1: Afbakening van het plangebied	7
Figuur 2: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos	9
Figuur 3: overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma	9
Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Wildert	10
Figuur 5: Luchtfoto plangebied	14
Figuur 6: Synthesekaart bestaande toestand	14
Figuur 7: Compensatiegebied Achterstraat	19
Figuur 8: Te compenseren woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat	20
Figuur 10: Kadastrale reductiekaart uit 1850	25
Figuur 11: Depot De La Guerre - 1881	25
Figuur 12: Militair Cartografisch Instituut (MCI) - 1911	25
Figuur 13: NGI - Topografische Kaart 1996	25

Lijst der tabellen

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen	15
--	----

Lijst der bijlagen

Bijlage 1: MER Screeningsnota	32
Bijlage 2: Beslissing ontheffing plan-MER	32

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

In het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Essen (Goedgekeurd door deputatie op 29 juni 2006) wordt in de bindende bepaling 2.2 punt 8 het bevrozen van het woongebied Achterstraat -om de woonbehoefte op lange termijn op te vangen door deze om te vormen tot woonreservegebied- vooropgesteld.

Richtinggevend voorziet dat het woongebied Achterstraat als compensatiegebied kan gebruikt worden voor de ontwikkeling van beter gelegen woonuitbreidingsgebieden in de gemeente.

Momenteel is de gemeente bezig met de opmaak van het RUP Nieuwstraat-Oost. In dit RUP ligt nog een niet ontwikkeld woongebied. Het betreft het woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat. Vermits dit gebied in het centrum van Essen is gelegen, grotendeels langs goed uitgeruste wegen en hierdoor nagenoeg onmiddellijk ontwikkelbaar, geeft de gemeente de voorkeur aan de ontwikkeling van dit gebied.

Daarom zal ze het woongebied Achterstraat, dat momenteel door zijn achterliggend karakter en het ontbreken van een degelijke ontsluiting nagenoeg niet ontwikkelbaar is, als reservegebied worden omgezet. Het woongebied Achterstraat blijft als woongebied behouden, maar de onmiddellijke realiseerbaarheid ervan wordt naar achter geschoven. Het woongebied wordt daarom omgevormd naar woonreservegebied.

Binnen het plangebied is momenteel een behoorlijk vergunde woning gelegen (perceel 647D). Het perceel waarop deze woning is gelegen neemt een groot deel van het binnengebied in beslag. Het perceel is van die aard dat het nog opsplitsbaar is. Om geen hypotheek te leggen op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied wordt de woning mee opgenomen binnen het plangebied. Aan de woning worden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden, in functie van residentieel wonen voorzien. Een verdere inname van het binnengebied door bijkomende bebouwing wordt zoveel mogelijk vermeden. Hieronder wordt vooral beoogd het oprichten van een bedrijfsgebouw, het opsplitsen van het perceel voor woningbouw...

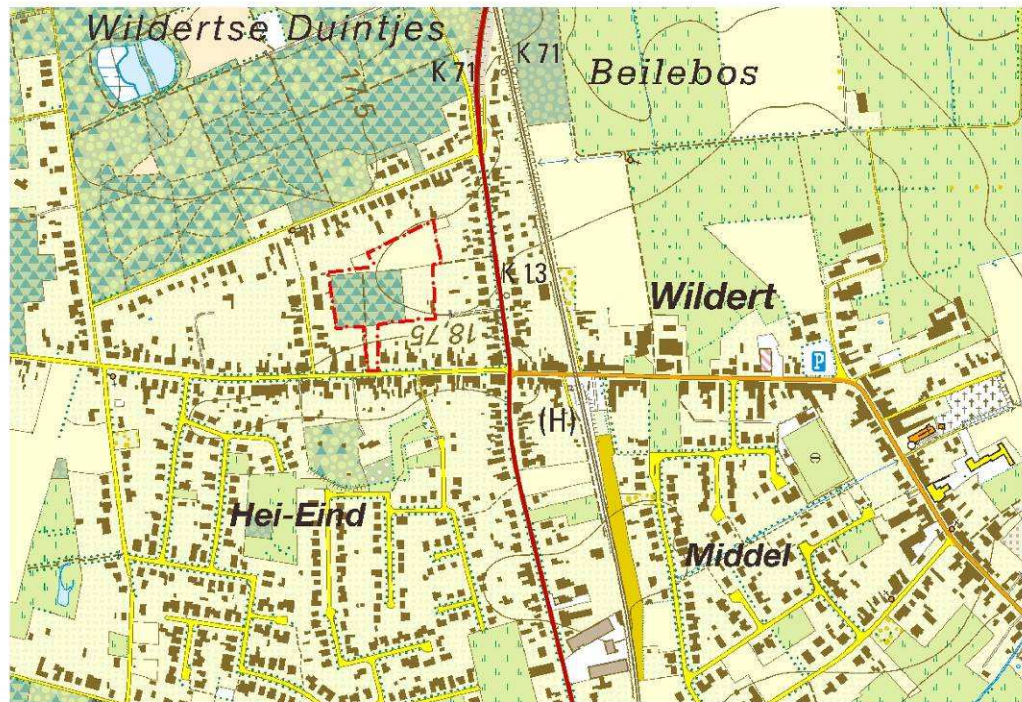
Buiten de twee smalle, onverharde wegen die het gebied ontsluiten naar de Kalmthoutsesteenweg is er momenteel nog 1 onbebouwd perceel aanwezig langs de Steenhovenstraat (perceel 640E). Om het binnengebied op lange termijn op een volwaardige manier te kunnen bereiken, zonder dat hiervoor een bestaande woning dient afgebroken te worden, wordt er geopteerd om dit perceel mee op te nemen binnen het plangebied.

1.2 Afbakening van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern van Wildert. Het plangebied omvat het binnengebied tussen de Achterstraat, de Kortestraat, de Steenovenstraat en de Kalmthoutsesteenweg (N122) m.u.v. de tuinen van de woningen gelegen langs deze wegen.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 1,96 ha.

Figuur 1: Afbakening van het plangebied



1.3 Leeswijzer

Dit dossier bestaat uit de toelichtingsnota en de verordende stedenbouwkundige voorschriften. Het verordend grafisch plan en de screeningsnota wordt als bijlage aan dit dossier toegevoegd.

De toelichtingsnota bevat een planningscontext, een beschrijving van de bestaande en juridische toestand, een visie over de ontwikkeling van het plangebied, een onderzoek naar de effecten op de omgeving (in het bijzonder watertoets en ecologische toets), een overzicht van de maatregelen en acties die nodig zijn om het plan te kunnen realiseren, een ruimteboekhouding en een overzichtstabel met de planbaten.

2 Een RUP ter uitvoering van het Gemeentelijk Structuurplan

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

De gemeente Essen behoort tot de zogenaamde '**buitengebiedgemeenten**'. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur.

Enkele van de voornaamste doelstellingen van het RSV voor het buitengebied zijn:

- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- differentiatie van de nederzettingsstructuur;
- trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen;
- wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied;
- geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing;
- herwaarderen van bestaande bossen.

2.2 Ruimtelijke visie van landbouw, natuur en bos²

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de Noorderkempen. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Essen behoort tot het deelgebied 'Bos- en heidegebied Kalmthoutse Heide - Schietvelden'.

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Wildert en niet in de open ruimte. Het plangebied maakte dan ook geen onderwerp uit van bovenstaande studie.

Bijgevolg is het plangebied niet gelegen in een HAG (herbevestigd agrarisch gebied).

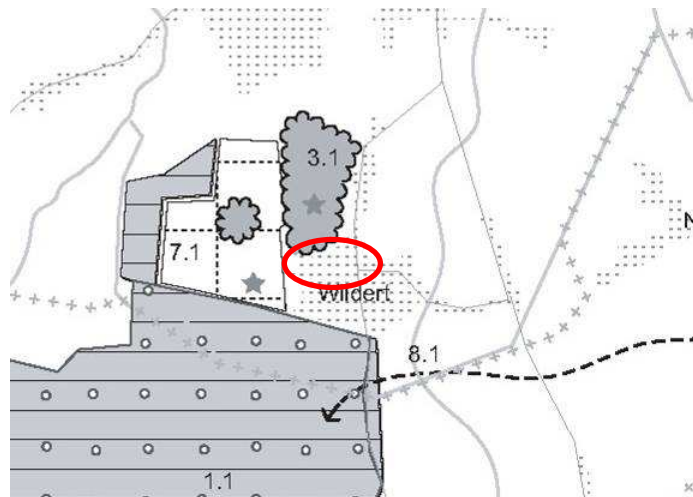
¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997

² Gewestelijke ruimtelijke planningsprocessen in het buitengebied, Ruimtelijke visie Landbouw, Natuur en Bos, 30 januari 2007 en beslissing Vlaamse regering van 12 december 2008

Ruimtelijke concepten:

- Behoud en versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen
- Behoud en versterking van bestaande boscomplexen
- Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden

Figuur 2: Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos



Behoud en versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen

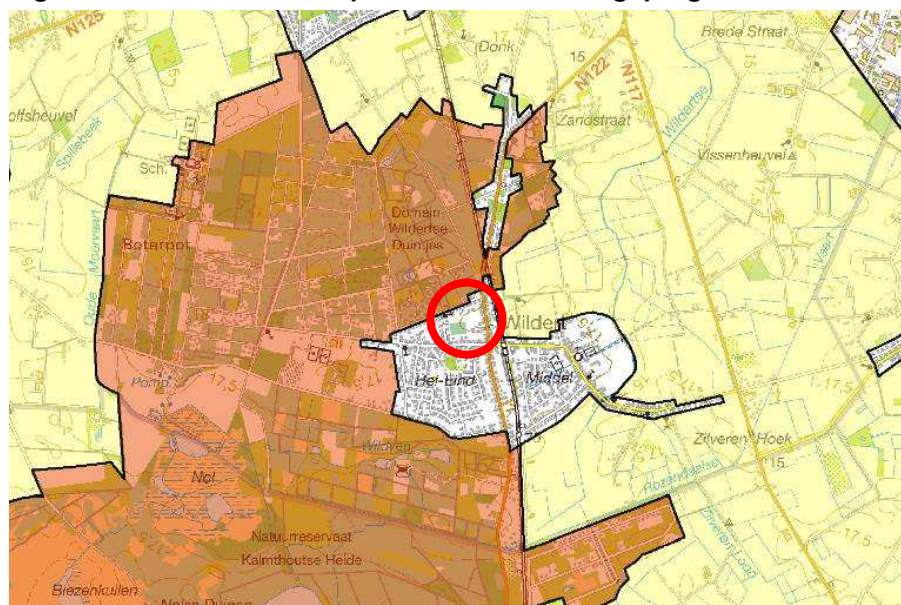


Behoud en versterking van bestaande boscomplexen



Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden

Figuur 3: overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma



2.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)³

De gemeente Essen situeert zich binnen de deelruimte 'Open Kempen'. Dit gebied wordt omschreven als zijnde een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. Doelstellingen binnen dit gebied zijn:

- stimuleren van open ruimte functies zoals grondloze en grondgebonden landbouw, natuur en recreatie;
- beheersen van toegankelijkheid en ontsluiting;
- concentreren van activiteiten in Hoogstraten en in structuurondersteunende kernen.

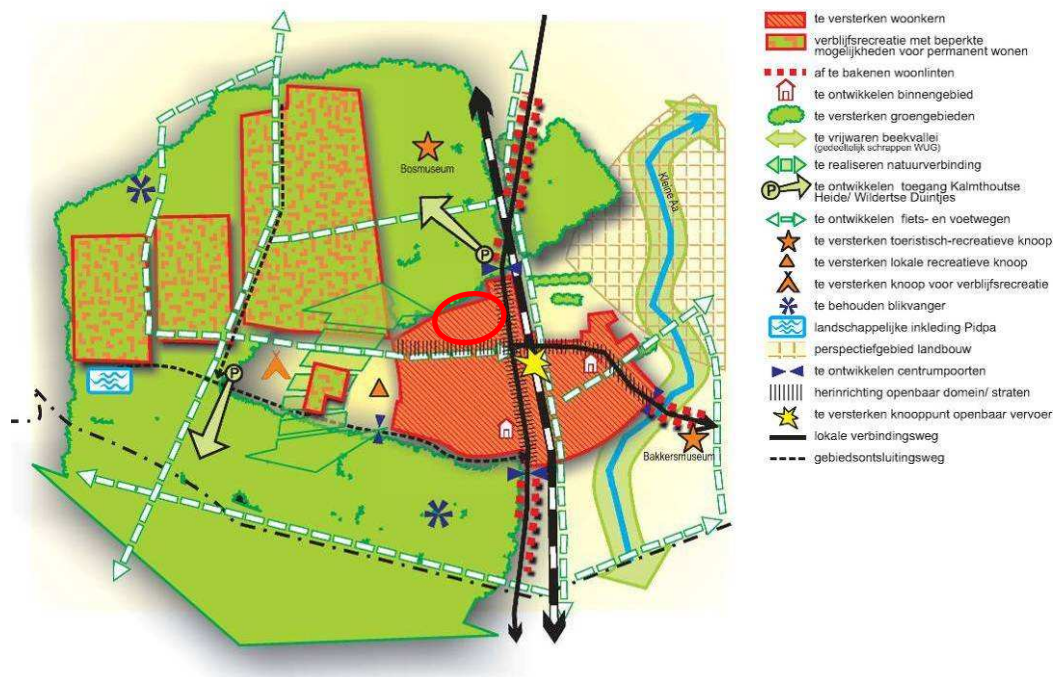
Binnen het RSPA wordt Wildert geselecteerd als woonkern. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen de woongebieden met uitsluiting van de woonuitbreidingsgebieden.

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Essen⁴

2.4.1 Situering binnen de gewenste ruimtelijke structuur

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen valt het plangebied binnen de deelruimte 'woonband Essen – Wildert'. Deze deelruimte is een sterk verstedelijkte as met twee polen, de dorpskern van Essen in het noorden en deze van Wildert in het zuiden. Het plangebied ligt in de woonkern van Wildert.

Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Wildert



³ Provinciebestuur Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, januari 2001.

⁴ ARCADIS Gedas, Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan, 2006.

Dorspikern Wildert – groene woonkern

Wildert wordt ontwikkeld als de tweede kern van de gemeente. Hierbij wordt geopteerd om een woonkern uit te bouwen in sterke relatie met de groene omgeving. Ook in de dorpskern van Wildert kunnen mogelijkheden worden onderzocht om bijkomende functies (voornamelijk gedifferentieerd woonbeleid) op te vangen, maar met het aansnijden van nieuwe gebieden zal zeer voorzichtig worden omgesprongen. Een grondige afweging van nieuwe woongebieden ten opzichte van het behoud van landschapselementen is aangewezen (cfr. woonuitbreidingsgebied Wildert en beekvallei van Wildertsebeek – Kleine Aa). Een verdichting van het centrum kan van belang zijn om bepaalde woonondersteunende functies (scholen, banken, bibliotheek...) in de dorpskern te behouden.

2.4.2

Situering binnen de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Wildert wordt binnen de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur aangeduid als woonkern. Een woonkern is een dorpskern met een beperkte uitrustingsgraad. Het niveau van de uitrusting situeert zich op dorpskernniveau.

In de kern van Wildert worden, door zijn ligging binnen de woonband, mogelijkheden voorzien om de taakstelling betreffende wonen binnen de gemeente op te vangen. Daarnaast wordt er in Wildert voldoende aandacht gegeven aan de ontwikkeling van de lokale woonondersteunende functies (zoals winkels, voorzieningen en recreatie...).

Volgende beleidslijnen worden voor de kern van Wildert gehanteerd:

- het stimuleren van de effectieve ontwikkeling van beschikbare bouwpercelen in de kern, teneinde het aanbod aan bouw mogelijkheden in de kern te verhogen en een concurrentieel aanbod te creëren om bebouwing in de open ruimte te vermijden.
- het realiseren van een geschikt aanbod aan betaalbare huisvesting in de kern, door het ontwikkelen van niet-gerealiseerde woongebieden, om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige behoefte in de gemeente en dit hoofdzakelijk in functie van het doelgroepenbeleid.
- het voeren van een verdichtingsbeleid om tegemoet te komen aan de vraag naar kleinere (betaalbare) woningen door:
 - gebieden af te bakenen waar meergezinswoningen gewenst zijn.
 - gebieden af te bakenen waar vervangingsbouw gewenst is.
- het voeren van een kwaliteitsbeleid door:
 - de verblijfskwaliteit in de woonomgeving te verhogen door een gedeeltelijke herinrichting van het openbaar domein;
 - het versterken van het voorzieningenapparaat in de centrumstraten van Wildert.
 - het beschermen van het waardevol patrimonium;
 - voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te geven aan het bestaande schoolcomplex;
 - voldoende mogelijkheden te creëren voor het opvangen van de behoefte aan lokale recreatieve, culturele en jeugdvoorzieningen;
 - voldoende middelen te voorzien om de woonkwaliteit in het centrum op peil te houden.

Woonprogrammatie

Binnen het theoretisch aanbod aan woonmogelijkheden worden verrekeringen gemaakt van uitgeruste percelen gelegen in woongebied, voor ingesloten percelen in woonzone (inbreidingsgebieden – niet uitgeruste gronden) en voor percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied en potentiële woongebieden (uitbreidingsgebieden – niet uitgeruste gronden). Hieruit blijkt dat er nog verscheidene uitbreidingsmogelijkheden zijn aan de dorpskern van Essen maar dat deze eerder beperkt zijn in Wildert.

De woningprogrammatie vormt een onderdeel van de gewenste ruimtelijke structuur. Hierbij streeft de gemeente naar een zuinig gemeentelijk beleid omtrent de ongeordende woongebieden of binnengebieden en de slecht gelegen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden.

Voor de gemeente Essen kunnen volgende conclusies worden gemaakt:

- Voor de gemeente Essen voldoet het aanbod aan de behoefte voor de periode 2003-2013. Hierdoor kan de gemeente enkel woonuitbreidingsgebieden aansnijden om het sociaal woonbeleid op te vangen indien ze hiervoor de nodige woongebieden compenseert.
- De voorkeur voor het opvangen van de sociale woonbehoeften wordt gegeven aan de bestaande niet uitgeruste woongebieden volgens het gewestplan of een geldend plan van aanleg. Indien de gemeente toch een woonuitbreidingsgebied of eventueel ander gebied (vb. woonontwikkeling in voormalig rangeerstation van Essen) wenst aan te snijden, vanwege een betere ruimtelijke ligging of een hogere realiseerbaarheidsgraad, dan dient men hiervoor een gelijkwaardige oppervlakte in niet-uitgeruste woongebieden, die ruimtelijk minder goed zijn gelegen, om te zetten in woonreservegebied of te herbestemmen (de zogenaamde compensatie).

Te reserveren en herbestemmen woongebieden – relatie tot opmaak RUP

De opmaak van het RUP Achterstraat heeft tot doel om de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat, gelegen binnen het RUP Nieuwstraat-Oost, mogelijk te maken.

Het betreft een kleiner woonuitbreidingsgebied dat in het centrum van Essen is gelegen. Een groot deel van de percelen is gelegen langs een goed uitgeruste weg en de terreinen zijn nagenoeg onmiddellijk realiseerbaar.

Het binnengebied Achterstraat is achterin gelegen en is moeilijk te ontsluiten. Daarom geeft de gemeente de voorkeur aan de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat. Daarom wordt het binnengebied Achterstraat herbestemd als woonreservegebied.

Een omvorming van het woonuitbreidingsgebied naar woongebied zorgt er eveneens voor dat een aantal andere maatregelen, ter uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid, in voege treden. Dit heeft onder meer betrekking op de realisatie van het bindend sociaal objectief, een bescheiden woonaanbod en wonen in eigen streek.

3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Ruimtelijke structuur op mesoniveau

De gemeente Essen ligt in het noorden van de provincie Antwerpen. De noordelijke grens van de gemeente valt samen met de landgrens met Nederland.

Het plangebied is gelegen in de kern van Wildert, een woonkern in het zuiden van de gemeente Essen.

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van deze woonkern, ten westen van de spoorweg en de Kalmthoutsesteenweg – N122.

3.2 Ruimtelijke structuur op microniveau

Het plangebied is het binnengebied gelegen tussen de 4 woonstraten: Achterstraat, Kortestraat, Steenovenstraat en Kalmthoutsesteenweg - N122. Deze straten zijn, op enkele percelen na (640E, 648F, 650C en 650E), allen bebouwd. Het gaat in hoofdzaak om open en halfopen bebouwing op smallere percelen met diepe tuinen (percelen zijn ca. 70 m diep).

Het RUP neemt enkel de achterliggende percelen op en niet de achterliggende delen van de diepe tuinpercelen (zone achter 50 m van de omliggende woonstraten).

Binnen het RUP zijn aanwezig:

- 5 beboste percelen in het westen van het plangebied (637X, 637W2, 641D, 641F en 641G; samen ca. 0,93 ha). Op een perceel 641D bevindt zich een constructie, het is onduidelijk wat deze constructie is. De ontsluiting van deze percelen gebeurt via een onverharde weg naar de Steenovenstraat, gelegen aan de westzijde van het onbebouwde perceel 640E.
- Een akker (643A; ca. 0,5 ha) die ontsloten wordt naar de Kalmthoutsesteenweg, gelegen tussen de percelen 644M en 646F. Deze ontsluitingsweg is ca. 4 m breed.
- Een bebouwd perceel (647D; ca. 0,38 ha). Het betreft een van oudsher bebouwd perceel waarvan de oorspronkelijke woning, die dateert van 1649 in 2000 herbouwd werd. De woning bevindt zich op het zuidelijk deel van het perceel en wordt ontsloten naar de Kalmthoutsesteenweg. Deze ontsluiting is ca. 3 m breed en ligt tussen de percelen 645C en 651Z/651C. Het noordelijke deel van het perceel is in gebruik als grasland/tuin.
- Een onbebouwd perceel 640E langs de Steenovenstraat met de onverharde weg die voor de ontsluiting instaat van de achterliggende beboste percelen.

Figuur 5: Luchtfoto plangebied



3.3

Synthese bestaande toestand

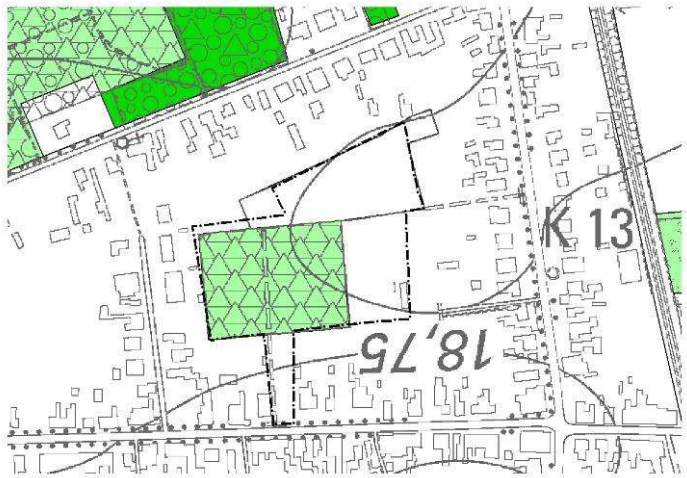
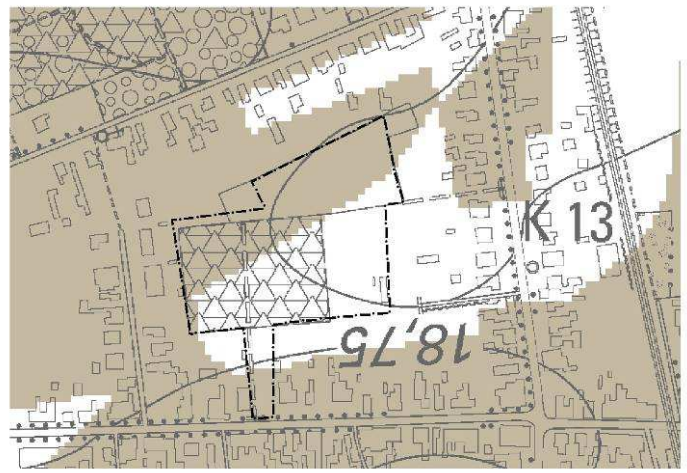
Figuur 6: Synthesekaart bestaande toestand

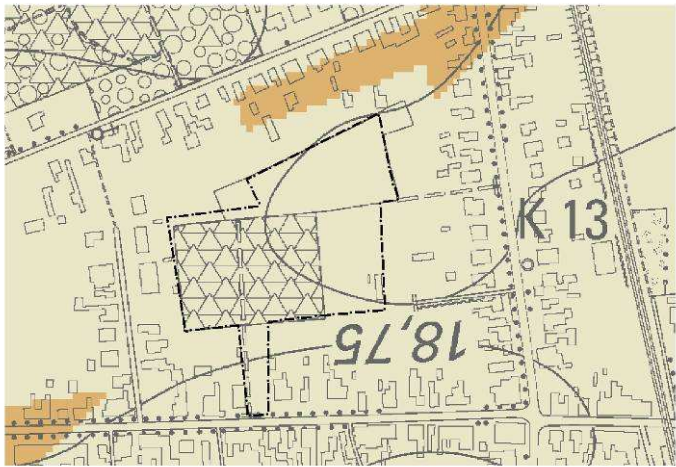
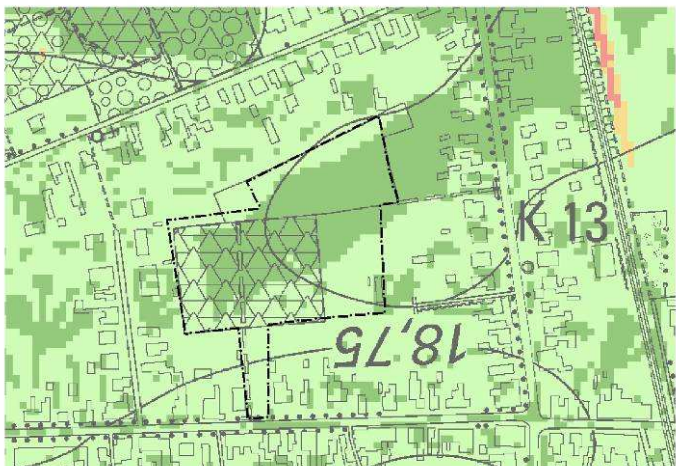


4 Bestaande juridische toestand

Tabel 1: Overzicht van de relevante juridische elementen

Type Plan	
RUIMTELIJK	
Gewestplan(nen)	Gewestplan Turnhout (30/09/1977) Gelegen in woongebied 
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Bouwvergunningen Vastgestelde bouwovertredingen	Perceel 641d – Mees-Simons: geen vergunning gekend Perceel 647d – Pauwels - BA 7773 – 13/11/2000: bouwen van een nieuwe woning - BA 3108 – 20/02/1970: wijziging bodemreliëf vijver (geweigerd) - BA 1658 – 18/01/1949: nieuwbouw woning
Milieuvergunningen	Geen
Bodemvervuiling	Geen
SECTORAAL	
Natuur	
Ramsargebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen

Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Natuurinrichting	Geen
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen
Biologische waarderingskaart	Het zuidwestelijke deel van het terrein is aangeduid als een biologisch waardevol perceel (naalldhoutaanplant met ondergroei van struiken en bomen, lork, gemengd naalldhout) 
Water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Geen
Infiltratiegevoelige gebieden	Het RUP ligt deels in infiltratiegevoelig gebied, deels in niet-infiltratiegevoelig gebied. 

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is gelegen in een matig gevoelig grondwaterstromingsgevoelig gebied – type 2 
Erosiegevoelige gebieden	Geen
Hellingenkaart	Het gebied is deels gelegen in een zone met helling <0.5% en deels gelegen tussen 0,5 % en 5 % 
Winterbedkaart	Geen
Risicozones overstromingen	Geen
Recent overstroomd gebied (ROG)	Geen
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Geen
Landbouw	
Ruilverkaveling	Geen
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen
Landschap	
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen

Beschermde stadsgezichten	Geen
Erfgoedlandschappen	Geen
Landinrichting	Geen
Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten	Geen
Recreatie/toerisme	
Toeristische vergunning	Geen
Verkeer	
Rooilijnen	Geen
Buurt- en voetwegen	In het plangebied lopen geen buurtwegen, de omliggende wegen zijn wel opgenomen als buurtweg nl.: • buurtweg nr. 2 - Kalmthoutsesteenweg • buurtweg nr. 25 – Steenovenstraat
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.
Industrie	
Seveso-bedrijven	Geen

5 Visie, doelstellingen en uitgangspunten

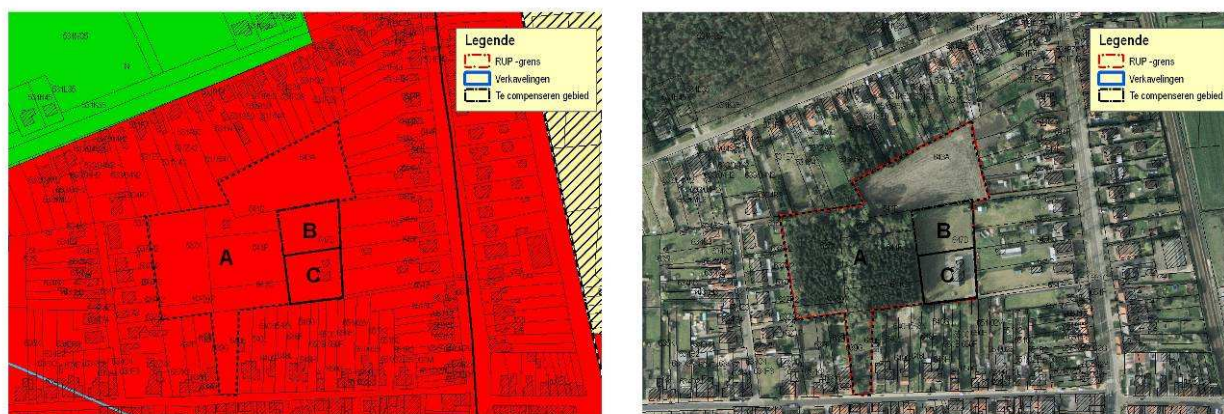
5.1 Achterstraat als compensatie voor Watermolenstraat

Het reserveren van het minder gemakkelijk te ontwikkelen woongebied Achterstraat heeft tot doel om het in het centrum van Essen gelegen, en gemakkelijk te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat te kunnen ontwikkelen. Immers voor het ruimer gebied waarin de woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat gelegen is wordt door de gemeente het RUP Nieuwstraat-oost opgemaakt. De gemeente wenst voor alle gebieden binnen deze zone de toekomstige ontwikkeling vast te leggen.

Het **woongebied Achterstraat** is zoals eerder in de toelichtingsnota al aangehaald, gelegen in een door woningen omsloten binnengebied dat zich situeert in het noordwesten van de kern van Wildert, meer specifiek tussen Achterstraat, Kalmthoutsesteenweg-N122, Steenovenstraat en Kortestraat. Het gebied wordt door twee smalle wegels naar de Kalmthoutsesteenweg ontsloten. Langs de Steenovenstraat zijn nog een aantal onbebouwde percelen aanwezig. Een aantal zijn in gebruik als tuin (640^E, 650B), voor één werd recent een vergunning afgeleverd (648L). Eén perceel is eerder braakliggend. Globaal wordt aangenomen dat het binnengebied op korte termijn niet zal ontwikkeld worden als woongebied, mede omdat een goede ontsluiting op korte termijn niet haalbaar is. Bijgevolg kan het gebied gereserveerd worden ten voordele van de ontwikkeling van andere, ruimtelijk beter gelegen en sneller te ontwikkelen, woonuitbreidingsgebieden in de gemeente.

De globale oppervlakte van het om te zetten woongebied Achterstraat (A+B+C)⁵ bedraagt **ca. 1,96 ha**. Indien echter het perceel dat bebouwd is niet in rekening mag gebracht worden dan bedraagt de totale oppervlakte die kan gecompenseerd worden ca. 1,58 ha. Indien enkel rekening gehouden wordt met het bebouwde deel van het perceel (het perceel kan immers nog verder opgesplitst worden) dan bedraagt de oppervlakte die kan gecompenseerd worden ca. 1,77 ha.

Figuur 7: Compensatiegebied Achterstraat

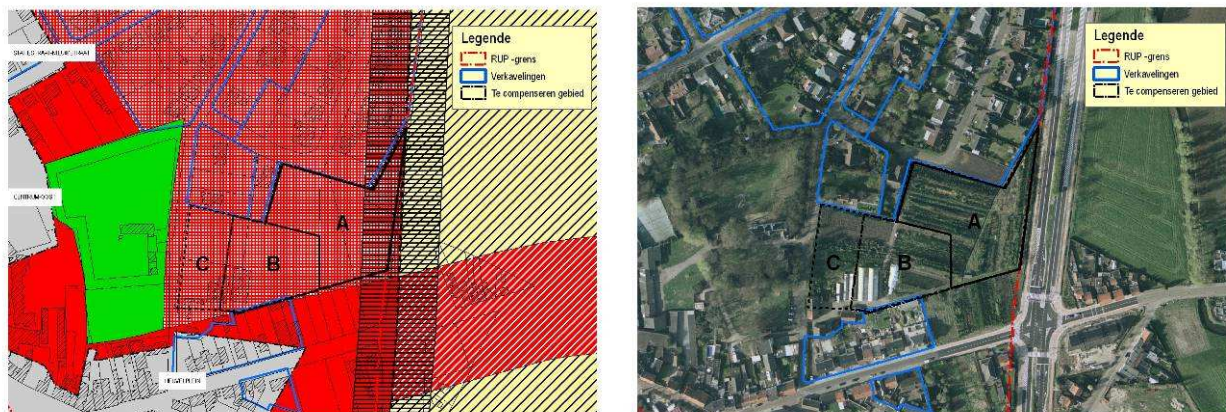


⁵ A = onbebouwde percelen
B = bebouwd perceel
C = deel van het bebouwde perceel waar woning op staat = ca. 1/2 van het bebouwd perceel
Het betreft herberekende en geactualiseerde oppervlakten die kunnen afwijken van deze uit het GRS

Het **woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat** is een gebied dat al in het richtinggevend deel van het RSP werd naar voor geschoven om prioritair ontwikkeld te worden. Het betreft een voormalige plantenkwekerij in het centrum van Essen. Het gebied is centrumversterkend en kan onmiddellijk ontwikkeld worden. Een deel van het terrein is gelegen langs een goed ontsloten weg (Essendonk en Visserij).

Het globale gebied (A+B+C)⁶ is ca. 1,53 ha groot. Het deel aansluitend bij Essendonk zal echter ingericht worden als pleingebied en komt in principe niet in aanmerking voor compensatie. De oppervlakte van het te ontwikkelen gebied voor woningbouw (A+B) is **ca. 1,23 ha** groot.

Figuur 8: Te compenseren woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat



Een vergelijking van deze gebieden wordt in onderstaande tabel schematisch weergegeven:

Naam gebied		Globale oppervlakte	Beperkte oppervlakte A+B
Watermolenstraat		Ca. 1,53 ha	Ca. 1,23 ha
Verrekening Achterstraat	1,96 ha	0,43 ha	0,73 ha
Zonder bouwperceel	1,58 ha	0,05 ha	0,35 ha
Zonder woning / deel perceel	1,77 ha	0,24 ha	0,54 ha

De te compenseren oppervlakte is ca. 0,43 ha kleiner dan het compensatiegebied. Indien ook het deel van de percelen eruit worden gehaald die niet in aanmerking komen voor bebouwing (plein aan woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat – zie kolom

⁶ A= gronden louter gebruikt voor het opkweken van planten
B = gronden waar ook bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, exclusief bedrijfswoning
C= deel waar volgens RUP Nieuwstraat – oost een plein zal gerealiseerd worden.

beperkte oppervlakte A+B), dan is de te compenseren oppervlakte ca. 0,73 ha kleiner dan het compensatiegebied.

Een deel van het woongebied Achterstraat is al in gebruik door een woning waardoor het in principe niet in aanmerking komt voor compensatie. Indien het deel van het perceel waar de woning op gevestigd is niet in rekening wordt gebracht dan is de oppervlakte van het te compenseren gebieden ca. 0,05 ha (respectievelijk 0,035 ha) kleiner dan het compensatiegebied.

Globaal kan gesteld worden dat door het omzetten van het woongebied Achterstraat naar woonreservegebied het woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat zoals opgenomen in het RUP Nieuwstraat Oost kan ontwikkeld worden en dat de globale ruimtebalans in de gemeente Essen hierdoor in evenwicht blijft.

5.2 Opname van vergunde woning

Binnen het plangebied is momenteel een behoorlijk vergunde woning gelegen (perceel 647D). Het perceel waarop deze woning is gelegen neemt een groot deel van het binnengebied in beslag. Het perceel is van die aard dat het nog opsplitsbaar is.

Om geen hypotheek te leggen op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied wordt de woning mee opgenomen binnen het plangebied. Zo blijft de mogelijkheid open om op lange termijn, bij een eventuele ontwikkeling van het binnengebied, een globale visie uit te werken voor het binnengebied.

Vermits het om een behoorlijk vergunde woning gaat die in woongebied gelegen is worden er aan de woning blijvende ontwikkelingsmogelijkheden gegeven. Om geen verdere impact op het gebied te leggen worden er echter wel beperkingen gelegd aan de ontwikkeling. Zo wordt enkel het behoud van de bestaande woning beoogd met de bestaande residentiële functie. Een verdere inname van het binnengebied door bijkomende bebouwing wordt zoveel mogelijk vermeden. Hieronder wordt vooral beoogd het oprichten van een bedrijfsgebouw, het opsplitsen van het perceel voor woningbouw...

Het oprichten van verhardingen (zoals opritten, terrassen, tuinpaden...), bijgebouwen (zoals garage, carport, veranda, tuinberging...) en tuinconstructies (zoals zwembad, tuinhuis...) blijft mogelijk. Het uitbreiden van de bestaande woning, met aan het wonen gerelateerde functies wordt niet aan banden gelegd. Ook een complementaire functie, die geïntegreerd is in de woning, blijft toegelaten (zoals vrij beroep, kantoor, praktijkruimte...).

5.3 Vrijwaren van ontsluiting binnengebied op lange termijn

Het binnengebied wordt momenteel op drie manieren ontsloten. Het agrarisch perceel in het noordoosten van het plangebied wordt via een smalle onverharde weg ontsloten naar de Kalmthoutsesteenweg. Ook het woonperceel wordt via een meer zuidelijk gelegen, smalle verharde weg ontsloten naar de Kalmthoutsesteenweg. De bospercelen in het westen worden via een onverharde weg naar de Steenovenstraat ontsloten over het perceel 640E.

Er kan dus gesteld worden dat voor een ontwikkeling van het binnengebied als woongebied er momenteel geen behoorlijke ontsluiting aanwezig is. Gezien de selectie van de wegen is het niet wenselijk om het binnengebied bij een eventuele ontwikkeling te

ontsluiten naar de Kalmtehoutsesteenweg. Immers dit zou een bijkomend kruispunt genereren op korte afstand van twee bestaande kruispunten. Om dit mogelijk te maken zou ook een bestaande woning aangekocht of onteigend moeten worden en afgebroken.

Omdat dit niet wenselijk is dient er naar een andere mogelijke ontsluiting van het plangebied gezocht te worden. Enkel op deze manier kan gewaarborgd worden dat het binnen gebied op lange termijn op een volwaardige manier ontsloten kan worden.

De mogelijkheden naar de andere straten zijn echter beperkt. Enkel langs de Steenovenstraat zijn vandaag nog een aantal onbebouwde percelen aanwezig. Op deze percelen kan via het RUP een bouwverbod opgelegd worden om de toegang tot het binnengebied te vrijwaren. Vermits het om een perceel gaat dat langs een uitgeruste weg is gelegen in woongebied zal dit vermoedelijk aanleiding geven tot planschade. In het RUP zal tevens een voorkeepsrecht worden ingebouwd zodat bij eventuele verkoop van het perceel, de gemeente dit perceel kan aankopen.

Volgende percelen komen in aanmerking:

- perceel 640E: het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin voor de woning op het perceel 640L. Op de westzijde van het perceel ligt een erfdienstbaarheid om de achterliggende bospercelen te ontsluiten naar de Steenovenstraat. Het perceel is aan de straat ca. 16 m breed. Op de westelijke perceelsgrens staat een woning met wachtgevel. Bij herbouw kan deze woning ook in een open bebouwingsstructuur geplaatst worden.
- Perceel 648F (en deel 648K): voor dit perceel werd recent een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Het perceel komt dus niet meer in aanmerking.
- Perceel 650C: het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin voor de woning op het perceel 650G-650F. Het perceel is aan de straat ca. 7 m breed.
- Perceel 650E: het perceel is momenteel braak gelegen (of wordt gebruikt als hobbyland). Het perceel is aan de straat ca. 9,5 m breed. Het perceel paalt net aan de woning die in het binnengebied is gelegen.

Het profiel van een volwaardige ontsluitingsweg bedraagt ca. 8 tot 9 m (rijweg van 5 tot 6 meter en twee voetpaden van 1,5 m). Dit houdt concreet in dat enkel de percelen 640E en 650E in aanmerking komen voor de aanleg van een ontsluitingsweg voor het binnengebied. Vermits het perceel 650E paalt aan de woning binnen het plangebied en dat een integratie van deze woning in het plangebied een van de opties is die moet bewaard blijven, wordt het perceel niet weerhouden voor de ontsluiting van het binnengebied.

Om het binnengebied op lange termijn op een volwaardige manier te kunnen bereiken, zonder dat hiervoor een bestaande woning dient afgebroken te worden, wordt er geopteerd om het **perceel 640E** mee op te nemen binnen het plangebied.

5.4

Tijdelijke ontwikkelingsmogelijkheden

In afwachting van een effectieve ontwikkeling van het binnengebied voor woningbouw wordt het behoud van de huidige functies in het binnengebied vooropgesteld, zijnde bos, landbouw en wonen.

De bestaande bospercelen dienen onder hun huidige vorm bewaard te blijven. Het rooien van het bos wordt niet toegelaten. Binnen deze bosstructuur kunnen geen constructies opgericht worden, noch verhardingen aangelegd worden.

Op de percelen die voor de landbouw gebruikt worden, hetzij als akker, hetzij als weiland, kunnen schuilhokken worden opgericht.

We woonfunctie binnen de vergunde woning kan onder zijn huidige vorm behouden blijven (zie hierboven onder 5.2).

6 Relatie tot sectorale wetgeving

6.1 Screening plan-MER plicht

In relatie tot het plan-mer-decreet⁷ werd voor het RUP een onderzoek uitgevoerd tot plan-MER plicht. Deze screeningsnota wordt in bijlage aan dit RUP toegevoegd.

Deze screeningsnota geeft aan dat het plan niet van rechtswege plan-MER plichtig is, het plan bevat geen elementen die voorkomen in de bijlage I of II van het MER-besluit, het plan wordt beschouwd als een kleine wijziging op lokaal niveau en het plan is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone, waardoor geen passende beoordeling vereist is.

Een scoping van de verschillende milieuaspecten geeft aan dat er geen effecten kunnen ontstaan op het gebied van water, landschap – onroerend erfgoed en archeologie en mens ruimtelijke aspecten en mobiliteit. In de screeningsnota werd een milieueffectenbeoordeling opgenomen van deze aspecten.

Er zijn voor de verschillende aspecten geen negatieve effecten te verwachten.

Naar aanleiding van de adviesronde werden volgende opmerkingen geformuleerd:

- Het aspect archeologie dient degelijk te worden behandeld in het dossier

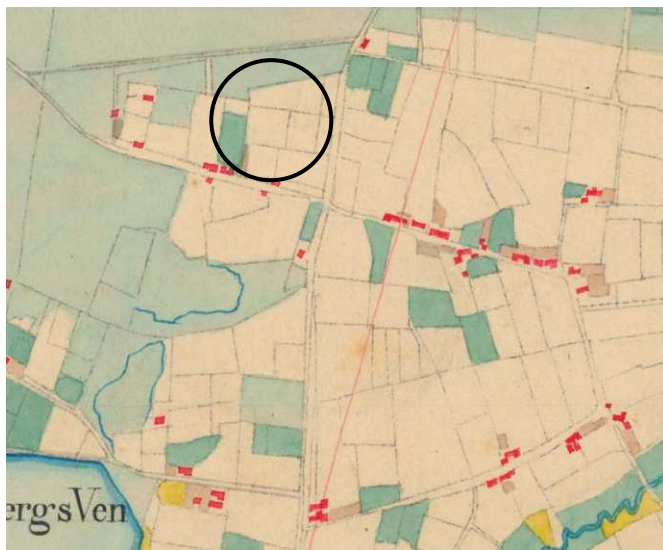
Het plangebied is historisch gezien een overgangsgebied tussen beekvallei en heide gronden en kende een agrarisch grondgebruik. De eerste bebouwing langs Steenovenstraat is terug te vinden op de Vandermaelenkaart en de kadastrale reductiekaart uit 1850. De gronden binnen het plangebied kennen een agrarisch grondgebruik. De perceelstructuur van toen is nog grotendeels herkenbaar binnen het plangebied. Deze situatie is nagenoeg ongewijzigd gebleven tot begin 1900. In deze periode vestigde zich de eerste woningen langs Achterstraat en Kalmthoutsesteenweg. Een nieuwe bebouwing golf vond plaats na WO II. In die periode werd er ook een woning opgericht in het plangebied (1649 – zuidoostelijk deel van het plangebied). De bebouwing rond het plangebied is na WO II stelselmatig aangegroeid, waardoor het plangebied evolueerde tot een ingesloten binnengebied. Het noordoostelijk deel kent nog steeds een landbouwgebruik (akker/weiland). Het westelijk deel van het binnengebied werd in de eerste helft van 1900 bebost.

Het gebied werd niet doorsneden voor de aanleg van leidingen of wegen. Het betreft aldus een nagenoeg onaangeroerd gebied.

Het RUP heeft als doel de ontwikkeling van het woongebied tijdelijk te bevriezen. Hierdoor zullen de ingrepen in de bodem zeer beperkt zijn. Bij een latere ontwikkeling van het plangebied zullen, indien dit noodzakelijk blijkt, voorafgaandelijk aan de ontwikkeling de nodige archeologische onderzoeken plaatsvinden. De ontwikkeling van het plangebied maakt echter geen opdracht uit van dit RUP.

⁷ Decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van DABM en van art. 36 ter decreet natuurbehoud (B.S. 20/06/52007)

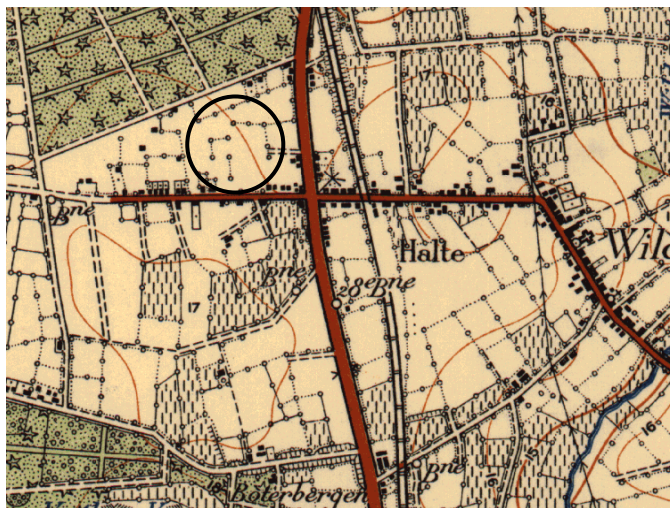
Figuur 9: Kadastrale reductiekaart uit 1850



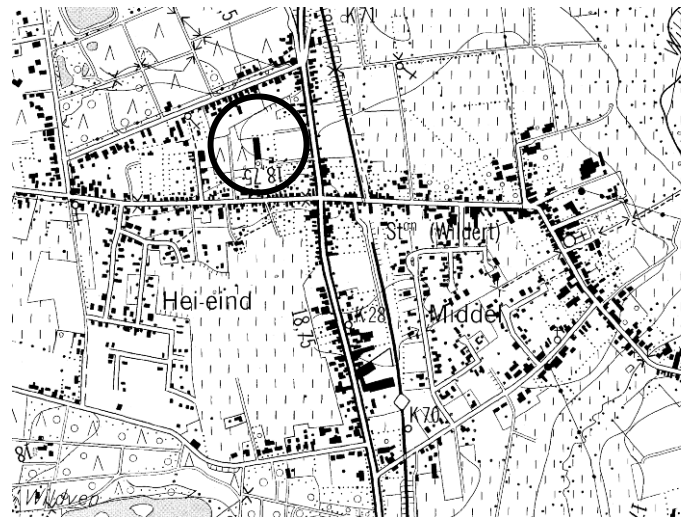
Figuur 10: Depot De La Guerre - 1881



Figuur 11: Militair Cartografisch Instituut (MCI) - 1911



Figuur 12: NGI - Topografische Kaart 1996



- Boscompensatie dient degelijk uitgevoerd te worden.

Het is evident dat bij een eventuele ontwikkeling van het woongebied op lange termijn en een rooien van de bestaande bospercelen hiervoor, er de nodige compensaties, zoals opgelegd in de vigerende wetgeving, zullen uitgevoerd worden. Het uitvoeren van de boscompensatie is dan ook geen onderwerp van het RUP Achterstraat.

- De invloed op de natuurwaarden van de verschillende gebieden dient besproken te worden in de toelichtingsnota.

Volgens de biologische waarderingskaart worden er geen biologische waarden genoteerd binnen het woonuitbreidingsgebied Watermolenstraat. Door de ontwikkeling van dit gebied zullen er dan ook geen natuurwaarden verloren gaan. Binnen het woongebied Achterstraat wordt het bestaande boscomplex als biologisch waardevol aangeduid. De omzetting van het woongebied Achterstraat heeft als gevolg dat de natuurwaarde binnen het plangebied langer gevrijwaard blijven.

Op 18 december 2009 werd door het departement LNE aangegeven dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

6.2

Watertoets

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer⁸ wordt er nagekeken of de ontwikkelingen die in het plangebied voorzien worden een negatief effect hebben op het watersysteem. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijke effecten op het oppervlaktewater, het grondwater en het waterecologisch systeem.

Het plangebied behoort tot het bekken van de Maas, meer bepaald tot het deelbekken van de Kleine Aa. In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.

Een raadpleging van de watertoetskaarten levert volgende gegevens aan:

- Binnen het plangebied bevindt er zich geen overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Het volledige gebied is niet infiltratiegevoelig.

Het plangebied bevat op vandaag een zone die aangeduid is als woonzone. De 'ontwikkeling' die gepland is in het RUP is de omzetting van dit woongebied naar woonreservegebied, d.w.z. dat er eigenlijk geen ontwikkeling komt waardoor er geen negatief effect op de waterhuishouding is.

Bij een later ontwikkeling van het plangebied zal een watertoets uitgevoerd worden op basis van het voorgestelde programma.

⁸ Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003.

Binnen het plangebied dienen er dan ook geen specifieke maatregelen getroffen te worden om eventuele waterproblemen op te lossen.

7 Verfijning van het plangebied in bestemmingszones

De huidige bestemming woongebied wordt omgevormd tot een bestemming **woonreservegebied**. Dit gebied kan ontwikkeld worden nadat de noodzaak tot aansnijden ervan werd aangetoond aan de hand van een behoeftestudie.

Voor de *bestaande woning* binnen het plangebied worden de nodige beschermde maatregelen opgenomen zodat zij te allen tijde kan verbouwen, uitbreiden, herbouwen... De nodige bijgebouwen, tuinconstructies en verhardingen, horende bij het normaal functioneren van de woonbestemming zijn eveneens toegelaten. Complementaire nevenfuncties mogen in de woning ondergebracht worden voor zover ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en er onderdeel van maken. Tegelijk worden er een aantal beperkingen opgelegd die verhinderen dat er een bijkomende dynamiek op het binnengebied worden gelegd (vb. oprichten van een bedrijf, opsplitsen van perceel voor bijkomende woningbouw...)

De *beboste percelen* dienen onder hun huidige vorm bewaard te blijven. Het oprichten van constructies of het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten. Het rooien van het bos op zich wordt niet toegelaten (wel in functie van het bosbeheer of omwille van veiligheidsredenen).

Op de percelen die voor *landbouwdoeleinden* worden gebruikt mogen schuilhokken worden opgericht. Alle andere constructies en verhardingen worden hier verboden.

De bestemming valt binnen de gebiedscategorie wonen zoals aangeduid binnen art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8 Maatregelen ter realisatie

Het gaat om een omzetting van woongebied naar woonreservegebied. Dit gebied wordt pas in latere fase, na een aftoetsing van de behoefte, mogelijks ontwikkeld.

9 Ruimteboekhouding

Er doen zich geen verschuivingen voor binnen de ruimteboekhouding. Ondanks de omzetting van het plangebied naar woonreservegebied blijven beide bestemmingen onderdeel van de gebiedscategorie wonen. Enkel de realisatie van het gebied wordt voor enige tijd bevroren.

10 Overzicht planschade, planbaten en compensatievergoeding

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Perceel 640^E, vermits de bestaande woonontwikkeling hier wordt bevroren.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Vermits er geen omzetting is naar een andere bestemming zullen er geen planbaten ontstaan.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzingscompensatie

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Geen.

Er werd geen kaart of plan toegevoegd omdat er theoretisch gezien geen wijziging van bestemmingscategorieën plaatsvindt.

11 Op te heffen voorschriften

De plandelen van het gewestplan Turnhout (nr. 16) en de bijhorende voorschriften, zoals goedgekeurd bij KB van 30/09/77, die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP Achterstraat:

woongebied (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.

DEEL 2 VERORDENEND DEEL

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ACHTERSTRAAT

Provincie Antwerpen

Gemeente Essen

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter - gemeenteraad

Frederickx Ronny

Claessens Nathalie

Het schepencollege van ESSEN bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Frederickx Ronny

Van Tichelt Gaston

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter - gemeenteraad

Frederickx Ronny

Claessens Nathalie

1 Stedenbouwkundige voorschriften

ART. 01. WOONRESERVEGEBIED

Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' en in het bijzonder onder de subcategorie van gebiedsaanduiding 'woongebied'

§1. Bestemming

Dit gebied is bestemd als woonreservegebied.

Dit gebied kan pas ontwikkeld worden nadat de noodzaak tot aansnijden ervan werd aangetoond aan de hand van een woningbehoeftestudie die kadert in een herziening van de woningprogrammatie, zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en nadat een RUP werd opgemaakt waarin de nieuwe bestemming werd vastgelegd.

§2. Overgangsbepalingen

In afwachting van de inrichting van het woonreservegebied als woongebied worden volgende functies toegelaten: bosbouw- en bosontwikkeling, landbouw en wonen naargelang het huidig gebruik dat op de percelen plaatsvindt.

Aan de bestaande vergunde constructies voor woningbouw die binnen deze zone gelegen zijn kunnen te allen tijde werken uitgevoerd worden. Hieronder wordt begrepen verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de bestaande constructie voor zover deze bedoeld zijn voor wonen. Op het perceel dat bij de woning behoort kunnen bijgebouwen en tuinconstructies opgericht worden en verhardingen aangelegd worden voor zover deze tot de normale uitrusting van de woning behoren. In de woning kunnen complementaire functies ondergebracht worden voor zover deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In de woning mag een kangoeroe of generatiewoning ingericht worden.

Alle andere functies of uitbreidingen van de woning, die niet behoren tot de normale uitrusting van de woning of waarbij de woonfunctie ondergeschikt wordt aan de andere functie worden niet toegelaten.

De bestaande beboste percelen dienen, zolang dat de ontwikkeling van het woonreservegebied niet kan aangetoond worden, behouden blijven als bosgebied. Het oprichten van constructies of het aanleggen van verhardingen binnen deze zones is niet toegelaten. Bomen kunnen enkel gerooid worden in uitvoering van een bosbeheersplan of omwille van dringende veiligheidsredenen.

Op de percelen die gebruikt worden voor landbouwdoeleinden kunnen ten alle tijden schuilhokken voor dieren opgericht worden. Alle andere constructies en verhardingen zijn binnen deze gebieden verboden.

2 Verordenend Grafisch Plan

DEEL 3 BIJLAGEN

Bijlage 1: MER Screeningsnota

Bijlage 2: Beslissing ontheffing plan-MER

Kantoren ARCADIS Belgium		www.arcadisbelgium.be
Berchem-Antwerpen City Link, Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Hasselt Eurostraat 1 bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01
MAATSCHAPPELIJKE ZETEL: Brussel Koningsstraat 80 B-1000 Bruxelles T +32 2 505 75 00 F +32 2 505 75 01	Luik Rue des Guillemins 26, 2 ^e verd. B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, Avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T. +32 71 298 900 F. +32 71 298 901



ISO gecertificeerd voor

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

Dit document is afgedrukt op 100% gerecycleerd papier