

Provincie Antwerpen

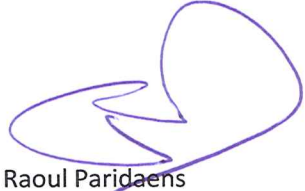
Gemeente Puurs

Project **RUP Arboretum, RUP t' Onzent, RUP Kerkhof Donkstraat**
Bijlage bij toelichtingsnota: screeningsnota MER

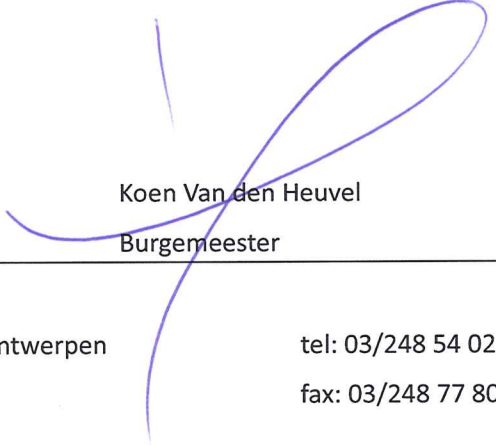
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht


Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris


Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Ontwerper

Stramien

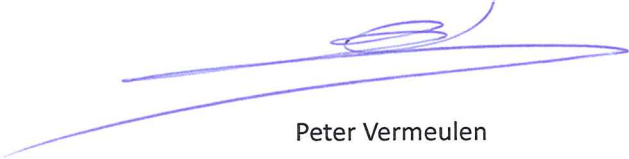
Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80




Peter Vermeulen

Ruimtelijk Planner

Datum

1 september 2011

RUP ARBORETUM

TOELICHTINGSNOTA

Gemeente Puurs

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011





Inhoudsopgave

1	AANLEIDING VAN HET RUP	4
2	SITUERING VAN HET RUP	4
3	PLANNINGSCONTEXT	5
3.1	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
3.2	Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	5
3.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de Deputatie op 13 februari 2003) ..	5
3.4	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)	6
4	JURIDISCHE CONTEXT	8
4.1	Het gewestplan	8
4.2	RUP Zonevreemde woningen (goedgekeurd door de Bestendigde Deputatie op 16 juli 2009)	8
4.3	Goedgekeurde verkavelingen	8
4.4	Stedenbouwkundige vergunningen	8
4.5	Ruilverkaveling Klein Brabant.....	9
4.6	Eigendom	9
4.7	Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)	10
4.8	Watertoets	11
4.9	Archeologische zone	13
4.10	Atlas der buurtwegen.....	13
4.11	Landschapsatlas	13
5	ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	14
5.1	Meso-schaal	14
5.2	Micro-schaal	14
5.3	Knelpunten en potenties.....	16
6	VISIE EN CONCEPTEN	17
6.1	Visie	17
6.2	Concepten	17
7	UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES	20
7.1	Zone voor arboretum	20
7.2	Zone voor bebouwing, verharding en tuin.....	21
8	TECHNISCHE FICHE	24
8.1	Oppervlakten RUP	24
8.2	Ruimtebalans.....	24
9	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN GEWESTPLAN	25
10	REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE	28
11	MER-SCREENING.....	28

**Kaartenlijst**

Kaart 1: situering luchtfoto (zie bijlage).....	4
Kaart 2: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs	4
Kaart 3: gewestplan	8
Kaart 4: plan gewenste uitbreiding.....	8
Kaart 5: watertoets	11
Kaart 6: bodemkaart	11
Kaart 7: atlas der buurtwegen	13
Kaart 9: situering in de groene gordel rond Puurs.....	14
Kaart 10: Ferrariskaart	14
Kaart 11: Aspergeroute.....	16

Tabellenlijst

Tabel 1: oppervlakte bestemmingen	24
Tabel 2: ruimteboekhouding	24
Tabel 3: op te heffen bestemmingen / vervangende voorschriften	25
Tabel 4: register bestemmingswijziging percelen.....	28



Kaart 2: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs

1 AANLEIDING VAN HET RUP

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van de gemeente Puurs, zoals in het gemeentelijk structuurplan (goedgekeurd door de Deputatie op 13 februari 2003) bepaald. Bij de 'maatregelen met betrekking tot de gewenste landschappelijke structuur', in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan, staat vermeld dat er uitvoeringsplannen en/of inrichtingsplannen moeten opgemaakt worden voor de (juridische) bescherming van de volgende hoven en parken:

- Schemelberthof;
- Hof ten Broek;
- Het arboretum Puurs.

De gemeente heeft een vergunningsaanvraag ingediend ter uitbreiding van het gemeentelijk arboretum op een aanpalend perceel. De aanvraag omvat bijkomend het aanleggen van een parking, het voorzien van een afsluiting rondom het domein en het aanleggen van een vijver. Een RUP moet opgemaakt worden om dit te realiseren.

2 SITUERING VAN HET RUP

Kaart 1: situering luchtfoto (zie bijlage)

Kaart 2: situering binnen de Groene Gordel rond Puurs

Het gebied is gelegen op de grens van de deelgemeenten Puurs en Liezele.

Het bevindt zich in de groene gordel rond Puurs, het open ruimtegebied waar de vallei van de Molenbeek en de vallei van de Vliet deel van uitmaken. Het arboretum kan gezien worden als stapsteen tussen de Sint-Pietersburcht, het Tekbroek, en het Fort van Liezele.

Het RUP omvat de percelen Puurs, 4^{de} afdeling, sectie A, nummers 84c, 84d en 84e en bestaat uit:

- het voormalige arboretum;
- het naastgelegen perceel;
- de voormalige woning met bijgebouwen.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 2,16 ha.



3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het grondgebied van Puurs behoort tot het buitengebied. Binnen de Vlaamse ruit is Puurs geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In de economische knooppunten worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

Een van de expliciete doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de uitbouw van een duurzame natuurlijke structuur, om letterlijk meer ruimte te geven aan natuur.

3.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

Puurs is gelegen in het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap met culturele en natuurlijke potenties in evenwicht. Tussen Mechelen en Sint-Niklaas is Puurs één van de knooppunten inzake woningen en bedrijventerreinen. Het gebied langs het zeekanaal en het knooppunt van infrastructuur wordt beschouwd als poort van provinciaal niveau. Het Scheldeland en de agrarische gebieden van Klein-Brabant fungeren als grenzen voor de ontwikkeling.

De valleien van de Rupel, de Molenbeek en de Vliet worden aangeduid als natuurverbindingen op provinciaal niveau.

3.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de Deputatie op 13 februari 2003)

1) Informatief deel

De groene zones in Puurs worden aangevuld door het arboretum Puurs (Overheide), dat een verzameling bevat van honderden inlandse en uitheemse naald- en loofboomsoorten en heesters. Rondom een centrale vijver treft men verschillende water- en oeverplanten aan. In dit arboretum worden op aanvraag en op vaste tijdstippen educatieve rondleidingen aangeboden.

2) Richtinggevend deel

Bij de 'maatregelen met betrekking tot de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur', in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Structuurplan, staat vermeld dat de gemeente een bestemmingswijziging zal uitvoeren via een ruimtelijk uitvoeringsplan, aangezien de bestemming parkgebied een bevestiging zou zijn van het huidige bodemgebruik van het arboretum Puurs.



Het arboretum is één van de belangrijke groengebieden die los staan van het waternetwerk. Het groen van het arboretum versterkt de aanwezige lijnvormige elementen in het landbouwgebied, in het bijzonder de dreven.

Het arboretum is een waardevol op zich staand natuurlijk gebied. Een verantwoorde verweving van natuur en recreatie wordt hier nagestreefd.

Bij de 'maatregelen met betrekking tot de gewenste landschappelijke structuur', in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Structuurplan, staat vermeld dat er uitvoeringsplannen en/of inrichtingsplannen moeten opgemaakt worden voor de (juridische) bescherming van volgende hoven en parken:

- Schemelberthof;
- Hof ten Broek;
- Het arboretum Puurs.

Het arboretum ligt in het agrarisch gebied van Lizele – Breendonk, dat het meest karakteristiek element is van het zuidelijke deel van Puurs. Het betreft een open ruimte gebied dat structuurbepalend is op niveau van heel Klein-Brabant. Zeker met betrekking tot de landelijke woongebieden Overheide, Hof ter Bollen, Essendries, De Hand, Wolfstraat en Hoogheide moet uiterst voorzichtig worden omgesprongen met eventueel ruimtelijke uitbreidingen van de bestaande bebouwing.

3) Bindende bepalingen

Er zijn geen bindende bepalingen voor dit gebied.

3.4 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

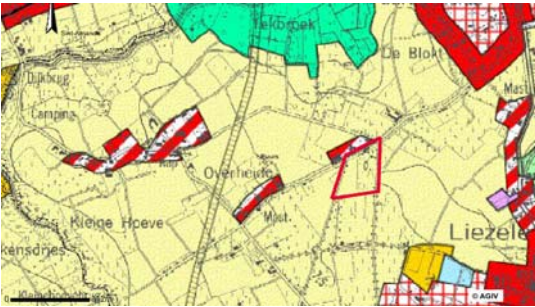
Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan van de gemeente Puurs is goedgekeurd door de gemeenteraad van 05/12/1996.

Het arboretum is een project dat kadert in het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, het is m.a.w. een GNOP-project. Het project geeft een invulling aan:

- Groep 3: acties gericht op goed beheer van verbindingselementen over het ganse grondgebied;
- Groep 5: acties gericht op het verbreden van het draagvlak voor natuurbehoud;
- Groep 6: acties gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden en de verbetering van het landschapsbeeld
- Groep 7: acties gericht op het verhogen van de leefbaarheid in de verstedelijkte omgeving dmv groenvoorziening, het bereikbaar maken van groene en open ruimten en/of het behouden, herstellen en/of verstrekken van groenstructuren;
- Groep 8: acties gericht op het kwaliteitsvol onderhouden en beheren van groen in de verstedelijkte omgeving.



Een maximale bescherming alsook een optimaal behoud en beheer van de bestaande gebieden met een belangrijke natuurwaarde (gebiedsgericht beleid) wordt nagestreefd. Nieuwe mogelijkheden voor natuur in de vorm van bos- en natuurgebied en bufferzones (gebieds- en biotoopgericht beleid) moeten worden gecreëerd. Deze nieuwe natuurgebieden kunnen zich ontwikkelen op verlaten industrieterreinen en oude afgedekte stortplaatsen, niet meer begraasde weiden en braakliggende akkers. Spontane ontwikkeling tot natuurgebieden kan hier plaatsgrijpen. Tevens wordt als doelstelling vooropgesteld om nieuwe bossen aan te leggen en de productiebossen om te vormen tot gemengde bossen. De uitbouw van een ecologische infrastructuur in de landbouwgebieden en in bebouwde zones is een derde belangrijke doelstelling. Bij de gebiedsgerichte acties gaat voornamelijk aandacht uit naar de valleien van de Vliet en de Molenbeek, Coolhem, Ruisbroekse polder en de kanaalzone (zuidelijk eiland).



Kaart 3: gewestplan



Kaart 4: plan gewenste uitbreiding

4 JURIDISCHE CONTEXT

4.1 Het gewestplan

Kaart 3: gewestplan

Het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) is van toepassing.

Het gebied is volledig ingekleurd als agrarisch gebied. De huidige functie is dus niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De woningen aan de overzijde van het studiegebied bevinden zich in woongebied met landelijk karakter.

4.2 RUP Zonevreemde woningen (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 16 juli 2009)

Het projectgebied bevindt zich in de zone voor open ruimte gebied met agrarisch karakter (artikel 4).

“Een subruimte wordt aangebracht als overdruk ten opzichte van het bestaande gewestplan maar **is geen wijziging ervan**. Het wonen wordt erkend binnen deze subruimten met de voorschriften zoals omschreven bij de desbetreffende zone in overdruk. Het is een gebiedsgerichte benadering **voor het gehele grondgebied**. Deze subruimten zijn **gebiedsdekkend**. Vergunde woningen die vandaag nog niet zonevremd zijn, maar dit naar de toekomst toe wel kunnen worden, worden opgenomen binnen de subruimte waartoe de woning behoort.”

4.3 Goedgekeurde verkavelingen

Binnen de grenzen van het studiegebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

4.4 Stedenbouwkundige vergunningen

Kaart 4: plan gewenste uitbreiding

De woning en bijgebouwen zijn opgericht in de periode 1900-1918 (kadastrale code 04).

**Bouwdossier 2005-113: uitbreiding van het arboretum met aanleg van vijver en parking, aanvrager gemeente Puurs**

De gemeente heeft een aanvraag ingediend voor:

- een uitbreiding van het gemeentelijk arboretum op een aanpalend perceel;
- het aanleggen van een parking;
- het voorzien van een afsluiting rondom het domein;
- het aanleggen van een vijver.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de vergunning geweigerd. Een RUP moet opgemaakt worden.

4.5 Ruilverkaveling Klein Brabant

In deze zone heeft er zich in de jaren '80-'90 de ruilverkaveling Klein-Brabant voorgedaan. Het plangebied maakte in de jaren 1980-1990 deel uit van de ruilverkaveling Klein-Brabant. De ruilverkaveling was voltooid voor de geplande uitbreiding van het arboretum.

4.6 Eigendom

Sedert 1999 is het domein aangekocht door de gemeente Puurs, met het doel de bestaande soortencollectie van bomen en struiken te kunnen bewaren, als landschappelijke, toeristische en natuurlijke troef voor een ruim publiek.

De gemeente heeft in 1999 perceel 84c geruild met perceel 39a. Oorspronkelijk was het de bedoeling perceel 39a, reeds langer in eigendom van de gemeente, ten oosten van het arboretum, eveneens in agrarisch gebied, te gebruiken als mogelijke uitbreiding. Dit perceel lag reeds enkele jaren braak. Dit perceel wordt echter van het arboretum afgescheiden door een openbare dreef. Recent bestond de mogelijkheid om het eigendom en dus het landbouwgebruik van het westelijke perceel 84c, om te ruilen met dit van het oostelijke perceel 39a. De vroegere gebruiker van het westelijke perceel heeft zijn landbouwbedrijf met de cultuurgronden immers palend aan het oostelijke perceel en kan dit voortaan rechtstreeks in zijn bedrijfsvoering inpassen.

De werking van het arboretum werd overgedragen aan de vzw Arboretum Puurs-Speeltuin Sint-Pietersburcht, in de schoot van Natuurpunt.

4.7 Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Het RUP is gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG).

De gemeente heeft in 2008 gevraagd om het arboretum uit het voorstel voor herbevestiging te schrappen. Hier zijn de klankbordgroep en het projectteam niet op in willen gaan:

“Consensus in de klankbordgroep om niet in te gaan op vraag van de gemeente om het arboretum uit de herbestiging te halen. Het projectteam volgt de consensus van de klankbordgroep om het arboretum in het voorstel te behouden.”

In het operationeel uitvoeringsprogramma van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Antwerpen Gor-del/Klein Brabant (27/03/2009) staat het volgende vermeld:

“Om het arboretum uit het voorstel te knippen en hiervoor duidelijke grenzen te kunnen nemen (wegen) diende een te groot gebied uitgesloten te worden. Geen akkoord voor inkrimping van het voorstel voor herbestiging. Het arboretum wordt niet beschouwd als een element van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Eventuele gemeentelijke initiatieven kunnen nog binnen de randvoorwaarden van de omzendbrief (RO/2005/01).”

Het RUP dient getoetst te worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de herbevestigde agrarische gebieden (om-zendbrief MO 2010/11):

1. onderzoek naar de alternatieve lokaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied
2. onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
3. onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw

De volgende motivering voor het onderzoek kan gevonden worden:

1. Alternatieve lokaties:

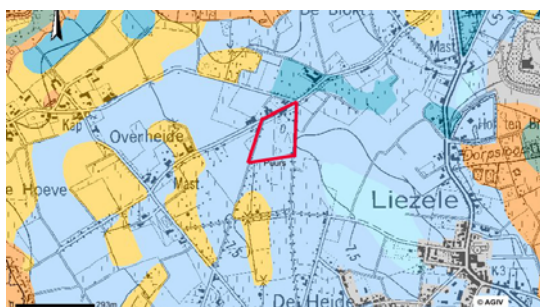
- Gezien het arboretum hier al 40 jaar bestaat (de aanplantingen werden in 1970 aangevat), is het logisch dat het arboretum op deze plek blijft bestaan en deze percelen niet omgevormd worden tot landbouwgrond.
- Het is bovendien geen optie om op een andere plek een arboretum te voorzien als hier al zo veel hoogstammige bomen staan.

2. Impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:

- De twee percelen worden al lang niet meer voor de landbouw gebruikt: perceel 84E al 40 jaar niet meer, en perceel 84C al 12 jaar niet meer. Perceel 84C is namelijk onvergund onderdeel geworden van het arboretum.
- Volgens de bodemkaart heeft de bodem binnen het plangebied een textuur van lemig zand en is matig droog van drainageklasse met verbrokkelde humus en/of ijzer B horizon (Postpodzol) (Sch). De bodems in het plangebied hebben een profielontwikkeling met een textuur-B horizon en/of bodems met verwerings-B horizon of met een structuur-B horizon voor. De grond is dus geschikt voor bos- en sierboomkwekerij en aardbeien met beregening



Kaart 5: watertoets



Kaart 6: bodemkaart

en witte asperges en glasteelten. De grond is matig geschikt voor maïs. De grond is matig geschikt voor intensieve groententeelt, en weinig geschikt voor permanente weide, akkerbouw en extensieve groententeelt.

- Door de ruil die is gebeurd in 1999 sluiten de twee landbouwgronden op elkaar aan (perceel 39a en 39E). Ook de gemeentelijke gronden sluiten hierdoor op elkaar aan zodat het arboretum een aaneengesloten gebied is en het zo minder impact heeft op de agrarische structuur. De aaneengesloten landbouwstructuren worden bijgevolg niet geschaad door de herbestemming. Ze worden eerder versterkt.
- In de buurt van Overheide/Achterheide is de historische drevenstructuur zeer kenmerkend. Gezien de twee percelen vroeger één geheel waren, en deze gelegen zijn tussen twee dreven, is het positief om het volledige gebied samen te ontwikkelen en er één groot arboretum van te maken. Het arboretum kan zo gezien worden als bindend element tussen de historische dreven.

3. Flankerende maatregelen:

- Het oorspronkelijke idee van de gemeente was om eveneens perceel 80C, 81E en 81F (de drie percelen ten zuiden van de huidige grens van het RUP) om te vormen tot arboretum. In dit RUP is het gebied al veel kleiner dan wat er oorspronkelijk was gepland.

4.8 Watertoets

Kaart 5: watertoets

Kaart 6: bodemkaart

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan op dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Binnen de watertoets komen de volgende aspecten aan bod: hemelwaterberging en infiltratie, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, kwantiteit van grond- en oppervlaktewater, watervoorziening, waterafhankelijke natuurwaarden en waterzuivering en riolering.

In de voorschriften zijn de gevraagde inspanningen overgenomen.

Veiligheid:

Het studiegebied valt niet binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijke overstromingsgevoelige gebieden.

Infiltratie/ hemelwaterberging

Het gebied bestaat uit matig droge lemig zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont (Sch) en is dus geschikt voor infiltratie.

In dit RUP dient er aandacht besteed te worden aan:

- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.
- Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden.
- Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. Bij voorkeur worden er verhardingen in waterdoorlatende materialen gebruikt.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. De aansluiting van een verhard oppervlak waar vaak wagens stilstaan of parkeren moet via een olie-afscheider gebeuren.
- Realisatie als groendak van platte of zacht hellende daken met een beperkte oppervlakte.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollig) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren.

Oppervlaktewaterkwantiteit

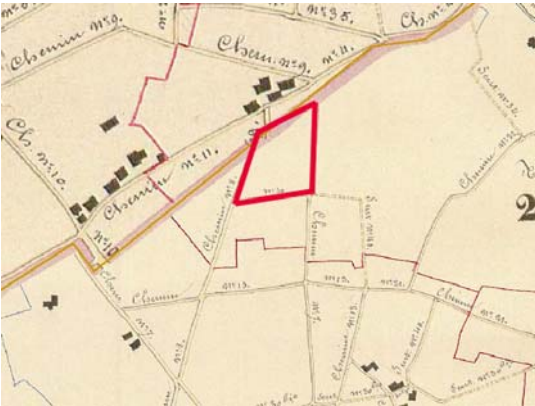
Zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie

Waterzuivering

Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie (gebouwd volgens de code van de goede praktijk, zie ook www.waterloketvlaanderen.be).

Conclusie

Omwille van maatregelen vervat in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP en in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en sectorale (VLAREM-) wetgeving, en rekening houdend met de gegevens voor de watertoets en inschatting van de effecten van de geplande werken in het plangebied op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en het watergebonden milieu, kan worden geoordeeld dat voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geen significante schadelijke effecten op de waterhuishouding zal hebben.



Kaart 7: Atlas der Buurtwegen

4.9 Archeologische zone

Het projectgebied komt niet voor in de Centrale Archeologische Inventaris.

4.10 Atlas der buurtwegen

Kaart 7: atlas der buurtwegen

Langs het gebied liggen drie buurtwegen:

- Buurtweg 11 (Overheide) is nog toegankelijk;
- buurtweg nr. 7 (Borgerhoutdreef) is nog toegankelijk;
- buurtweg nr. 8 (Torendreef) is nog toegankelijk.

Buurtweg nr. 40, die een verbinding maakt tussen buurtweg 7 en 8, is afgeschaft door de gerealiseerde ruilverkaveling Klein-Brabant.

4.11 Landschapsatlas

Het gebied maakt deel uit van de relictzone 'Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen'.

Wetenschappelijke waarde:

Molenbeek: intact meanderende beek; permanent grasland/hooiland; natuurlijk overstromingsgebied;

Historische waarde:

Molenbeek: duidelijk herkenbare vallei met perceelsstructuur zoals bij MGI en ten dele bij Ferraris; restanten opgaande begroeiing herinneren aan eertijds gesloten karakter van de vallei (cf. MGI); langs vallei 'Lizelebroek' gelegen, wat een natuurlijk overstromingsgebied is met historisch permanent grasland.

Esthetische waarde:

Duidelijke vallei met gesloten karakter. De vele kasteeltuinen/parken vormen mooie ensembles die verspreid liggen in het vaak nog vrij gaaf halfopen landschap van de valleien van de Molenbeek.



Kaart 8: situering in de groene gordel rond Puurs



Kaart 9: Ferrariskaart (1770-1777)

5 ANALYSE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Zie plan bestaande toestand

5.1 Meso-schaal

Kaart 8: situering in de groene gordel rond Puurs

Bebouwde structuur

Het gebied is gelegen tussen de dorpskernen van Puurs en Liezele.

Open ruimte en natuur

Het arboretum bevindt zich in de groene gordel rond Puurs, het open ruimtegebied waar de vallei van de Molenbeek en de vallei van de Vliet deel van uitmaken.

In de buurt van Overheide/Achterheide is de historische drevenstructuur zeer kenmerkend.

Ontsluiting

Het arboretum ligt op 2,1 km van het station van Puurs.

Het gebied is bereikbaar via de Rijksweg N16 en de Dendermondsesteenweg N17, die beide uitkomen op de A12.

5.2 Micro-schaal

Kaart 9: Ferrariskaart

Geschiedenis

Op de Ferrariskaart zijn de twee percelen één geheel. Er staat nog geen gebouw op de Ferrariskaart (1770-1777). Op de Atlas der buurtwegen (omstreeks 1840) komt een klein gebouwtje voor op de plaats van het huidige gebouw.

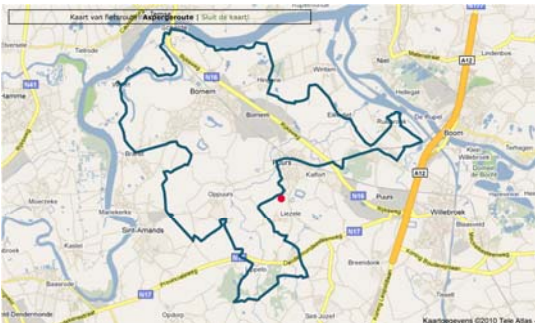
Bebouwde structuur

Het arboretum bevindt zich langs de weg Overheide, waarlangs zich verspreide bebouwing bevindt. Aan de noord- en westkant bevinden zich woningen met tuinen.

Op het gebied staat een woning met een bebouwde oppervlakte van 294 m² en een serre met een oppervlakte van 56,6m².

Foto 1: het oostelijke perceel (84^e) met het arboretum

Foto 2: voorzijde van het aanpalende westelijke perceel (84 c)



Kaart 10: Aspergeroute

Het bestaande gebouw is architecturaal of historisch niet waardevol, maar het is kleinschalig en past perfect in de landelijke context. Het heeft namelijk beperkte afmetingen, bestaat uit verschillende delen (namelijk een woongebouw, een schuur en een berging) en staat evenwijdig met de straat zoals de andere gebouwen in de straat. Het woongebouw telt twee bouwlagen en een zadeldak (met de nok evenwijdig aan de straat). De schuur telt één bouwlaag en eveneens een zadeldak (met de nok evenwijdig aan de straat).

Open ruimte en natuur

Het oostelijke deel van het gebied, het arboretum zelf, is biologisch waardevol (zie foto 1).

Momenteel bevinden er zich ongeveer 250 boom- en struiksoorten en nog eens zoveel soorten kruidachtige planten op het terrein, naast een collectie fruitbomen. De soorten zijn voornamelijk afkomstig uit het noordelijk halfrond, met talrijke Amerikaanse en Aziatische soorten. De aanplantingen werden aangevat in 1970. Er is ook een centrale vijver, een serre, een moestuin en een kruidentuin. Diverse zeldzame soorten zijn al sterk uitgegroeid, mede dankzij de goede zorgen in het verleden en de aanwezigheid van een microklimaat. De belangrijkste soorten zijn voorzien van een naamplaatje.

Het westelijke deel is een open ruimte waar de gemeente recentelijk aanplantingen heeft gedaan (zie foto 2). Rond dit deel heeft de gemeente bovendien een kastanjehouten omheining (1,2m) geplaatst met konijnendraad onderaan; deels ingegraven. Langs de westelijke perceelsgrens wordt ook buiten de omheining wat inkleding met groen voorzien om deze lengte visueel wat te breken; de beplanting binnen de omheining zal bestaan uit een losse inheemse bloesem- en besenlaag.

Deze werken op het westelijke perceel (84C) zijn dus onvergund gebeurd, gezien het bouwdoossier 2005-113 geweigerd is (zie p. 9 'Bouwdoossier 2005-113: uitbreiding van het arboretum met aanleg van vijver en parking, aanvrager gemeente Puurs').

Aan de voorzijde - zowel aan de oostzijde als aan de westzijde (zie foto 2) bevindt zich een gracht.

Functie

Elke eerste zondag van de maand is er een rondleiding. Elke tweede en vierde woensdag van de maand (van maart tot november) kan het vrij worden bezocht tussen 14 en 16 uur. Groepen kunnen tevens op afspraak een rondleiding krijgen.

Soms gaan er evenementen door in het arboretum: in 2008 en 2009 de 'Dag van het Park', 'De domeinendag', '1000 zonnen en garnalen'.

In de recent verlaten woning (zie foto 3 en 4) wil de gemeente een natuur-educatieve werking huisvesten.



Foto 3: Overheide, voorkant van het gebouw



Foto 4: achterkant van het gebouw

Ontsluiting

Kaart 10: Aspergeroute

Het arboretum is via Overheide bereikbaar.

Het arboretum ligt op wandelafstand van het centrum van Puurs en Lievele. Het domein bevindt zich bovendien vlakbij belangrijke fietsroutes zoals het provinciaal fietsknooppuntennetwerk, de Domeinenroute, de Aspergeroute, de Scheldekruisroute en de Steendonkroute. Een van de zeven wandelpaden van Puurs, het Puurspad 2, gaat langs het arboretum.

5.3 Knelpunten en potenties

Zwaktes

- Het biologisch waardevolle gebied ligt tussen niet biologisch waardevolle agrarische gebieden.

Knelpunten

- De gemeente wil een parking voor een bus aanleggen langs de weg Overheide wat betekent dat de gracht langs de weg dient aangepast te worden.

Sterktes

- Het arboretum is biologisch waardevol en bezit een grote soortenrijkdom aan bomen en struiken.
- Het ligt op wandelafstand van het centrum van Puurs en Lievele, en langs enkele belangrijke recreatieve fietsroutes.
- Het arboretum is publiek toegankelijk en eigendom van de gemeente Puurs.

Potenties

- Het arboretum kan als stapsteen dienen tussen de Vlietvallei en de Molenbeekvallei.
- Het arboretum dient eveneens als stapsteen tussen de redoute Sint-Pietersburcht en het Tekbroek enerzijds en het Fort van Lievele en het Coolhem anderzijds.
- Natuur en natuureducatie kunnen hier hand in hand gaan.
- Uitbreiding van het arboretum is mogelijk op het aanpalende perceel.
- Het gebouw is niet waardevol, maar past wel in de omgeving vanwege de kleinschaligheid en het landelijk karakter.



6 VISIE EN CONCEPTEN

6.1 Visie

Er wordt een stuk niet biologisch waardevol landbouwgebied omgevormd tot een biologisch waardevol arboretum. Dit betekent een meerwaarde voor de natuur; aanbrengen van een bosstructuur is namelijk positief voor de biodiversiteit van planten en dieren, de bodemstructuur, de waterhuishouding enz.

Door het arboretum te vergroten, breidt het biologisch waardevolle gebied uit, en is het een waardevolle stapsteen tussen de Vlietvallei en de Molenbeekvallei. Dit kadert uitstekend in de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dat de verschillende groene gebieden wil verbinden.

Gezien de twee percelen vroeger één geheel waren (zie kaart 9: Ferrariskaart), en deze gelegen zijn tussen twee dreven, is het positief om het volledige gebied samen te ontwikkelen en er één groot arboretum van te maken. Het arboretum kan zo gezien worden als bindend element tussen de historische dreven.

Het is bovendien een ideaal gebied om een natuureducatief centrum te ontwikkelen omdat er nu al een uitgebreide soortenrijkdom aanwezig is.

Om de natuur te vrijwaren, dienen alle werken die gebeuren in harmonie te zijn met de natuur.

Aan de straatzijde wordt er een beperkte parking voorzien. Beperkt omdat het arboretum vooral wordt bezocht door bewoners van de gemeente zelf, door fietsers die hier een tussenstop maken, en door groepen (die met een bus komen).

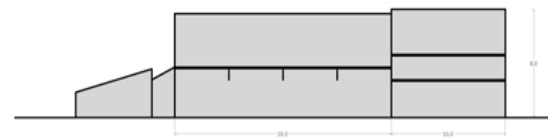
6.2 Concepten

Behoud, verbetering en versterking van het bestaande arboretum

Een arboretum is een verzameling planten in een grote tuin of een park. Een arboretum kan de volgende doelen hebben:

- kennis en materiaal te verzamelen voor de bosbouw of boomkwekerijen;
- een wetenschappelijke collectie te verzamelen;
- een educatief doel.

Het arboretum in Puurs was voorheen een privé-initiatief en werd in het verleden geleidelijk aan ontwikkeld. Sedert 1999 is het domein aangekocht door de gemeente Puurs, met het doel de bestaande soortencollectie van bomen en struiken te bewaren, als landschappelijke, toeristische en natuurlijke troef voor een ruim publiek. De soortencollectie wordt waar mogelijk uitgebreid.



Achtergevel woning



Straatprofiel Overheide

Aangezien sommige bomen te dicht bij elkaar staan is het aangeraden om het bestaande arboretum uit te dunnen en enkele bomen over te planten naar het naastgelegen terrein.

Een park met veel beleevingswaarde

Door een afwisseling te voorzien van plekken die ontmoetingen, spel, wandelen en rust stimuleren, wordt de beleevingswaarde verhoogd.

Een educatief park

In een arboretum, dat meestal een educatief doel heeft, is het interessant om niet alleen uitleg te geven over de planten die er zich bevinden, maar ook over andere natuur- of milieuthema's zoals bijvoorbeeld infiltratie, wadi's, waterzuivering, composteren, duurzaam bosbeheer, kringlooptuinen- en parken, enz.

Een park in harmonie met de natuur

Alle werken die gebeuren, zijn in harmonie met de natuur. Denk hierbij aan streekeigen hagen/heggen, spontane ontwikkeling van grassen en kruiden, natuurlijke en waterdoorlatende verharding, constructies in hout uit duurzaam bosbeheer, ecologische vijvers enz.

Door de juiste planten op de juiste plaats te zetten, rekening te houden met de ecodynamiek van planten enz. kan het gebruik van pesticiden en bemesting vermeden worden.

Beperkte parking

De parking bevindt zich aan de straatzijde en wordt beperkt tot 20 plaatsen. Eén busparking kan voorzien worden.

Ook de parking is zoveel mogelijk in harmonie met de natuur, en wordt daarom voorzien van een bladerdak.

Een gebouw dat in harmonie is met de omgeving

Een gebouw dat in harmonie is met de omgeving betekent dat het kleinschalig is en past in de landelijke context. Net zoals het bestaande gebouw.

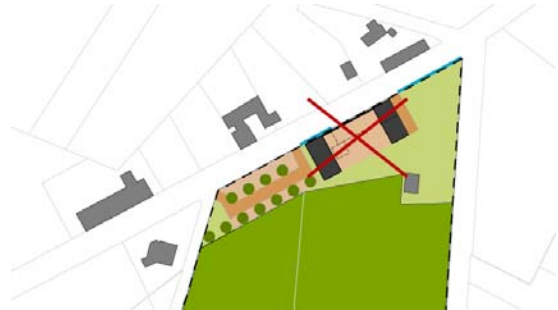
Hieronder worden een aantal varianten geschetst.



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Variant 1

Een nieuw volume van 10m*50m (een bebouwde oppervlakte van 500 m²) evenwijdig met de straat.

Voordelen:

- Evenwijdig met de straat

Nadelen:

- Te lang en te grootschalig volume

Variant 2

Een nieuw volume van 8m*35m evenwijdig met de straat + een bijvolume aan de achterzijde (samen een bebouwde oppervlakte van 375 m²).

Voordelen:

- Schaal is goed
- Het hoofdvolume is evenwijdig met de straat
- De oriëntatie is gunstig

Variant 3

Twee volumes van 21*10m (samen een bebouwde oppervlakte van 420 m²) loodrecht op de straat.

Voordelen:

- Bepaalde functies kunnen gescheiden worden

Nadelen:

- Deze typologie past niet in de omgeving (alle andere gebouwen staan evenwijdig met de straat ingeplant)
- De oriëntatie is niet gunstig

Afweging

Omdat het bestaande gebouw architecturaal of historisch niet waardevol is, maar wel kleinschalig en perfect in de landelijke context past, kan het verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden mits een aantal voorwaarden:

- Het gaat om één gebouw en niet om twee (of meer) gebouwen zoals in variant 3
- Behoud van de kleinschaligheid (maximale kroonlijst- en nokhoogte, maximale bebouwde oppervlakte, opdeling in verschillende delen)
- Het hoofdvolume van het gebouw staat evenwijdig met de straat ingeplant
- Het hoofdvolume van het gebouw heeft een zadeldak met een nok evenwijdig aan de straat



7 UITWERKING VAN HET RUP: INRICHTINGSPRINCIPES

Zie grafisch plan

Algemene principes:

1.Toegankelijkheid

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen, T:03/240.56.47 of www.provant.be, Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren.

Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet-openbare wegen die voor publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor publiek toegankelijk is.

In het RUP worden 2 bestemmingszones afgebakend:

- Artikel 1: zone voor arboretum;
- Artikel 2: zone voor bebouwing, verharding en tuin.

7.1 Zone voor arboretum

In deze zone is enkel een arboretum toegelaten. Andere functies zijn hier niet toegelaten.

In deze zone kunnen enkel parkconstructies een plaats krijgen die in functie van het arboretum staan en een beperkte oppervlakte hebben, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die in het gebied aanwezig is. Onder andere de volgende parkconstructies zijn toegelaten: vijvers, zitbanken, houten structuren die klimplanten begeleiden, opslag voor hout, compostbakken, tijdelijke tentoonstellingen enz.

Door het gebied kunnen een beperkt aantal wandelwegen aangelegd worden, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die in het gebied voorkomt. Wandelwegen worden in natuurlijke en waterdoorlatende materialen uitgevoerd (bv. in dolomiet, stenen met brede voegen, waterdoorlatende stenen enz.) De hoofdpaden zijn bovendien toegankelijk voor personen met een beperkte mobiliteit.

Indien de grens van het arboretum beplant wordt met een haag of houtkant, is deze in streekeigen beplanting.



7.2 Zone voor bebouwing, verharding en tuin

In deze zone is er plaats voor een gebouw dat ten dienste staat van natuur en milieu.

Als hoofdbestemming kan het gaan om:

- een natuur- en milieucentrum (een tentoonstellingsruimte, een klas voor natuureducatie, een natuur- en milieubibliotheek, sanitair);
- een onthaalcentrum over het arboretum met uitgebreide informatiepanelen, mogelijkheden om wandelkaarten te bekomen;
- een atelier / werkplaats voor onderhoud van materieel in functie van het arboretum.

Als nevenbestemming kan het gaan om:

- een cafetaria als onderdeel van het natuur- en milieucentrum of onthaalcentrum;
- verblijfsaccommodatie voor scholen en jeugdverenigingen (slaapzaal, sanitair, keuken, eetzaal) en maximaal één conciërgewoning;
- fietsenstallingen in functie van het arboretum;
- een parking in functie van het arboretum.

Het is een ideaal gebied om een natuureducatief centrum te ontwikkelen omwille van volgende redenen:

- Het gebied is centraal gelegen tussen verschillende belangrijke groengebieden in de gemeente: Sint-Pietersburcht, Tekbroek enz.
- Omdat er nu al een grote soortenrijkdom aanwezig is, is het interessant om hier natuureducatieve activiteiten te organiseren
- Volgens de akte kunnen de vzw Arboretum en andere milieuverenigingen (Natuurpunt, VELT, JNM enz.) het gebouw van het arboretum gebruiken.
 - o Deze verenigingen hebben nood aan een zaaltje voor natuureducatie (voor zo'n 20 personen), sanitair dat van buitenaf bereikbaar is enz.
 - o Natuurpunt beschikt vandaag over een kleine ruimte in Sint-Pietersburcht, maar gezien deze ruimte beperkt en vochtig is en dus niet geschikt is om papieren te bewaren hebben zij nood aan opslagruimte.
 - o Jeugdbond voor Natuur en Milieu (JNM) Klein Brabant is heel actief en gebruikt regelmatig het gebouw in het arboretum.

Om bovenvermelde functies te kunnen huisvesten, is een kleine uitbreiding van het bestaande gebouw (met een bebouwde oppervlakte van ca. 294 m² en een bruikbare vloeroppervlakte van ca. 330m²) noodzakelijk. De bebouwde oppervlakte kan daarom uitbreiden van 294 m² tot 375 m². De bruikbare vloeroppervlakte van ca. 330 m² tot 750 m².



Functie	Voorbeeld vloeroppervlakte per lokaal (m ²)	Maximale oppervlakte (m ²)	Percentage t.o.v. totale vloeroppervlakte
Hoofdbestemming:		487,5	65%
· onthaal	30		
· tentoonstellingsruimte	150		
· klas voor natuureducatie	100		
· natuur- en milieubibliotheek met opslagruimte	60		
· sanitair	30		
· atelier/werkplaats	30		
Nevenbestemming		262,5	35%
· cafetaria	80		
· slaapzaal	100		
· keuken en eetzaal	60		
· sanitair	20		
TOTAAL		750	100%

Het gedeelte (van het gebouw) voor de nevenbestemmingen zal in oppervlakte beperkt worden: maximaal 35% van de totale oppervlakte van het gebouw.

Omdat het bestaande gebouw architecturaal of historisch niet waardevol is, maar wel kleinschalig en perfect in de landelijke context past, kan het verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden mits voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- Het gaat over één gebouw en niet over twee (of meer) gebouwen;
- Behoud van de kleinschaligheid en het landelijk karakter:
 - Een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m;
 - Een maximale nokhoogte van 11 m;
 - Een maximale bebouwde oppervlakte van 375 m² (zie afweging bij concepten);
 - De gevel heeft variatie (bv. geveluitsprong, hoogteverschil tussen verschillende delen enz.).
- Het hoofdvolume van het gebouw staat evenwijdig met de straat ingeplant.
- De voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume staat op maximaal 6m van de perceelsgrens (grens RUP).
- Het hoofdvolume van het gebouw heeft een zadeldak met een nok evenwijdig aan de straat.



In deze zone kan een parking voor 20 auto's en een bus voorzien worden. De parking heeft een maximale oppervlakte van 800 m². Ze moet aangelegd worden in een natuurlijke en waterdoorlatende verharding (bv. in dolomiet, stenen met brede voegen, waterdoorlatende stenen enz.).

Niet meer dan 40% van deze zone kan verhard worden voor een gebouw, parkeerplaatsen, paden, terrassen en serres.

	Voorbeeld (m ²)	Maximale verharde opp (m ²)
Gebouw	350	375
Parking	800	800
Terras	100	100
Inrit	100	
Totaal	1350	1410

Volgende constructies zijn mogelijk in deze zone: zitbanken, vuilbakken, houten structuren die klimplanten begeleiden, opslag voor hout, compostbakken –of hopen, kippenrennen en serres.



8 TECHNISCHE FICHE

8.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van circa 2,16 ha.

In de tabel hieronder wordt de oppervlakte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 1: oppervlakte bestemmingen

Artikels	Opp. (m ²)	Opp. (m ²)
Artikel 1: zone voor arboretum		17.853
Artikel 2: zone voor bebouwing, verharding en tuin		3.775
		21.627

8.2 Ruimtebalans

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt er een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan nagegaan moet worden in welke mate bepaalde bestemmingen worden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakte van de verschillende bestemmingszones.

Tabel 2: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Nieuwe bestemming artikel	Nieuwe bestemming categorie	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (ha)
Agrarisch gebied	Artikel 1: zone voor arboretum	Overig groen, parkgebied	17.853	1,7853
Agrarisch gebied	Artikel 2: zone voor bebouwing, verharding en tuin	Overig groen, parkgebied	3.775	0,3775
	Totaal		21.627	2,1627



9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN GEWESTPLAN

Bron: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002

De volgende bestemming wordt opgeheven.

Tabel 3: op te heffen bestemmingen / vervangende voorschriften

Verordenend plan	Op te heffen voorschriften	Vervangende voorschriften
Voorschriften van het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976).	11. Agrarisch gebied 11.4.1. 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 m. 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 landbouw- en bosgebieden. Dit artikel bepaalt dat : »agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin ». Het gebruik van de term landbouw in de « ruime zin » betekent dat het begrip « landbouw » niet re-	Artikel 1: zone voor arboretum; categorie overig groen, parkgebied Artikel 2: zone voor bebouwing en verharding; overig groen, parkgebied



	strictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen. Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect. Zoals voor elke formele motivering van een besluit over een vergunningsaanvraag geldt, volstaat het niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen. Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte. Twijfelgevallen kunnen altijd voorgelegd worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt kunnen inwinnen van de minister.	
--	---	--



	Omwille van het familiaal karakter van de bedrijven in de agrarische productiesector zal de verspreide inplanting van deze ondernemingen in de landbouwzone de algemene regel blijven. De ver doorgedreven mechanisering en de noodzaak van ruilverkaveling en landherinrichting voor de grondgebonden landbouw (die verreweg de belangrijkste grondgebruiker blijft) sluit nochtans in dat het ontstaan van nieuwe bouwkavels in het landbouwgebied strikt beperkt zou blijven tot de noodwendigheden van de landbouwontwikkeling zelf. Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied. De afgifte van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerde bedrijf. Alleen toeristische verblijfsgelegenheid en de vestiging van para-agrarische bedrijven vormen op deze algemene regel een uitzondering, benevens de algemene uitzonderingen voorzien in artikel 20 (voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen), en behoudens in achtneming van bijzondere bepalingen in de voorschriften van ieder gewestplan omtrent de verdere uitwerking van deze algemene beginselen.	
--	--	--



10 REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE¹

De onderstaande tabel bevat een opsomming van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die mogelijk aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie.

Tabel 4: register bestemmingswijziging percelen

Percelen	huidige bestemming	artikel bestemmingswijziging	categorie bestemmingswijziging
84d + deel van 84C	agrarisch gebied	Artikel 2: zone voor bebouwing en verharding	Overig groen, parkgebied

11 MER-SCREENING

Het RUP is van rechtswege niet MER-plichtig. Een onderzoek tot milieueffectrapportage werd opgemaakt.

De dienst MER gaf aan in haar eindadvies van dd. 21/03/2011 dat het opmaken van een plan-MER niet nodig is.

In bijlage 1 zijn de screeningsnota en het definitief advies van de dienst MER toegevoegd.

¹ 'Deze regeling is puur planologisch van aard : zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdrak wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.'