



IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

RUP 'GROOT- SCHADDEKENS DRIES & OMGEVING' te Sint-Amands

Memorie van toelichting

Definitieve vaststelling



Sint-Amands

Ruimtelijk uitvoeringsplan Groot-Schaddekensdries en omgeving

Ruimtelijke planners:



Veerle Ribus

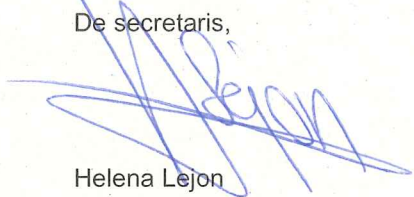
IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen



Katrien De Mets

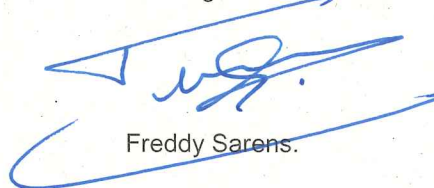
Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Sint-Amands in zitting van ...18/12/2012....

De secretaris,



Helena Lejon

De burgemeester,



Freddy Sarens.

Gemeente Sint-Amands

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening

p.a. L. Van der Loostraat 10, 2890 Sint-Amands

Telefoon: 052 39 98 74

Fax: 052 34 06 65

Mail: stedenbouw@sint-amands.be

Ruimtelijk uitvoeringsplan Groot-Schaddekensdries en omgeving

Ruimtelijke planners:

Veerle Ribus
IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Katrien De Mets

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Sint-Amands in zitting van

De secretaris,

De burgemeester,

Helena Lejon

Freddy Sarens.

Gemeente Sint-Amands
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening
p.a. L. Van der Loostraat 10, 2890 Sint-Amands
Telefoon: 052 39 98 74
Fax: 052 34 06 65
Mail: stedenbouw@sint-amands.be

INHOUDSTAFEL

1	INLEIDING.....	1
2	SITUERING	2
2.1	Geografische situering	2
2.2	Afbakening studie- en plangebied	2
3	RELATIE MET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	4
3.1	Gewenste ruimtelijke structuur	4
3.2	Bindende bepalingen.....	12
4	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	13
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	13
4.2	Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen	17
4.3	Andere beleidsdocumenten	18
4.4	Juridische context.....	21
5	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	27
5.1	Driesrelicten	27
5.2	Bebouwing.....	29
5.3	Groenstructuren/natuur	30
5.4	Wegeninfrastructuur	31
5.5	Landschappelijke en visuele kenmerken	31
5.6	Landbouwactiviteiten.....	33
6	DEELONDERZOEKEN	37
6.1	Constructies gelegen buiten de geëigende bestemmingszone	37
6.2	Locatiestudie compensatie woongebied	37
6.3	Driesstructuren in het plangebied - historiek.....	47
6.4	Duurzaamheidstoets	53
7	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	60
7.1	Visie.....	60
7.2	Gewenste ruimtelijke structuur	62
7.3	Filosofie stedenbouwkundige voorschriften	64
8	RUIMTEBALANS.....	67
9	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	69
9.1	Gewestplan	69
10	REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING, PLANBATENHEFFING EN COMPENSATIE	70
11	MOTIVATIE BESTEMMINGSWIJZIGING HAG	71
11.1	Samenvatting	71
11.2	Verantwoording bestemmingswijziging	71
11.3	Conclusie.....	73
12	WATERPARAGRAAF	74
12.1	Inventarisatie en situering project	74
12.2	Watertoetskaarten	74

12.3	Waterhuishouding binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan	77
12.4	Besluit.....	80
13	ONDERZOEK TOT MILIEU-EFFECTRAPPORTAGE	81
13.1	Beslissing milieueffectenrapportage	81
13.2	Onderzoeksnota naar plan-mer-plicht.....	82

1 Inleiding

De gemeente Sint-Amands heeft zich voorgenomen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het driesrelict Groot-Schaddekensdries. De opmaak van dit RUP is ingeschreven in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat goedgekeurd werd door de Bestendige Deputatie op 15 december 2005.

In het RUP worden de driesrelicten die zich ten zuiden van het centrum van Oppuurs bevinden van dichtbij bekeken. Hierbij komt naast de opwaardering van het driesrelict als cultuurhistorisch gegeven ook de samenhang tussen de nederzettingen en het driesrelict aan bod en wordt de betekenis en de beeldwaarde van de verschillende driesrelicten die zich binnen het voorgestelde plangebied bevinden, benadrukt. Het is van groot belang te voorkomen dat het cultuurhistorisch karakter verloren gaat door nieuwbouw en/of verbouwingen. Belangrijk bij het versterken van de belevingswaarde voor de dries zelf is ook de aandacht die er moet zijn voor het aangrenzende landschap. In de rand tussen bebouwing/dries en het omliggende akkerlandschap dient daarom eveneens bijzondere aandacht geschonken te worden aan de zichtbaarheid van het open akkerlandschap. Het is immers die openheid die Sint-Amands zo kenmerkt.

Rond het driesrelict 'Groot-Schaddekensdries' te Oppuurs, ook wel driesrelict 'Nijven – Lippeloseweg' genoemd, bevinden zich een aantal zonevreemde woningen in agrarisch gebied. De gemeente Sint-Amands is bezig met de opmaak van een RUP zonevreemde woningen, maar het ontwikkelingsperspectief van het driesrelict en zijn omgeving overstijgt de problematiek van de zonevreemde woningen. De zonevreemde woningen kunnen hier immers niet los gezien worden van de driesstructuur. In de eerste plaats dient voor deze zonevreemde woningen een oplossing gezocht te worden zodat de eigenaars een grotere rechtszekerheid verkrijgen en nieuwe bebouwing het karakter van de omgeving niet verstoort. Tegelijk moet ook onderzocht worden welke toekomstmogelijkheden er zijn voor de hoeves die momenteel hun landbouwactiviteiten nog voortzetten en dus nog steeds zone-eigen functioneren, maar die mogelijk op korte termijn hun activiteiten zouden afbouwen. Hierover dient een duidelijke langetermijnvisie naar voren te komen. Het is dus aangewezen om voor Groot-Schaddekensdries en omgeving een apart RUP op te maken waarbij naast de problematiek van zonevreemde woningen ook de samenhang met het driesrelict belicht wordt zodat de betekenis en beeldwaarde van de omgeving niet verloren gaat.

Verder wordt in dit RUP ook een ontwikkelingsperspectief voor het gehucht Nijven geformuleerd. De grillige structuur van het landelijk woonlint Groot-Schaddekensdries – Nijven – Nijvendries heeft gevolgen voor de ontwikkelbaarheid van percelen en het beeld dat hierbij wordt gegenereerd. Er dient een zekere logica te worden gebracht in de bestemmingsstructuur. Daarnaast wordt ook voor de zonevreemde woningen in dit gehucht een ontwikkelingsperspectief uitgewerkt.



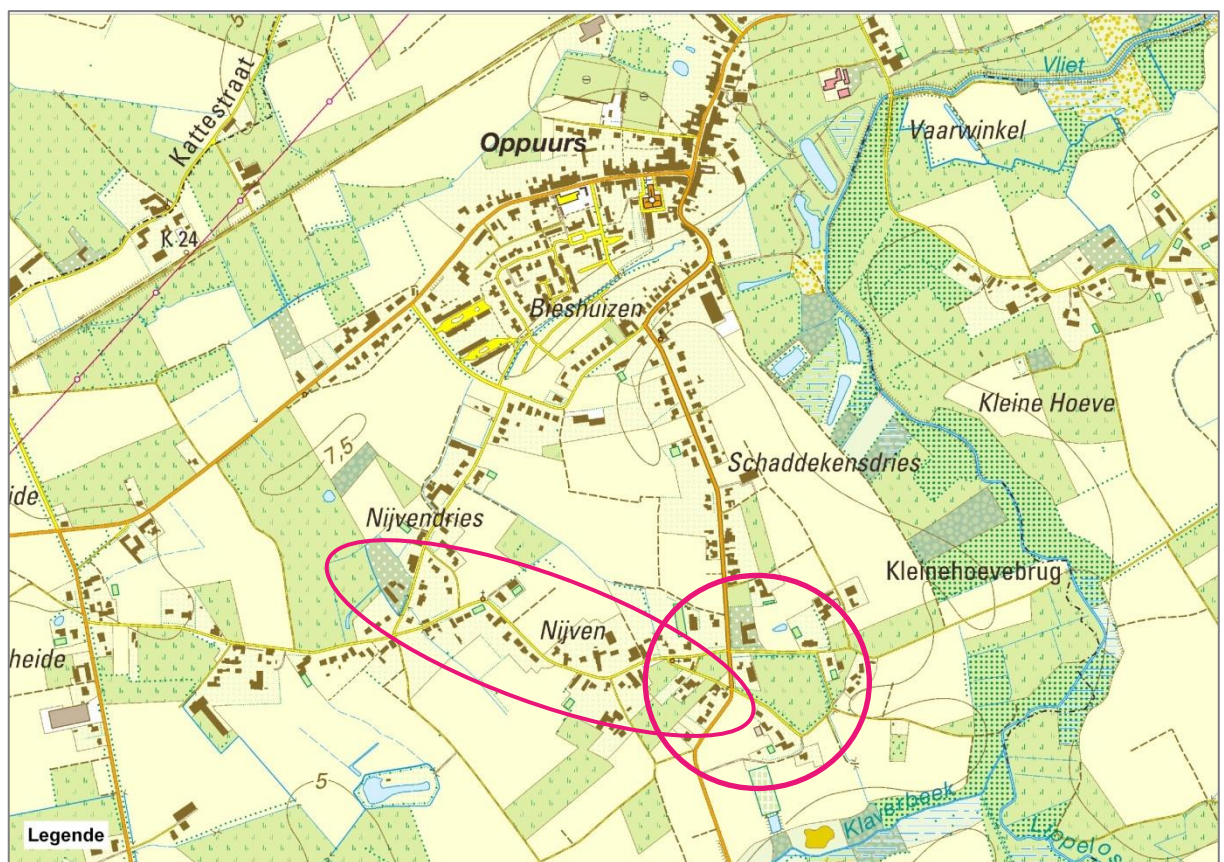
Om een kwalitatieve inrichting van het gebied te garanderen – met aandacht voor zonevreemde woningen, voor de samenhang tussen driesrelict en nederzettingen, voor cultuurhistorische elementen van de dries, voor het open landschap en voor de bestemmingsstructuur van het gehucht Nijven – heeft de gemeente beslist een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

2 Situering

2.1 Geografische situering

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern van Oppuurs ter hoogte van de kruising van de Lippeloseweg en Nijven en heeft een uitloper in westelijke richting tot aan de kruising van Nijven met Nijvendries.

In het plangebied komt heel wat bebouwing voor (woningen, serres, hoeves, ...) langsheen de Lippeloseweg, Nijven en Nijvendries. Rondom het plangebied vinden we voornamelijk akkers. Het landschap is er zeer open. Ten oosten van het plangebied stroomt de Vliet, ten zuiden de Klaverbeek.



2.2 Afbakening studie- en plangebied

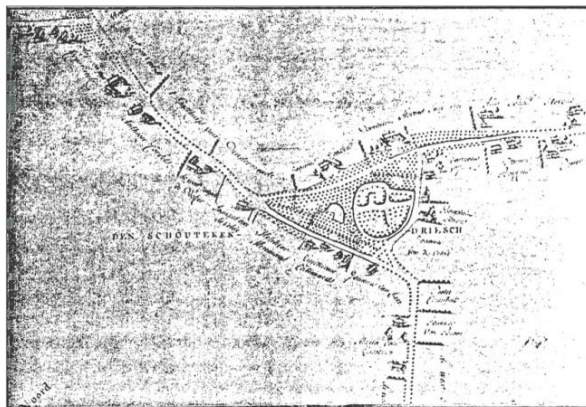
Het studiegebied van het RUP omvat Schaddekensdries en Nijvendries met de omliggende bebouwing en daarnaast ook een deel van de bebouwing langs de Lippeloseweg, Nijven en Nijvendries. Het landelijk woongebied tussen Nijvendries en Schaddekensdries wordt volledig binnen het studiegebied opgenomen, evenals beide driesstructuren en de omgevende (zonevreemde) woningen en bijgebouwen. Ook de percelen die gelegen zijn rond deze woningen worden binnen het studiegebied opgenomen.

Om een eenduidige afbakening mogelijk te maken worden telkens gehele percelen in het onderzoek meegenomen. Op onderstaande kaart wordt de omvang van het studiegebied weergegeven met behulp van een contour. Binnen deze contour zal het plangebied voor het RUP afgebakend worden.

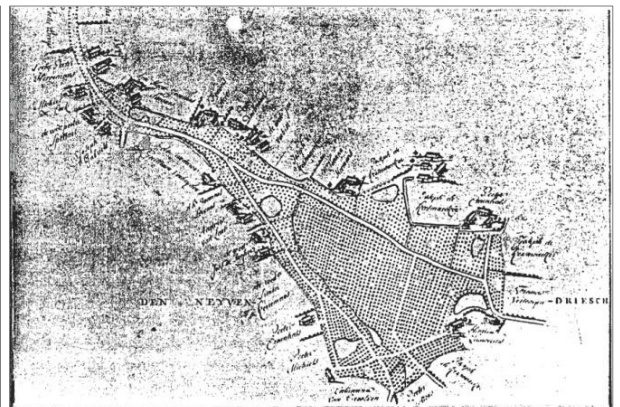
De uiteindelijke grenzen van het plangebied zullen worden vastgelegd op basis van het onderzoek dat volgt.



Opmerking: de benamingen Schaddekensdries en Nijvendries werden in de loop van de geschiedenis verwisseld. Op oude kaarten wordt de dries die we terugvinden aan de Lippeloseweg 'Nijvendries' genoemd, terwijl de dries aan Nijvendries 'Schaddekensdries of Schoutekendries' genoemd wordt.



De Schouteken- of Schaddekendries in 1787, strekt zich verder uit langs drie wegen.



1787. De grote Nijvendries met zijn zes kleine poelen en geheel beplant met bomen.

Om verwarring te vermijden, wordt in dit document de benaming gehanteerd die terug te vinden is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Amands en op recente topografische kaarten. De dries aan de Lippeloseweg noemen we Schaddekensdries, deze aan Nijvendries noemen we Nijvendries.

3 Relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Amands is goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 15 december 2005.

3.1 Gewenste ruimtelijke structuur

3.1.1 Visie op de ruimtelijke ontwikkeling

Het gemeentebestuur van Sint-Amands stelt dat de oplossingen die in het kader van de ruimtelijke problematiek worden uitgewerkt, moeten beantwoorden aan een aantal principes zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzame ontwikkeling, diversiteit en samenhang.

1. AANDACHT VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Een omschrijving van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' is niet evident. Twee aspecten zijn hierbij zeker van belang: een leesbare ruimtelijke structuur en een passende aanleg of mooie verschijningsvorm van de ruimte

2. DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Ruimtelijke ingrepen moeten kaderen in een langetermijnperspectief en in een ruimere context. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling houdt ook rekening met de draagkracht van de ruimte.

3. DIVERSITEIT

Sint-Amands is geen homogeen gebied. Er moet zo goed mogelijk worden ingespeeld op de eigen ontwikkelingsmogelijkheden en de eigenheid van elk gebied.

4. SAMENHANG

Er moet gezocht worden naar structurerende elementen die de samenhang tussen de verschillende deelruimten en de samenhang met de ruimere omgeving bevorderen. Structuurplanning moet voorkomen dat gebieden als losse fragmenten naast elkaar liggen.

De visie voor de gemeente Sint-Amands wordt in het GRS, rekening houdend met bovenstaande principes, als volgt geformuleerd:

"Sint-Amands is een weinig verstedelijkte gemeente gelegen in het hart van de Vlaamse ruit. Landbouw is nog een belangrijke factor, maar er is meer. Rust, stilte, landschap, natuur en ook de eigenheid van de woonkernen bepalen evenzeer de landelijkheid. Deze landelijkheid in al haar vormen en verschijningen wordt niet alleen beleefd door de inwoners van de gemeente zelf, maar trekt bovendien heel wat mensen uit de omliggende gemeenten en steden aan. Hierbij speelt de omgeving van de Schelde een belangrijke rol als aantrekkingspool. De aanwezige horeca en kleinhandel dragen bij tot zowel de leefbaarheid van de kernen als de onthaalfunctie opgenomen door Sint-Amands. Bedrijvigheid ondersteunt de lokale dynamiek.

De gemeente Sint-Amands wil op deze aantrekkingskracht inspelen en haar eigen karakter als landelijke gemeente verder versterken. Tegelijk wil zij deze beleving in de eerste plaats blijvend mogelijk maken voor haar eigen bevolking en behalve landbouw ook natuur haar plaats geven in deze landelijkheid. Zachte vormen van recreatie krijgen mogelijkheden voor zover zij de natuur, de stilte en rust, de landschappelijke eigenheid en de landbouweconomische waarden in de gemeente respecteren. Tegelijk wenst de gemeente de kwaliteit van de onthaalfunctie van Sint-Amands en van het openbaar domein in de verschillende kernen te versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met het belang van kleinhandel en horeca als motor voor de lokale dynamiek in de verschillende kernen en als ondersteunend element voor de onthaalfunctie van Sint-Amands in het bijzonder. Deze

dynamiek wordt verder ondersteund door het bieden van mogelijkheden tot het verweven van lokale bedrijvigheid, aansluitend bij of in de kernen, en het opwaarderen van de kernen als kwalitatieve woonomgevingen.”

3.1.2 Ruimtelijke concepten als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Sint-Amands vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van 8 ruimtelijke concepten die de basis voor de gewenste ruimtelijke structuur vormen. Voor het plangebied dat bekeken wordt in dit RUP zijn vooral de volgende concepten relevant:

“EEN AANEENGESLOTEN CENTRALE OPEN RUIMTE MET EEN HOGE BELEVINGSWAARDE:

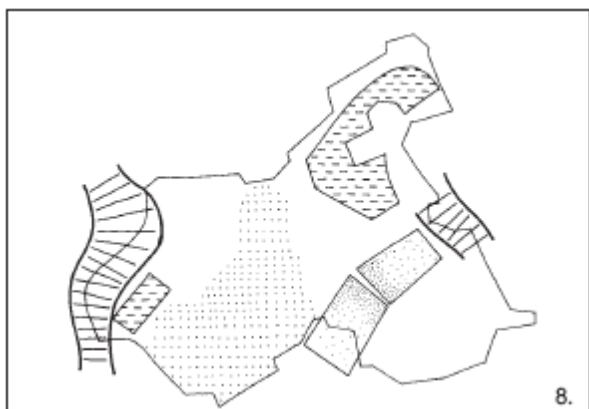


Centraal in de gemeente ligt een open ruimte met een belangrijke landschappelijke waarde (kaart 41b.7). Hierbij zijn niet alleen identiteit, diversiteit en kleinschaligheid maar ook en vooral de samenhang als open ruimte belangrijke uitgangspunten. De focus ligt op het behoud van de open ruimte als geheel, de inpassing van bebouwingsconcentraties en het selectief en gericht inplanten en behouden van kleine landschapselementen.

Dit betekent dat:

- storende zonevreemde bedrijvigheid in de open ruimte wordt ingepast of op termijn en voor zover noodzakelijk wordt afgebouwd
- aandacht wordt besteed aan de eigenheid, het landelijk karakter en de inpassing van de aanwezige bebouwingsconcentraties (driesstructuren, lineaire woninggroepen enz.) in deze open ruimte
- afhankelijk van de landbouweconomische mogelijkheden, de identiteit van het desbetreffend gebied en het onderliggend fysisch systeem, kleine landschapselementen en ecologische infrastructuur worden aangebracht, versterkt en/of onderhouden of dat hiertoe stimuli worden gegenereerd
- eventuele nieuwe of vervangende landbouwconstructies enkel worden ingeplant aansluitend bij bestaande hoeves of bebouwingsconcentraties (gehuchten, linten) en met oog voor landschappelijke en architecturale kwaliteit.”

“VIER TYPES LANDBOUWGEBIED: DE VALLEIGEBIEDEN, HET CENTRAAL AKKER- EN WEILANDCOMPLEX, EEN OPEN EN EEN GESLOTEN AKKERGEBIED:



In de gemeente worden in functie van de ruimtelijke draagkracht vier soorten landbouwgebied onderscheiden: de valleigebieden, het centraal gesloten akker- en weilandcomplex, de landschappelijk open akkergebieden rond Oppuurs en het landschappelijk gesloten akkergebied met bosfragmenten van Lippelo (kaart 41b.8). Telkens ligt de nadruk op grondgebonden, ruimtelijk extensieve landbouw. Het is dus niet de bedoeling dat de huidige grondgebonden landbouw plaats ruimt voor serrecomplexen of andere vormen van grondloze landbouw. De

bouw van ondersteunende kweekserres blijft wel mogelijk.

Ook is het niet wenselijk dat de landschappelijke schaal van elk van de landbouwgebieden wordt vergroot. Het is van belang dat de kwaliteiten van het landschap worden gevrijwaard. Door de gebieden te differentiëren en agrarische verbreding mogelijk te maken worden de landbouweconomische potenties van de gemeente zo maximaal mogelijk gehouden. Hierbij zal de landschapsopbouwende functie van de landbouw bijzondere aandacht krijgen. Dit dient te gebeuren via overleg met de betrokkenen over de inrichting en het beheer van het landschap in deze gebieden. Voor zover nodig worden hiervoor stimulerende maatregelen genomen. Ruimtelijk heeft dit de volgende consequenties:

- In de valleigebieden is het landbouwgebruik afgestemd op het behoud van de natuurlijke waarde van de vochtige weilanden. ...*
- In het centraal akker- en weilandcomplex wordt de combinatie landbouw – landschapsbouw gestimuleerd. ...*
- In de open akkergebieden van Oppuurs en van Kuitegemkouter wordt het behoud van het landschapsbeeld, bestaande uit een sterke aanwezigheid van akkers en uit een relatief open landschap met concentraties van kleinschalige landschapselementen, nagestreefd. De inbreng van bijkomende ecologische infrastructuur blijft beperkt tot de beekranden of houtkanten langs bestaande wegen. Dit laat toe de landbouweconomische waarde van het gebied als geheel te vrijwaren.*
- In het gesloten akkergebied van Lippelo wordt het landschap dat bestaat uit een sterke aanwezigheid van akkers, lokaal gecompartmenteerd door beboste percelen, behouden. ...*
- In elk van de landbouwgebieden worden bouwvrije gebieden aangeduid. Bij de afbakening zal er op worden toegezien dat voldoende mogelijkheden blijven voor uitbreiding en eventuele herlokalisatie van bestaande bedrijven. Bijkomende bebouwing kan enkel worden overwogen in volgende gevallen.*
 - Zij sluit aan bij bestaande hoeves en bebouwingsconcentraties en heeft tot doel het toekomstig functioneren van de grondgebonden landbouw te waarborgen.*
 - Zij wordt opgetrokken in functie van verplichte reglementaire uitbreidingen en eventuele herlokalisatie van bestaande landbouwbedrijven.*
- Er worden mogelijkheden gecreëerd om kansrijke agrarische activiteiten te ontwikkelen in combinatie met bepaalde vormen van recreatie en toerisme of het beheer van water en landschap. Dit gebeurt met respect voor de eigenheid van het gebied en voor zover deze mogelijkheden de productiefunctie van de landbouwgronden niet hypothekeren.*

Deze beleidselementen moeten worden opgenomen bij de opmaak van gemeentelijke uitvoeringsplannen.

3.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur – deelstructuren

Het bespreken van alle deelstructuren zou ons binnen het kader van dit RUP te ver leiden. Hieronder worden daarom enkel de voor dit RUP relevante elementen weergegeven. Voor een volledig overzicht verwijzen we graag naar het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Sint-Amands.

3.1.3.1 GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR (KAART 59)

Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur is voor de landbouw een belangrijke rol weggelegd. Drie types landbouwruimten zijn structuurbepalend voor de ruimtelijk-economische structuur:

- Gesloten akkergebieden rond Lippelo
- Het centraal gesloten weiland- en akkerlandcomplex

- Open akkergebieden rond Oppuurs

“Ook in de open akkergebieden rond Oppuurs blijft de invulling van accenten door bijkomende ecologische infrastructuur beperkt: behalve de beekranden van de waterlopen categorie 3 en eventuele wegbermen zijn er lokaal accenten ter hoogte van de depressie ten oosten van Pandgatheide, de depressie in de buurt van Ronebeek en het gebied tussen spoor en Wilgenweg. Omwille van de landbouwhistorische waarde wordt bijzondere aandacht besteed aan de opwaardering van het driesrelict Nijven - Lippeloseweg. Bijkomende bebouwing voor landbouw is enkel mogelijk aansluitend bij bestaande landbouwbedrijven in functie van de leefbaarheid, bij het gehucht Nijven en Meir en bij de linten Kattestraat en Pandgatheide.

Te onderscheiden bouwvrije gebieden zijn:

- *het gebied Pandgatheide-oost tussen Nijven, Klaverbeek en Pandgatheide - Oude Heirbaan*
- *het gebied rond Steentjeshoeve.*

Het bouwvrij houden van het gebied rond Pandgatheide zorgt voor een blijvende aansluiting van de open ruimte aan weerszijden van deze weg.”

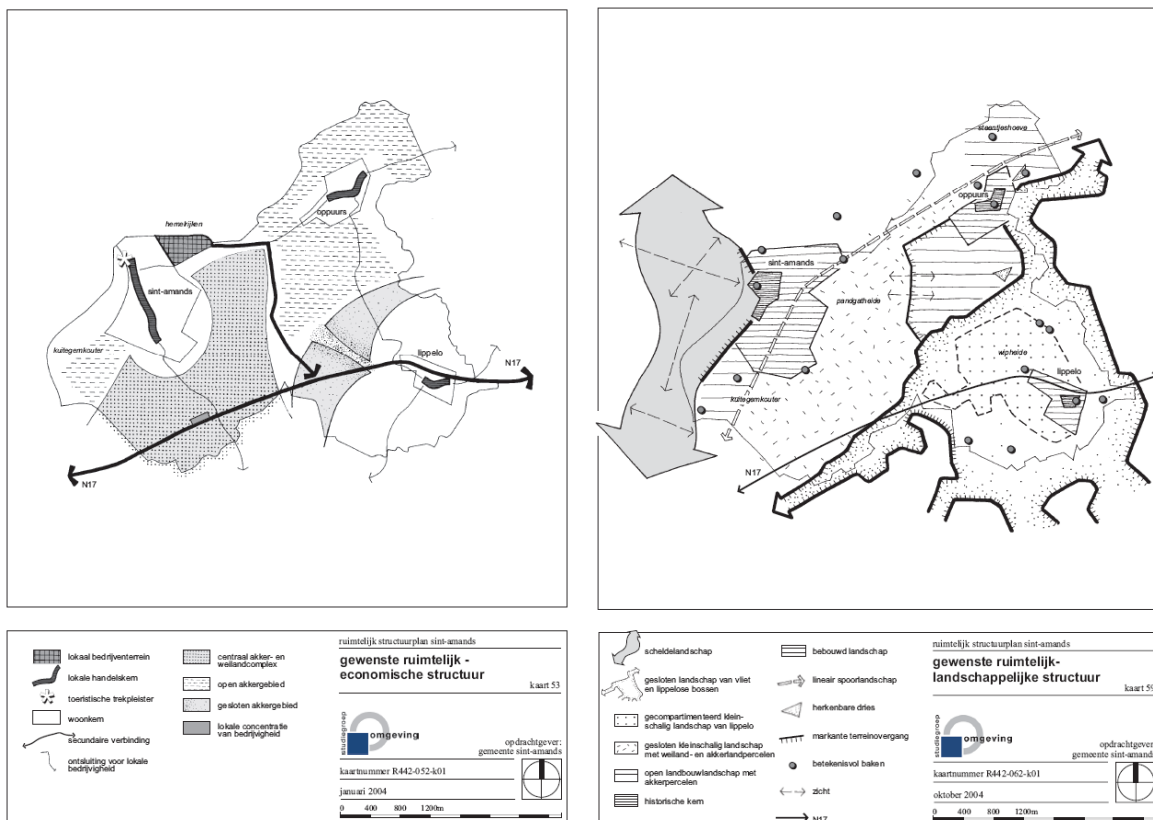
3.1.3.2 GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR (KAART 53)

De structuurbepalende elementen van de landschappelijke structuur zijn:

- *het Scheldelandschap*
- *het gesloten landschap van Vliet - Klaverbeek en Lipelose bossen*
- *het gecompartmenteerd akkerlandschap van Lippelo*
- *het gesloten kleinschalig landschap met weiland- en akkerlandpercelen*
- *de open landbouwlandschappen met akkerpercelen*
- *de bebouwde landschappen en hun historische kernen*
- *het lineair spoorlandschap.*
- *de herkenbare driesen*
- *de markante terreinovergangen*
- *de verschillende betekenisvolle bakens (waardevolle hoeves, kerktorens en kastelen)*
- *de zichten*
- *de dreef en belevingsas N17*

Rond Oppuurs wordt aandacht besteed aan de inpassing en opwaardering van de driesrelicten als cultuurhistorisch erfgoed binnen het landbouwlandschap. Geïsoleerde bebouwing is aantrekkelijk door haar architecturale waarde of is door groen in de omgeving ingepast.

Als mogelijke actie voor de landschappelijke structuur wordt het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor driesrelicten voorgesteld. Omtrent het plangebied worden verder geen concrete uitspraken gedaan in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



3.1.3.3 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Aangezien binnen dit RUP een wijziging van het bestaande woongebied met landelijk karakter wordt voorgesteld, worden hieronder enkele belangrijke elementen uit het GRS inzake nederzettingsstructuur samengevat. Voor gedetailleerde berekeningen verwijzen we naar het GRS Sint-Amands.

Aanbod onbebouwde percelen op 1 januari 2002

Alle gronden waarvan juridisch een nieuwe bouwkaavel zou kunnen worden gemaakt, zijn opgenomen. In principe kan een bebouwing op elk van deze kavels gebeuren.

“De inventaris verdeelt de beschikbare gronden in zes categorieën. Voor elk van die categorieën kan het aantal bouw mogelijkheden worden aangegeven in de veronderstelling dat er alleen eengezinshuizen worden gebouwd.

	juridisch aanbod			geen juridische voorraad	
	woongebied			woonuitbreidingsgebied	totaal
	langs uitgeruste wegen	langs onvoldoende uitgeruste wegen	binnengebieden	in binnengebieden	
Sint-Amands	145		321	83	225
Oppuurs	49		30	28	8
Lippelo	22		0	19	0
totaal	216	351	130	233	930

“

Vrijkomend juridisch aanbod

“Periode tot 2007

- Voor de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen wordt aangenomen dat de realisatiegraad (72%) tijdens de komende tien jaar dezelfde blijft als de realisatiegraad van de afgelopen 10 jaar (periode 1992 – 2002). Voor de periode vanaf 2002 tot 2007 (5 in plaats van 10 jaar) betekent dit 47 woningen in verkavelingen die op de markt komen.
- In een periode van tien jaar komen ongeveer 30% van alle juridisch beschikbare kavels in woongebied op de markt en/of worden ze bebouwd. Omgerekend voor de periode vanaf 2002 tot 2007 (5 jaar in plaats van 10 jaar) betekent dit 32 vrijkomende kavels langs de wegen in woongebied.

Periode vanaf 2007 tot 2013

Het vrijkomend aanbod in de periode van 2007 tot 2013 bedraagt:

- In goedgekeurde verkavelingen (72% op 10 jaar, 43% op 6 jaar) = 36
- Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg (30% op 10 jaar, 18% op 6 jaar) = 33

In totaal komen dus 69 percelen vrij op de markt (die worden bebouwd) in de periode vanaf 1 januari 2007 tot 1 januari 2013.

Behoefte

“Gesloten bevolkingsprognose tot 2007: De provincie heeft voor alle gemeenten op haar grondgebied een raming gemaakt van de gezinstoename. Volgens deze raming zouden 252 gezinnen bijkomen tussen 1992 en 2007. Indien men hiervan de reeds gerealiseerde woning in acht neemt (405 tussen 1992 en 2002) betekent dit dat deze berekende behoefte aan bijkomende woningen in 2002 reeds was ingevuld.

Gesloten bevolkingsprognose vanaf 2007 tot 2013: op basis van de leeftijdspiramide van de gemeente kan een raming worden gemaakt van de behoefte aan bijkomende woningen bij een natuurlijke aangroei. ... Met frictieleegstand bedraagt de behoefte 342 woningen voor de periode vanaf 2003 tot 2013.

Bij een herleiding van de behoefte naar de periode vanaf 2007 tot 2013 (6 jaar in plaats van 10) bedraagt de behoefte 205 bijkomende woningen.

Vergelijking aanbod en behoefte

“Voor de periode 1992-2007:

- *Er is op basis van deze gegevens theoretisch dus geen behoefte om bijkomend woongebied te creëren of om binnengebieden of woonuitbreidingsgebied aan te snijden*

Voor de periode vanaf 2007 tot 2013:

- *De totale behoefte voor de periode vanaf 2007 tot 2013 bestaat uit 205 woningen (inclusief frictieleegstand). Voor de periode vanaf 2007 tot 2013 bedraagt het vrijkomend juridisch aanbod 69 bouwmogelijkheden. De behoefte aan bijkomende woningen voor de periode vanaf 2007 tot 2013 bedraagt dan nog $205 - 69 = 136$ woningen.”*

Woningbouwprogrammatie

“Ontwikkelbare gebieden voor 2007 (op korte termijn)

Uit de vergelijking van behoefte en aanbod blijkt dat er geen gebieden buiten woongebied moeten worden aangesneden om de behoefte aan bijkomende woningen waar te maken.

De gemeente selecteert volgende binnengebieden in woongebied die kunnen ontwikkeld worden op korte termijn:

- *Deel van het binnengebied Scheldemolens*
- *Binnengebied Rooienlaan*
- *Deel van het binnengebied Jeugdlaan*
- *Binnengebied De Meir*

In totaal kunnen hierdoor in binnengebied 111 woningen worden gerealiseerd voor 2007.

Ontwikkelbare gebieden tijdens de periode 2007 tot 2013 (middellange termijn)

De behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2007 tot 2013 bedraagt 136 woningen. Hiervan wordt een deel opgevangen door de programmatie tot 2007 (111 woningen).

Om de bijkomende behoefte aan bijkomende woningen in te vullen wordt voorgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden van volgende binnengebieden in woongebied open te houden:

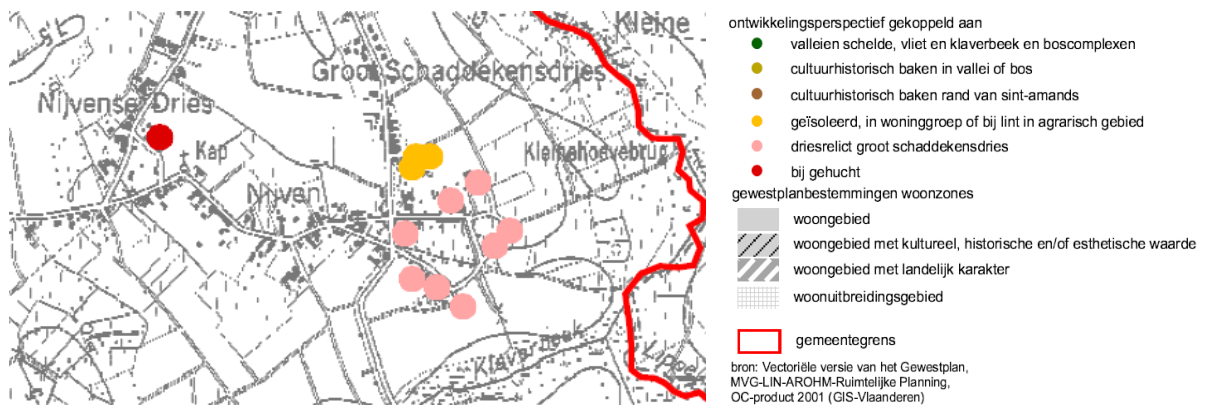
- *Deel van het binnengebied Scheldemolens*
- *Deel van het binnengebied Jeugdlaan*
- *Binnengebied Buisstraat*

In totaal kunnen hierdoor 149 woningen worden gerealiseerd in de periode van 2007 tot 2013. Dit zijn er 124 meer dan de resterende behoefte voor deze periode (25 woningen).”

3.1.4 Gemeentelijke visie omtrent zonevreemde woningen

Omdat in het kader van dit RUP een oplossing dient te worden gezocht voor de zonevreemde woningen in de buurt van Groot-Schaddekensdries wordt de visie van de gemeente Sint-Amands omtrent zonevreemde woningen hier gedeeltelijk weergegeven.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen geformuleerd aan de hand van de gewenste ruimtelijke structuur:



GRS Sint-Amands: ontwikkelingsperspectief zonevreemde woningen – kaart 52

“De zonevreemde woningen rond het driesrelict Groot-schaddekensdries krijgen een ontwikkelingsperspectief analoog aan deze voor de verspreid gelegen zonevreemde woninggroepen. Het uit te werken ontwikkelingsperspectief zal verder worden gedetailleerd in functie van de opwaardering van het driesrelict als cultuurhistorisch gegeven. Dit kan gebeuren in samenhang met de uitwerking van een ontwikkelingsperspectief voor het gehucht Nijven dat als samenhangend element van driesrelicten en nederzettingen ten zuiden van Opuurs kan beschouwd worden.”

*“De verspreid gelegen zonevreemde woningen, **woningen in een woninggroep en woningen bij een lint** wordt een ontwikkelingsperspectief met bepaalde mogelijkheden voor verbouwen, uitbreiden en zelfs herbouwen vooropgesteld (cfr. art 145 bis, 1° t.e.m. 6°D.O.R.O.). Dit ontwikkelingsperspectief stemt in de meeste gevallen overeen met de huidige decretale bepalingen. De situering van de woningen bij woninggroepen en linten wordt afgeleid uit de beschrijving van de (bestaande en gewenste) nederzettingsstructuur waar een onderscheid is gemaakt tussen beide nederzettingvormen. De verspreid gelegen zonevreemde woningen sluiten niet aan bij de onderliggende ruimtelijke structuur van één van de onderscheiden structuurbepalende elementen (bijvoorbeeld als achterliggend perceel nabij een lint of gehucht). Het ontwikkelingsperspectief in het ruimtelijk uitvoeringsplan kan gebiedsgericht verdere verfijningen aanbrengen in samenhang met deze onderscheiden structuurbepalende elementen.”*

*“**Zonevreemde woningen die aansluiten bij een (kern)gehucht**, krijgen een ruimer ontwikkelingsperspectief met ruimere mogelijkheden tot volumevermeerdering of bijkomende ateliers. De situering van de woningen bij de (kern)gehuchten wordt afgeleid uit de beschrijving van de (bestaande en gewenste) nederzettingsstructuur waar deze nederzettingvormen werden onderscheiden. De mogelijkheden moeten verder worden gedetailleerd. Te hanteren criteria hierbij zijn bijvoorbeeld de bereikbaarheid, de mate van ruimtelijke aansluiting bij een kern en de aansluiting bij het betreffende (kern)gehucht.”*

In een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen deze ontwikkelingsperspectieven gebiedsgericht verder worden verfijnd.

3.2 Bindende bepalingen

In de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt het driesrelict Groot-Schaddekensdries en omgeving expliciet vermeld.

“De gemeente maakt een stedenbouwkundig ontwerp op voor het driesrelict Groot-Schaddekensdries en omgeving en ondersteunt de inrichting ervan met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor zover nodig wordt ook voor andere waardevolle driesrelicten een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt en de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van de inrichting overwogen.”

Ook volgende bindende bepalingen vormen mee het beleidskader voor de opmaak van het RUP.

1. *Selecties binnen de landschappelijke structuur:*
 - *het Scheldelandschap*
 - *het gesloten landschap van Vliet - Klaverbeek en Lippelose bossen*
 - *het gecompartmenteerd akkerlandschap van Lippelo*
 - *het gesloten kleinschalig landschap met weiland- en akkerlandpercelen*
 - *de open landbouwlandschappen met akkerlandpercelen*
 - *de bebouwde landschappen en hun historische kernen*
 - *het lineair spoorlandschap.*
2. *Oppuurs met dorpskern en dorpsuitbreidingen wordt geselecteerd als woonkern*
3. *Nijven, Keten, Smissen, Larendries, Meir en Wipheide worden limitatief geselecteerd als gehucht.*
4. *De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de zonevreemde woningen*
5. *De gemeente start en ondersteunt een overlegplatform ‘cultuurlandschap’ dat advies uitbrengt en meedenkt over de bescherming, de opwaardering en eventueel de versterking en de inrichting van het woningbouwpatrimonium en het (al dan niet halfnatuurlijk) cultuurlandschap. Hierin zijn onder andere landbouwers, cultuurhistorische verenigingen en natuurverenigingen vertegenwoordigd.”*

4 Plannings- en beleidscontext

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen¹

4.1.1 Gemeente in het buitengebied

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de gemeente Sint-Amands gelegen in het buitengebied (pg. 377).

“Het buitengebied is het gebied waarin open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, vb. in de dorpskernen, de verstedelijkte rand.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische dragers en de menselijke activiteiten) resulteert in een specifiek landschap. De onderlegger van deze structuren is het fysisch systeem, het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water.

In het RSV worden enkele doelstellingen vooropgesteld voor het buitengebied (pg. 379 e.v.). Volgende doelstellingen zijn relevant voor dit RUP:

- *Vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies*
In het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- *Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied*
Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar woon- en werkfunctie toe, moet de eigenheid van het buitengebied gevrijwaard worden.
- *Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen*
In ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor elke plek duidelijk gemaakt worden welke rol deze plek heeft in elk van de verschillende structuren (natuurlijke en agrarische structuur), welke functie er aan dat gebied toegekend wordt en of er in het kader van de andere structuren nog randvoorwaarden voor het functioneren van dat gebied nodig zijn.
- *Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied*
Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke factoren en niet op milieukwaliteitsfactoren. Ruimtelijke kwaliteitsobjectieven geven wel ondersteuning aan de milieukwaliteitsobjectieven en zijn er in die zin complementair aan. Het goed ruimtelijk functioneren is anderzijds vaak sterk afhankelijk van de milieukwaliteit, vooral bij de structuurbepalende functies van het buitengebied landbouw, bos en natuur.”

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering d.d. 23 september 1997 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering d.d. 12 december 2003.

4.1.2 Afbakeningsproces landbouw-, natuur- en bosgebieden

AFBAKENINGSPROCES

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeente, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Antwerpse Gordel & Klein Brabant.

Hierin geeft de overheid aan hoe zij de ruimtelijke ontwikkeling van de open ruimte in deze regio de komende jaren ziet en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

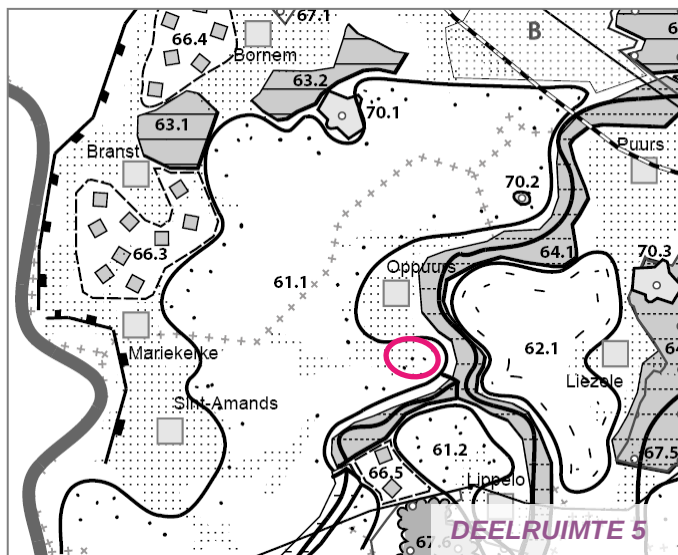
De Vlaamse administratie heeft het voorstel voor de gewenste structuur in 2008 voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen. Het voorstel van ruimtelijke visie vormt samen met de uitgebrachte adviezen de basis voor de verdere besluitvorming door de Vlaamse Regering over de verschillende uitvoeringsacties.

DEELRUIMTE 5: KLEIN-BRABANT

De omgeving van het plangebied maakt deel uit van deelruimte 5: 'Klein-Brabant'. De contouren van het RUP bevinden zich binnen de afgebakende zones/gebieden met nummers 46, 53 en 54 op de kaart van het 'operationeel uitvoeringsprogramma' (BVR 27 maart 2009).

De deelruimte Klein-Brabant strekt zich uit vanaf de valleirand van de Rupel en de Schelde tot aan de provinciegrens.

Klein-Brabant is een uitgesproken landbouwgebied met een sterke, grondgebonden landbouw (o.a. vollegrondsgroententeelt). Naast het mozaïeklandschap (landbouw-bos-natuur) dat ontstond op de drogere stuifzandrug (met een markante steilrand als terreinovergang m.n. de stuifzandrug van Bornem), vinden we de natuurwaarden hier vooral in de natte sfeer (valleien en depressies). Tussen de N16 en de Rupelvallei is de landbouw ruimtelijk functioneel minder samenhangend, hier vinden we de natuurkernen de 'Moeren' en de Vlietvallei. De valleien van de Molenbeken worden gedifferentieerd als natte natuurgebieden. Lippelobos strekt zich over de provinciegrens uit.



Gebied nr. 46: 'het landbouwgebied St.-Amands - Oppuurs - Bornem - Puurs'. Voor dit gebied is een relevant ruimtelijk concept uitgewerkt met als belangrijkste krachlijn: *"Ruimtelijk functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte."*

Dit ruimtelijk concept wordt nader omschreven aan de hand van verschillende doelstellingen. De doelstellingen voor het gebied met nr. 61.1 worden hieronder omschreven.

- Het gestructureerd agrarisch gebied wordt **maximaal gevrijwaard** voor de beroepslandbouw.
- De sterk **grondgebonden landbouw** vormt een garantie voor het **open houden van het agrarische cultuurlandschap**. De grondgebonden landbouw functioneert hier als belangrijke ruimtelijke drager van het gebied. De niet-grondgebonden landbouw is in evenwicht met de ruimtelijke draagkracht.

- Het ruimtelijk beleid is gericht op het garanderen van **ontwikkelingsmogelijkheden en rechtszekerheid** voor de grondgebonden landbouw, waarbij het open landschap behouden en versterkt wordt.
- Binnen het landbouwgebied wordt een **landschapsecologische basiskwaliteit** gegarandeerd. Vrijwillige stimulerende maatregelen kunnen hiervoor aangewend worden.
- In de **overstromingsgevoelige gebieden** worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de **waterbergingsfunctie** bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.

De noordoostelijke, oostelijke en zuidoostelijke grenzen van het plangebied zijn gelegen nabij de waterloop van de Klaverbeek. De zone van de Klaverbeek wordt binnen de gewenste ruimtelijke structuur aangeduid met nr. 64.1. Binnen deze afgebakende zone staat het 'behoud en de versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging centraal'.

Deze gewenste ruimtelijke structuur wordt nader omschreven aan de hand van verschillende doelstellingen. De doelstellingen voor het gebied met nr. 64.1 worden hieronder omschreven.

- Binnen dit natuurcomplex wordt gestreefd naar **beekherstel**, het behoud en herstel van **kleinschalige valleilandschappen** met kwelgebonden natuurwaarden, halfnatuurlijke graslanden, een dicht netwerk van houtkanten en bomenrijen, waardevolle alluviale bostypen en onverstoorde overgangen naar de drogere valleiflanken.
- In belangrijke delen van deze valleien staat behoud en ontwikkeling van de **natuurlijke waterbergingsfunctie** voorop. Het gaat om de ecologisch meest waardevolle valleigebieden. Deze samenhangende natuurcomplexen worden opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- In de **overstromingsgevoelige gebieden** worden de natuurfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Er wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van de waterlopen (bv. hermeandering, herwaarderen winterbed, structuurvariatie in oevers en bedding...), de waterkwaliteit (bv. bufferen tegen vervuiling...) en de verbindingsfunctie (bv. opheffen barrières...).
- In delen van de beekvalleien waar een hoge kwelintensiteit is, is natuurontwikkeling essentieel. Verder worden het herstel van de infiltratiekwelrelatie, de natuurlijke waterhuishouding met hoge wintergrondwaterstanden en een goede waterkwaliteit vooropgesteld. De grondgebonden landbouw, gericht op permanent graslandgebruik, kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen.
- De **vallei wordt gevrijwaard** van verdere bebouwing.

HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN [HAG]

Op 3 juni 2005 heeft de Vlaamse Regering een methodiek goedgekeurd om versneld over te gaan tot de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn. De Vlaamse Regering stelde voorop om op die manier tegen midden 2009 voor minstens 500.000 ha van de voorziene 750.000 ha de bestaande gewestplannen beleidsmatig te herbevestigen. Midden 2009 was er in totaal 538.000 ha agrarisch gebied herbevestigd.

Het plangebied is gelegen binnen het aaneengesloten herbevestigd agrarisch **gebied nr. 46** met name het landbouwgebied St.-Amands - Oppuurs - Bornem – Puurs.

De percelen van het plangebied met agrarische bestemming volgens het gewestplan, zijn allen gelegen binnen de perimeter van het HAG. Voor deze percelen dient hun bestemming te worden (her)bevestigd als aaneengesloten landbouwgebied.

De oostelijk gelegen percelen van het plangebied, met agrarische bestemming volgens het gewestplan, zijn tevens gelegen binnen de perimeter waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan dient opgemaakt te worden na verder onderzoek. Dit gebied wordt aangeduid met **nummers 53 en 54**.

Voor percelen van het plangebied, die gelegen zijn binnen gebied **nummer 53** met name '**Vallei van de Vliet – Klaverbeek – Lippelose beek en de Molenbeek**', dient een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt te worden voor:

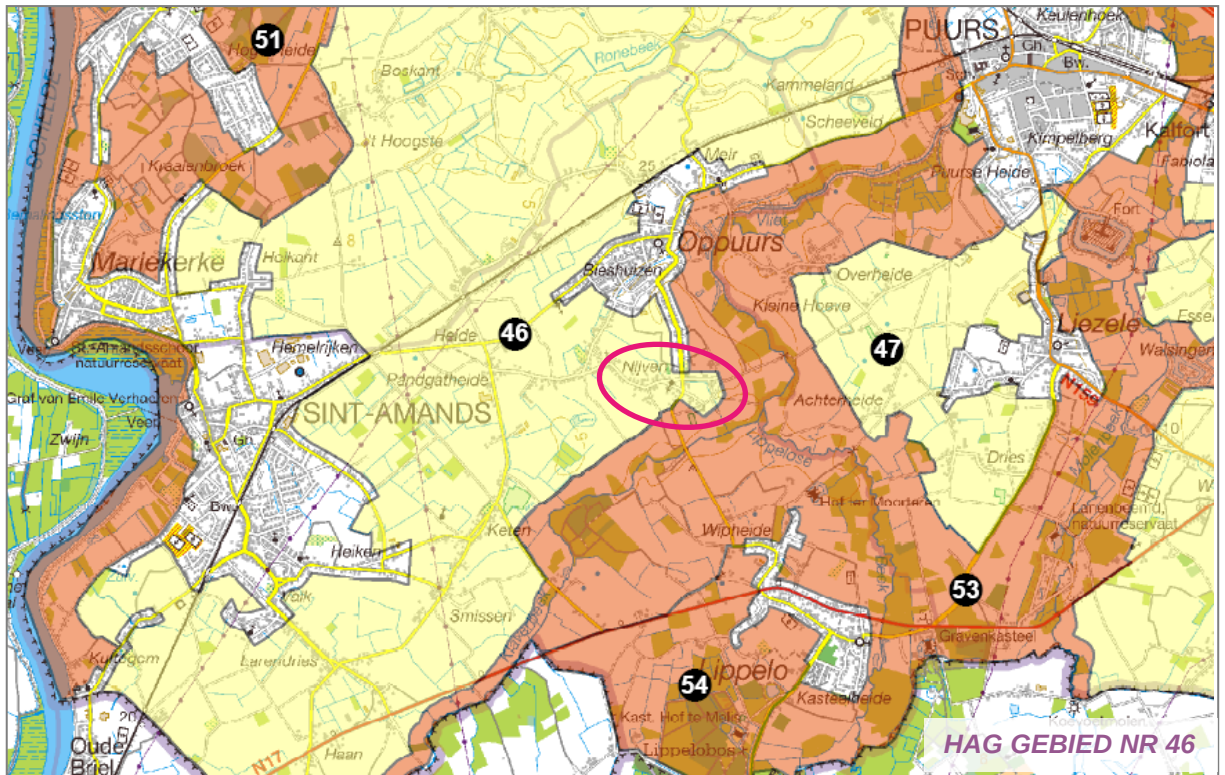
- Het behouden en versterken van de natuur- en waterbergingsfunctie in de vallei van de Vliet, Lippelosebeek en Molenbeek met mogelijkheid tot bosuitbreiding (richtcijfer 10 ha).
- Het hernemen van de agrarische bestemming op het gewestplan voor de landbouwgebieden St.Amands - Oppuurs – Bornem - Puurs, Liezele -Breendonk en Oppuurs - Liezele buiten de eigenlijke valleien en voor het landbouwgebied Wipheide.
- Het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos in de vallei van de Klaverbeek.

Verder onderzoek en overleg is nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging en het opmaken van gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

Voor percelen van het plangebied, die gelegen zijn binnen gebied **nummer 54** met name '**Lippelobos en omgeving**', dient een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt te worden voor:

- Het behouden en versterken van Lippelobos en omgeving met mogelijkheid tot bosuitbreiding richting kern Lippelo (richtcijfer 10 ha) in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied.
- Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos voor de realisering van een verbinding tussen het Lippelobos en de Klaverbeek (Bouwbeek).
- Hernemen van de agrarische bestemming voor het landbouwgebied Wipheide.

Verder onderzoek en overleg is nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging en het opmaken van gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.



HAG-gebied nr. 46

4.2 Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen²

In het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen wordt de provincie opgedeeld in vier hoofdruimten: de Antwerpse fragmenten, de Noorderkempen, de Oostelijke netwerken en het Netegebied.

Binnen de hoofdruimte van de Antwerpse fragmenten worden enkele deelruimten onderscheiden. De gemeente Sint-Amands ligt aan de rand van het stedelijk landschap Mechelen-Sint-Niklaas en heeft een belangrijke functie in het behoud van de open ruimte binnen deze deelruimte.

Sint-Amands behoort tevens tot het landbouwgebied in het waardevol landschap Klein-Brabant, dat deel uitmaakt van de deelruimte 'Mechelen-Sint-Niklaas'. Het gaat om een deelruimte onder blijvende verstedelijkingsdruk. Door de aanwezigheid van waardevolle natuur en waardevol landschap is de draagkracht beperkt.

² Provinciaal ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 10-07-2001.

4.3 Andere beleidsdocumenten

4.3.1 Mobiliteitsplan³

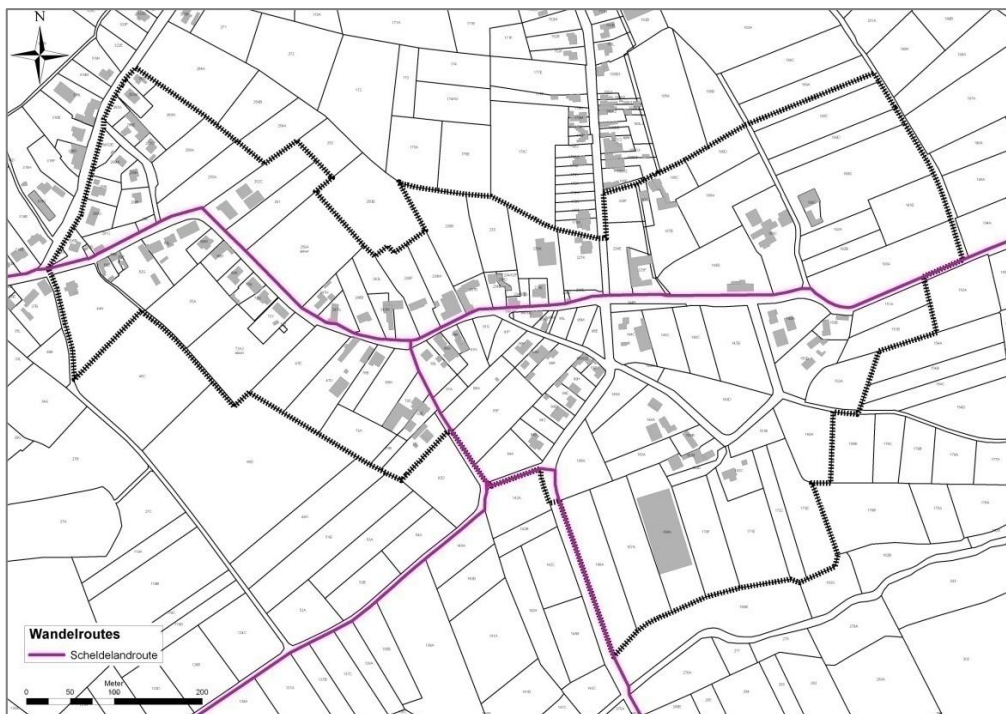
In het bestaande mobiliteitsplan worden geen concrete uitspraken gedaan m.b.t. het plangebied. Hieronder willen we toch enkele relevante elementen met betrekking tot mobiliteit vermelden.

Het huidige mobiliteitsplan zal worden geüpdate, dit door de opmaak van een intergemeentelijk mobiliteitsplan. De opstart hiervan is gepland in het voorjaar van 2011.

VOETGANGERSVERKEER

Sinds het voorjaar 2008 beschikt Klein-Brabant over het wandelknooppuntennetwerk Scheldeland. Een deel van dit wandelnetwerk loopt doorheen het studiegebied ter hoogte van Schaddekensdries – Nijven – Nijvendries.

In Sint-Amands zijn er daarnaast ook enkele niet-bewegwijzerde wandelpaden uitgestippeld in de buurt van de Schelde.



FIETSVERKEER

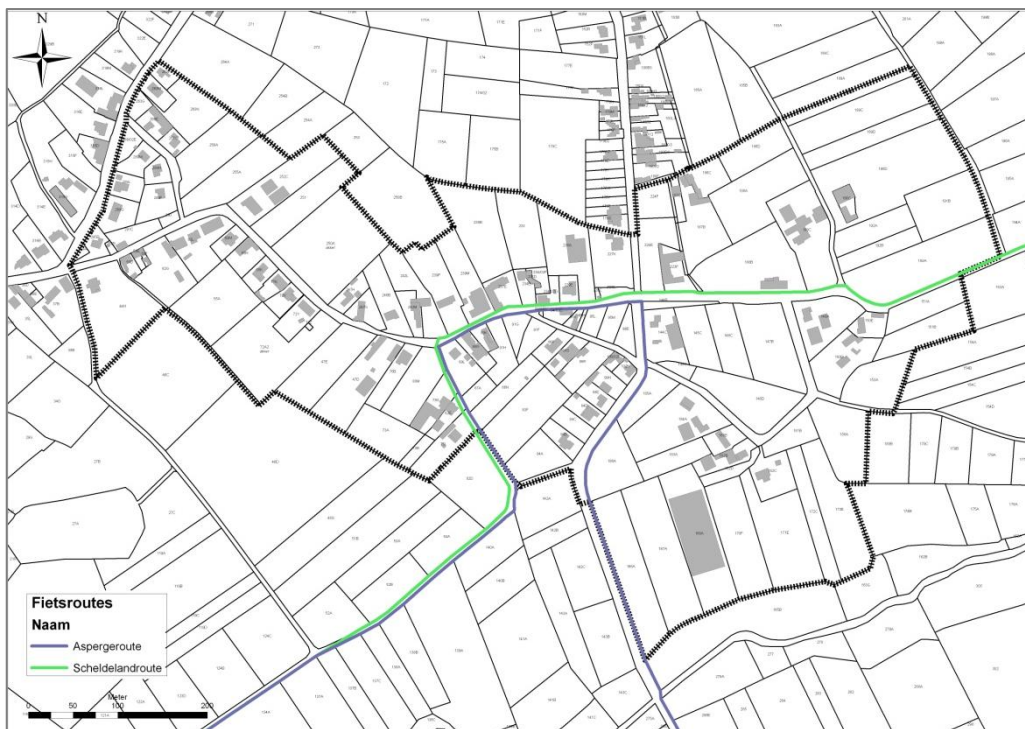
Sint-Amands heeft enkele aantrekkelijke, bewegwijzerde fietsroutes.

Volgende fietsroutes lopen doorheen het studiegebied ter hoogte van Schaddekensdries:

- Fietsknooppuntennetwerk Scheldeland
- Aspergeroute

Deze recreatieve fietsroutes worden waar mogelijk ook als functionele fietsroutes gebruikt.

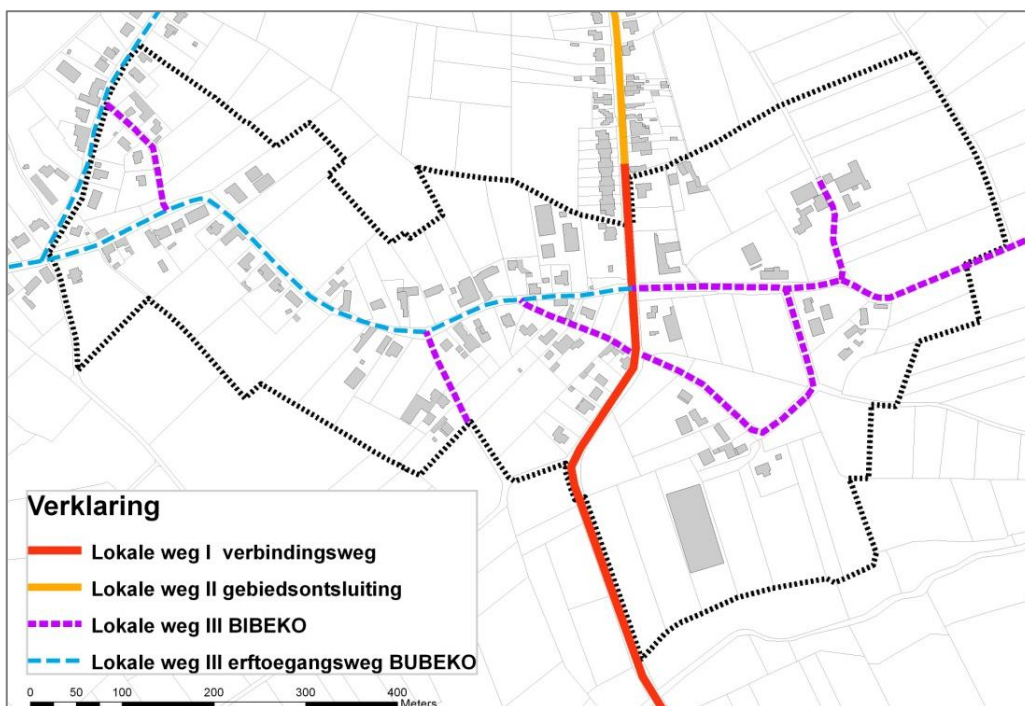
³ Mobiliteitsplan Sint-Amands, beleidsplan conform verklaard op 24 april 2001. In 2003, 2006 en 2007 werd telkens een voortgangsrapport opgesteld.



AUTOVERKEER

De categorisering van de wegen die het studiegebied doorkruisen, is als volgt vastgesteld:

Lokale wegen type 1 (verbindingswegen)	Lippeloseweg buiten bebouwde kom Oppuurs
Lokale wegen type 2 (ontsluitingswegen)	Lippeloseweg
Lokale wegen type 3 (erftoegangswegen), landelijke weg met gering verkeer of in overgangsgebied met gering verkeer	Nijven en Nijvendries



OPENBAAR VERVOER

In het mobiliteitsplan werden voor het openbaar vervoer volgende maatregelen voorzien:

- de invoering van nieuwe buslijnen op het traject Puurs – Liezele – Lippelo – Keten – Sint-Amands;
- de invoering van het belbussysteem;
- realisatie van bijkomende haltes.

De nieuwe buslijn Puurs – Liezele – Lippelo – Keten – Sint-Amands is intussen operationeel, maar sinds de invoering van de belbus enkel nog tijdens de spitsuren. Het belbussysteem werkt zeer goed.

Het plangebied wordt momenteel bediend door drie buslijnen (lijn 251, 938 en 939). Lijn 251 rijdt om het uur op het traject Puurs-Malderen-Londerzeel-Brussel, lijnen 938 en 939 zijn belbussen. De bushalte bevindt zich op de Lippeloseweg.

Sint-Amands heeft geen treinstation. Vanaf de treinstations van Puurs en Bornem zijn er wel bussen naar Sint-Amands.

4.3.2 Milieubeleidsplan⁴

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Gewest 'milieu als opstap naar duurzame ontwikkeling' heeft de gemeente Sint-Amands een milieubeleidsplan opgemaakt. Het milieubeleidsplan is een strategisch plan op lange termijn waarin de krachtlijnen van het te voeren milieubeleid worden vastgelegd, rekening houdend met de gewenste kwaliteiten van het milieu en de bevoegdheden en mogelijkheden van de gemeente.

In het milieubeleidsplan worden geen concrete uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied, maar worden wel concrete acties voorzien die betrekking hebben op de natuurlijke entiteiten landschap, natuur, bos en groen. Hieronder een overzicht van de meest relevante doelstellingen en acties:

ALGEMEEN

Doelstelling: het voeren van een duurzaam gemeentelijk beleid inzake natuurlijke entiteiten, dat gericht is op het behouden en waar mogelijk het versterken en uitbreiden van de open ruimte, natuur, bos en groen en landschap;

Acties:

- Opmaken van RUP's gerelateerd aan ruimtelijke-natuurlijke structuur om de open ruimte te vrijwaren: RUP voor de driesrelicten, RUP voor het gesloten landbouwlandschap met kleinschalige weiland- en akkerlandpercelen, RUP voor het gecompartmenteerd kleinschalig akkerlandschap van Lippelo .
- De acties die voortvloeien uit de hernieuwing van het bestaande GNOP uitvoeren.

NATUUR EN LANDSCHAP

Doelstelling: het voeren van een beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorische waarden en de verbetering van het landschapsbeeld

Acties:

- Rekening houden met de landschapsatlas bij de opmaak van GRSP en RUP's
- Herstelbeheer van buurtwegels, kerkwegels of andere historische paden/routes.

⁴ Bron: MBP 2005-2009

Binnen het deel 'Gebiedsgericht beleid' van het milieubeleidsplan wordt tevens gesteld dat duurzaamheid geïntegreerd moet worden in alle nog op te maken RUP's. Bij de opmaak van toekomstige gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen dient de gemeente expliciet aandacht te hebben voor de integratie van duurzaamheidsaspecten ongeacht de finaliteit van het RUP (zijnde zones bestemd voor wonen, bedrijven, recreatie, groen, ...). Dit kan zowel in het plangedeelte (bv. Voorzien van buffers rond hinderlijke activiteiten, zone voor waterberging, enz.) als in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (bv. Voorschriften qua materiaalgebruik, aanleg van beplantingen, enz.).

In 'Hoofdstuk 6 Deelonderzoeken' wordt onder het deel 'Duurzaamheid' een overzicht gegeven van de manier waarop duurzaamheid geïntegreerd wordt in voorliggend RUP.

4.4 Juridische context

4.4.1 Plannen van aanleg en uitvoeringsplannen

4.4.1.1 GEWESTPLAN

Een groot deel van het plangebied is, volgens het gewestplan Mechelen⁵ bestemd als agrarisch gebied. Daarnaast vinden we binnen het plangebied ook de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' terug. Het woonlint tussen Nijvendries en Schaddekensdries is gelegen in landelijk woongebied. Dit landelijk woongebied loopt verder uit naar de woonlinten langs de Lippeloseweg en Nijvendries.



De **agrarische gebieden** zijn: *"in hoofdzaak 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 verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande*

⁵ Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij KB d.d. 05/08/1976.

bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.“

(artikel 11 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen).

De **woongebieden met landelijk karakter** zijn: *“in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet.*

Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, zoals in woongebied worden toegelaten.”

(artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen).

4.4.1.2 APA/BPA/RUP'S

Binnen het plangebied zijn geen APA/BPA's goedgekeurd en geen andere RUP's in ontwerp of goedgekeurd.

4.4.2 Verkavelingsvergunningen

Binnen het studiegebied zijn volgende verkavelingsvergunningen afgeleverd.

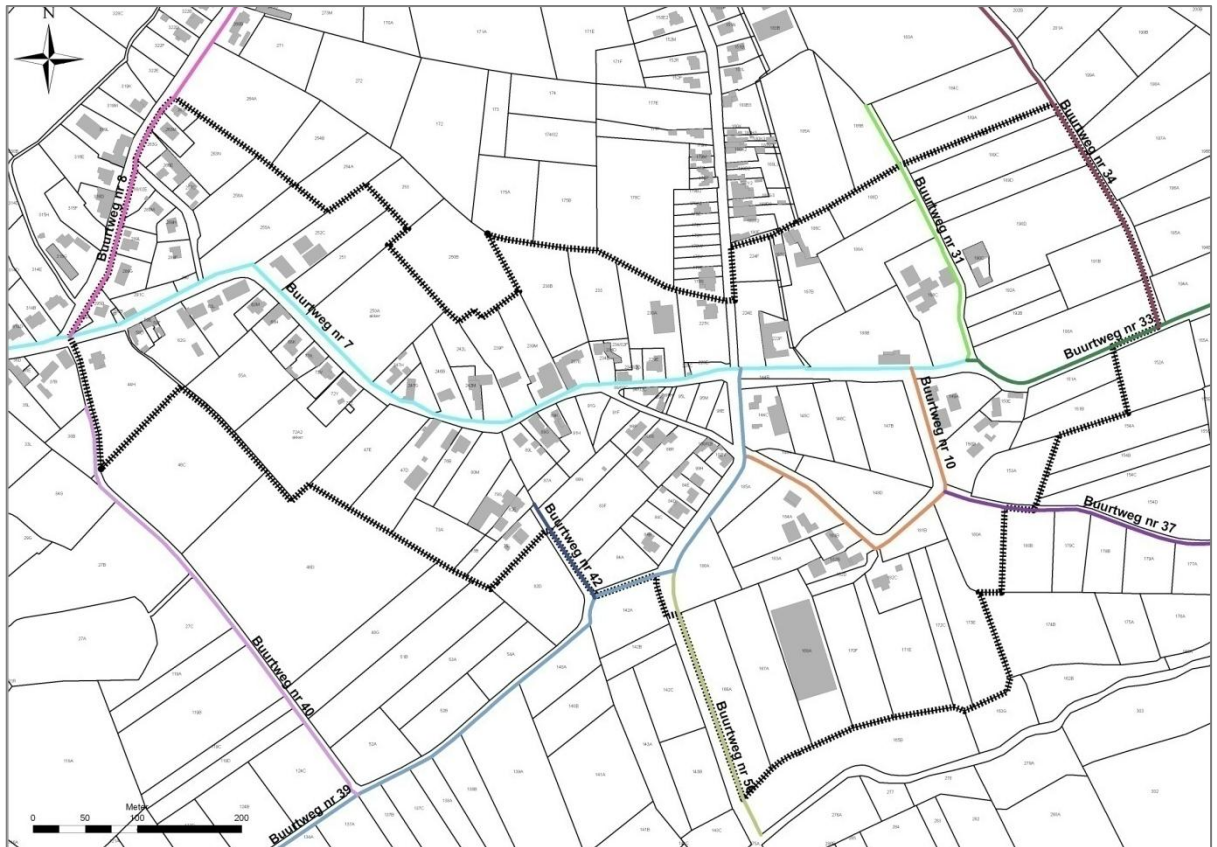
DOSSIER NR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
092/038	Verkaveling 9 loten (289, 296f/deel)	Vergunning 06/06/1974
114/064	Verkaveling 4 loten (85b)	Vergunning 13/04/1977
092/027(2)	Verkaveling 2 loten (91d)	Vergunning 27/11/2001
114/0165	Verkaveling 3 loten (95g en 96d)	Vergunning 26/02/2002
114/190 (1)	Verkaveling 1 lot (237e en 238b/deel)	Vergunning 20/12/2011

De bestaande verkavelingsvergunningen worden niet opgeheven. Voor de betreffende percelen blijven de voorschriften van de verkaveling van kracht.

Voor de aanduiding op kaart wordt verwezen naar de kaart 'juridische toestand' die deel uitmaakt van het RUP.

4.4.3 Atlas der buurtwegen

Doorheen het plangebied lopen verschillende buurt- en voetwegen. Sommige zijn verhard, andere niet. Sommige zijn eigendom van de overheid, andere zijn in privé-eigendom. Hieronder wordt een overzicht gegeven op kaart en in een tabel.



Chemin nr. 7	Verharde openbare weg – Nijven
Chemin nr. 8	Verharde openbare weg – Nijvendries
Chemin nr. 10	Verharde openbare weg – Lippeloseweg
Chemin nr. 11	Verharde openbare weg – Nijven
Chemin nr. 31	Verharde weg – gedeeltelijk openbare weg, gedeeltelijk private eigendom
Chemin nr. 32	Afgeschaft
Chemin nr. 33	Verharde weg – gedeeltelijk openbare weg, gedeeltelijk private eigendom
Sentier nr. 34	Onverharde private weg
Sentier nr. 35	Onverharde private weg
Chemin nr. 37	Onverharde openbare weg
Chemin nr. 38	Afgeschaft
Chemin nr. 39	Verharde openbare weg – Lippeloseweg
Chemin nr. 40	Onverharde private weg
Chemin nr. 41	Afgeschaft
Chemin nr. 42	Deels verharde private weg
Sentier nr. 55	Afgeschaft
Sentier nr. 56	Verharde openbare weg – Lippeloseweg

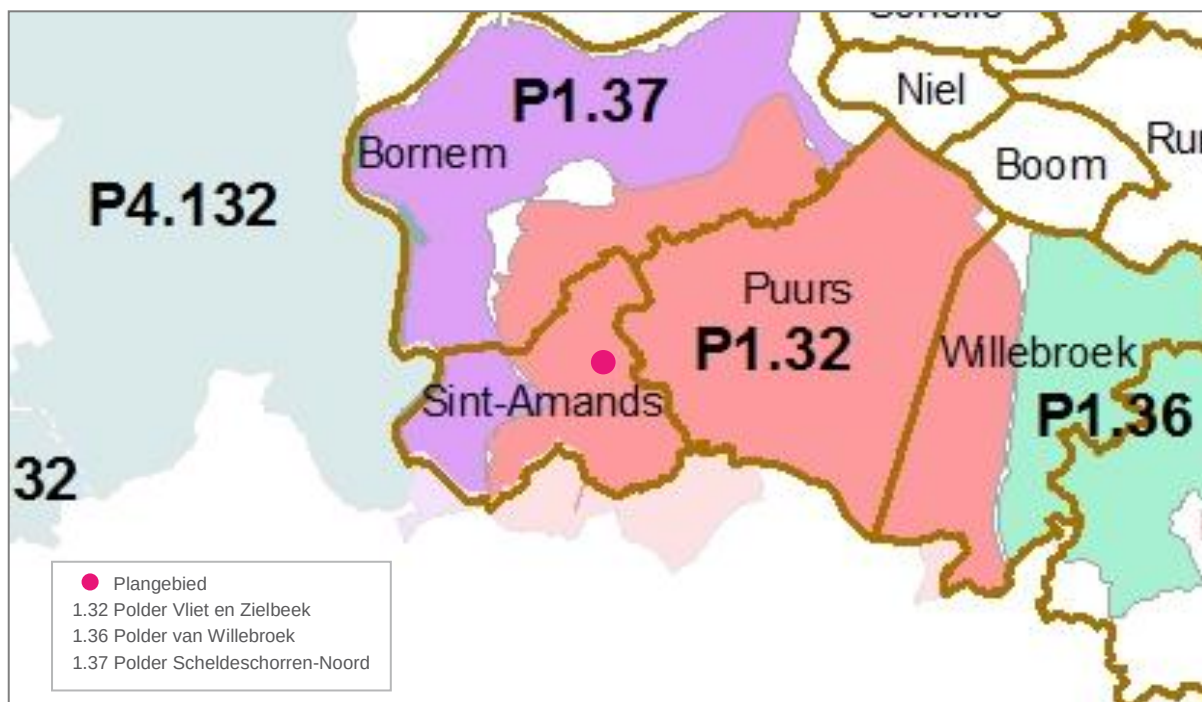
Sentier nr. 57	Afgeschaft
----------------	------------

Bepaalde van deze buurt- of voetwegen waren van groot belang voor het verzamelen van het vee op de dries en het leiden van het vee naar de graasweiden die gelegen waren achter de nederzettingen. Buurtwegen nr. 10, 31, 33, 34, 37 en het gedeelte van buurtweg nr. 7 dat zich situeert tussen buurtweg nr. 56 en buurtweg nr. 31 werden gebruikt als driftwegen voor het vee. De betreffende buurtwegen zullen dan ook worden opgenomen als belangrijk driesrelict.

4.4.4 Polder

Het plangebied behoort tot de Polder Vliet en Zielbeek. Polders zijn openbare besturen, met als taak, binnen de grenzen van hun territoriaal gebied, het verwezenlijken van de doelstellingen en het rekening houden met de beginselen zoals bedoeld in de Artikels 4, 5 en 6 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid en het uitvoeren van het deelbekkenbeheerplan.

De waterlopen van 2^e en 3^e categorie, alsook waterlopen uit de oude atlas, in een poldergebied worden beheerd door de Polder. De Polder staat in voor het onderhoud, de aanleg of heraanleg van overstromingsgebieden of het herstel van de waterlopen.



4.4.5 Atlas der waterlopen

In het studiegebied stroomden oorspronkelijk twee waterlopen: waterloop nr 8 en waterloop nr 3. Waterloop nr 8 werd gecategoriseerd als waterloop van 3^e categorie met nr. 6.02.51. Deze waterloop heeft een kruinbreedte van 1,4m tot 2,3m en een diepte tussen 0,8m en 1,10m. De waterloop stroomt in noordelijke richting langsheen Nijvendries. Waterloop nr. 3 werd niet opgenomen in de nieuwe atlas van de waterlopen.

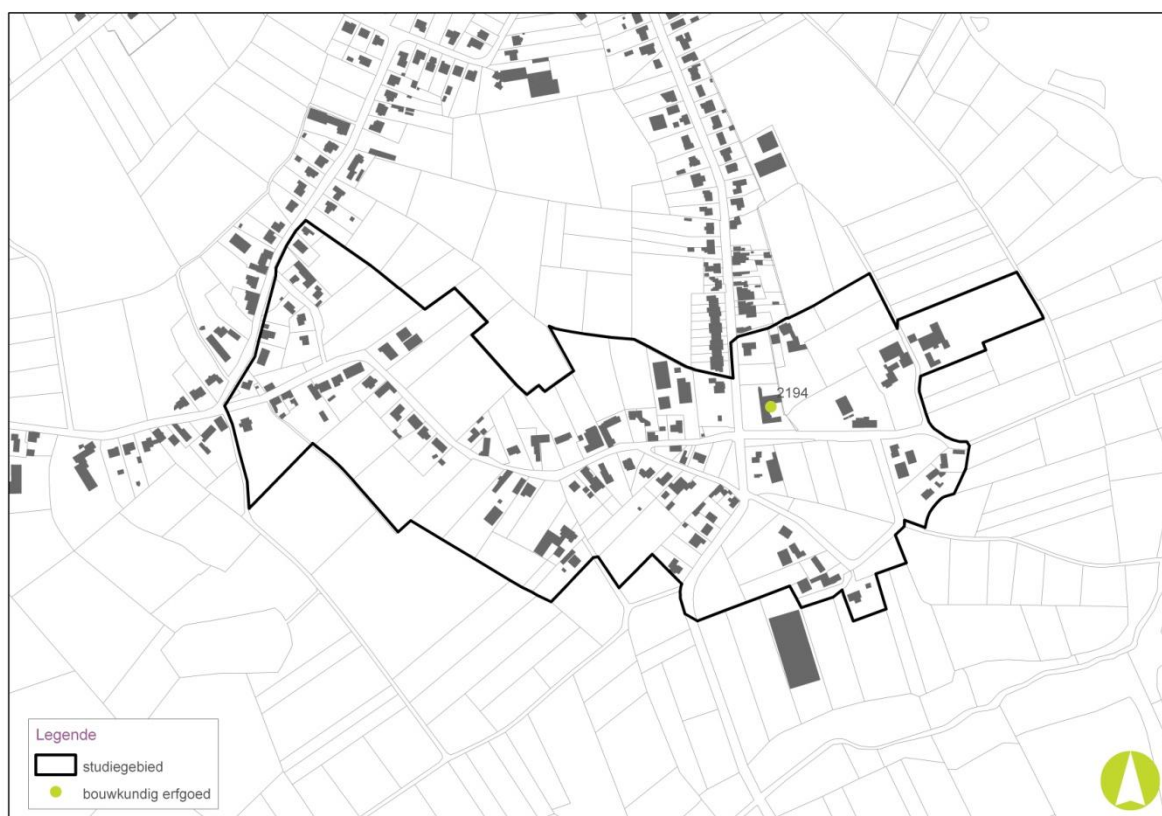
4.4.6 Inventaris bouwkundig erfgoed⁶

In het studiegebied is één gebouw opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed:

R 2194	U-Vormige hoeve	Lippeloseweg 58
--------	-----------------	-----------------



Lippeloseweg 58



⁶ Inventaris Bouwkundig Erfgoed, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 14/09/2009, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 2/7/2010).

5 Bestaande ruimtelijke structuur

5.1 Driesrelicten

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Oppuurs en omvat een deel van het gehucht Nijven. Binnen het plangebied bevinden zich twee driesrelicten: Schaddekenndries en Nijvendries. Op onderstaande luchtfoto kan men deze driesstructuren goed herkennen aan de hand van hun driehoekige vorm.



Een dries is een soort gemeenschappelijk dorpsplein (meestal driehoekig, maar soms komen ook andere vormen voor) dat in de eerste plaats een landbouwfunctie had: het was een verzamelplaats voor de bescherming en verzorging van het vee en een gemeenschappelijke weide voor schapen, varkens en het kleinvee van de aanpalende bewoners. Op de dries lag meestal ook een veedrinkpoel. Na de Franse Revolutie werden de meeste driesen geprivatiseerd en verdwenen de typische kenmerken meer en meer.

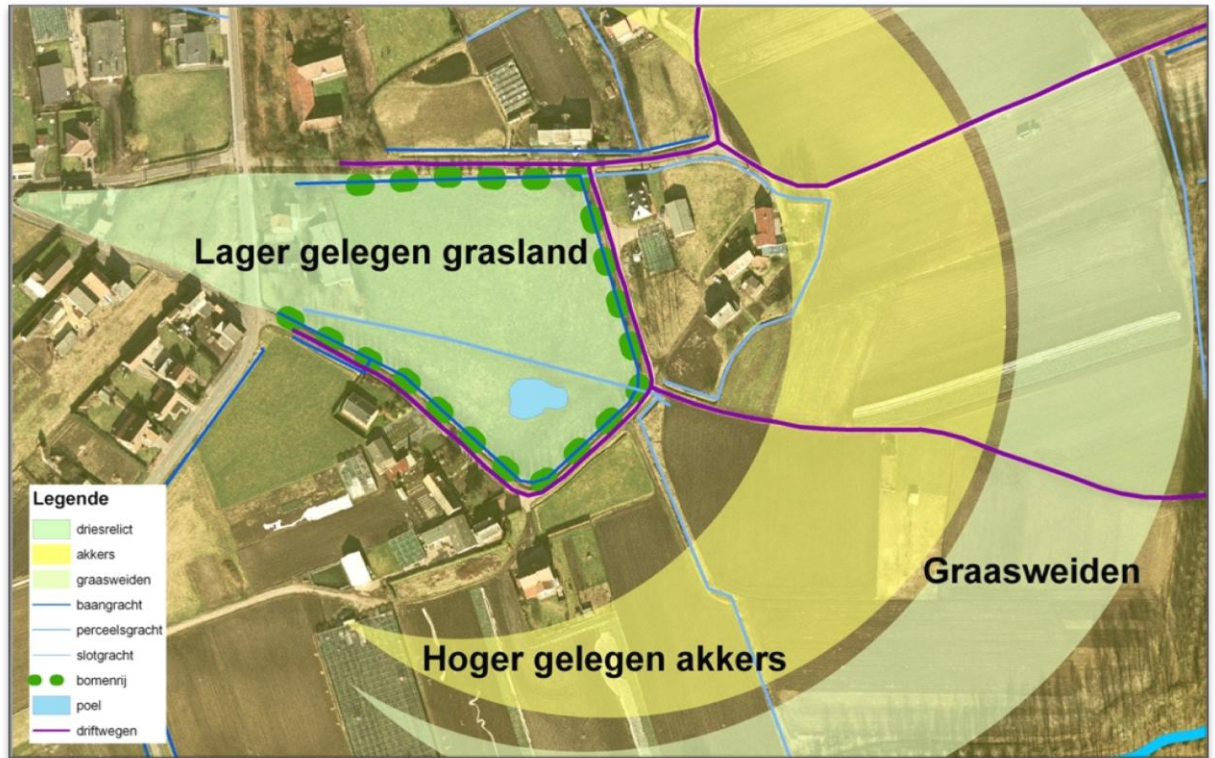
Zoals je kan zien op de luchtfoto werd Nijvendries intussen volledig volgebouwd, van de oorspronkelijke driesstructuur blijft – behalve de wegenstructuur – weinig of niets over.



Schaddekenndries is veel beter bewaard gebleven. We vinden er verschillende driesrelicten terug:

- Een open, lager gelegen 'plein', grasland, helaas doorsneden door een weg en gedeeltelijk bebouwd
- Restanten van een poel (zuidoostelijk deel van de dries)
- Verschillende driftwegen naar achtergelegen graasweiden

- Enkele oude hoevetjes rond de dries
- Hoger gelegen akkers tussen de dries en de graasweiden
- Opgevolde beek die de dries doorkruist en naar de Vliet stroomt in oostelijke richting
- Gracht rondom dries om vee binnen de dries te houden. Soms werd ook een houtwal aangelegd of een houten afsluiting geplaatst.



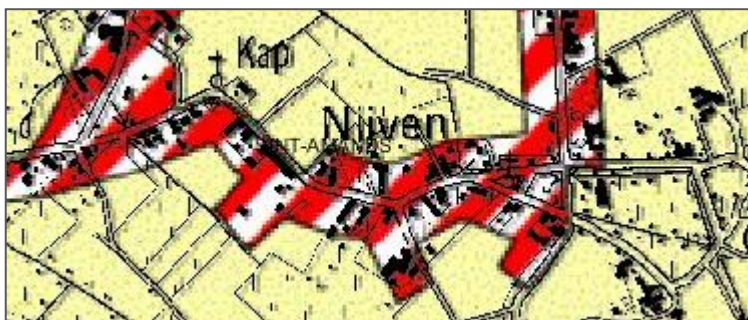
Momenteel worden de percelen rond Schaddekensdries vooral gebruikt als akkers of (onbegraasde) weilanden. De dries zelf werd omzoomd met knotwilgen en wordt nu benut als graasweide.



Binnen het plangebied bevinden zich verschillende zonevreemde woningen en constructies, gelegen in agrarisch gebied. De woningen die zich bevinden in de buurt van Nijvendries en deze die deel uitmaken van het woonlint tussen Nijvendries en Schaddekensdries zijn bijna allemaal gelegen in landelijk woongebied.



De zone voor landelijk woongebied heeft een grillige vorm met enkele uitlopers in zuidelijke richting. Omdat bebouwing in twee orde niet meer wordt toegestaan, is een deel van het landelijk woonlint niet meer bruikbaar voor bebouwing.



5.2 Bebouwing

Binnen het plangebied kan men verschillende bebouwingstypes onderscheiden:

DE WOONHUIZEN, IN HET WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER LANGSHEEN NIJVEDRIES, NIJVEN EN LIPPELOSEWEG

Binnen het plangebied vinden we hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met zadeldak. De oudere bebouwing bestaat meestal uit twee bouwlagen met zadeldak, de recentere bebouwing omvat meestal slechts 1 bouwlaag met zadeldak. De percelen hebben doorgaans een zeer grillige vorm met een diepte variërend van een 30-tal meter tot meer dan 100 meter. De woningen grenzen met hun tuinzone aan een zeer open landbouwgebied.



(KLEINSCHALIGE) WERKPLAATSEN EN OPSLAGRUIMTEN DIE AANSLUITEN BIJ WONINGEN

Bij heel wat woningen vinden we naast de woning een loods, een schuur of andere bijgebouwen terug. Veel van deze bijgebouwen doen een vroeger gebruik als onderdeel van een landbouwbedrijf vermoeden of worden momenteel nog in die zin gebruikt. De bijgebouwen bestaan veelal uit 1 bouwlaag met een licht hellend dak en hebben geen esthetisch uitzicht.



SERRES

In het plangebied vinden we ook serres terug van verschillende afmetingen. De meeste serres worden voor privé-gebruik benut, maar er bevinden zich ook een aantal serres met grotere afmetingen in het plangebied.

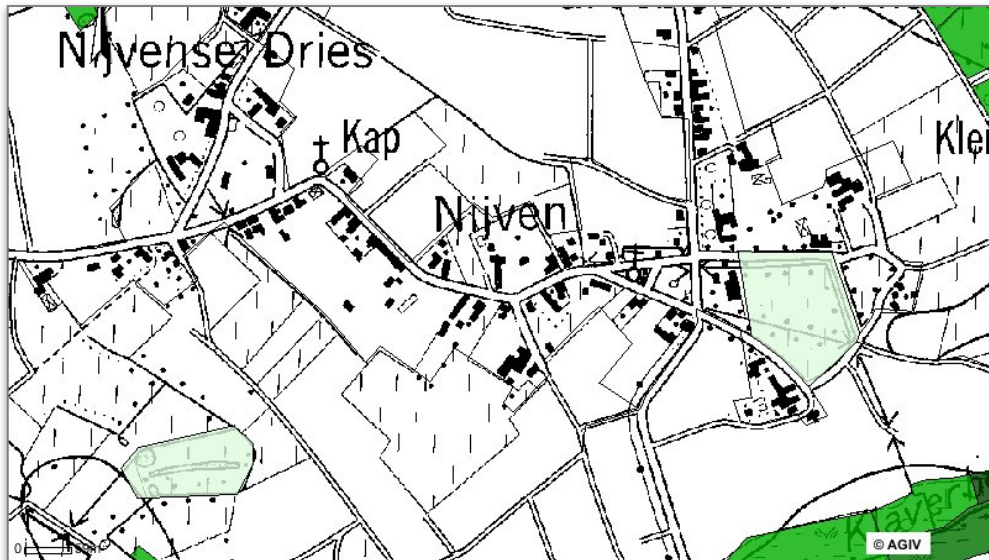


De grotere serres maken allen deel uit van actieve landbouwbedrijven.

5.3 Groenstructuren/natuur

Rondom het plangebied bevindt zich een uitgestrekt open landbouwgebied bestaande uit overwegend onbegaasde weilanden en akkers, met hier en daar kleine landschapselementen zoals bomenrijen of houtkanten. Naar het oosten toe, richting Molenbeek vinden we enkele kleine bossen terug. Vanaf deze bossen vinden we naar Schaddekensdries toe achtereenvolgens graasweiden en akkers. De bossen vormen de grens van de graasweiden waarop men vroeger het vee liet grazen. De akkers zijn door bewerking hoger komen te liggen en zijn nu nog duidelijk herkenbaar in het reliëf. Een belangrijke bestaande groene lijnstructuur is de uit wilgen bestaande bomenrij die Schaddekensdries omzoomt.

Binnen het plangebied liggen ook een aantal grachten, voornamelijk rondom het centrale 'plein' van Schaddekensdries. De grachten sluiten niet meer altijd aan op elkaar, sommige zijn niet onderhouden maar nog wel herkenbaar.



Op de Biologische waarderingskaart⁷ is slechts 1 complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aangeduid, hoofdzakelijk bestaande uit grasland met bomenrijen. Er zijn geen biologisch waardevolle gebieden binnen het plangebied. Op de biologische waarderingskaart wordt het aangeduide complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen omschreven als 'soortenarm permanent cultuurgrasland'.

5.4 Wegeninfrastructuur

De gemeentewegen die het plangebied doorsnijden zijn Nijvendries, Nijven en de Lippeloseweg. Dit zijn lokale wegen van type 1, 2 of 3 (zie mobiliteitsplan).

Daarnaast zijn er ook een heel aantal kleinere wegen – buurt- en voetwegen – die door fietsers, wandelaars en/of landbouwers worden benut. Deze kleinere wegen zijn vaak smal en niet verhard (zie atlas der buurtwegen).

5.5 Landschappelijke en visuele kenmerken

Het landschap speelt binnen dit studiegebied een heel belangrijke rol, vooral in de omgeving van Schaddekensdries. De aanwezigheid van de dries en de vroegere nederzettingen hebben het landschap vorm gegeven. De belangrijkste landschappelijke kenmerken van de site worden hieronder op kaart weergegeven en verder tekstueel omschreven:

⁷ Website > Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (08-05-2012)



Op bovenstaande schets worden volgende landschappelijke kenmerken aangeduid:

- De **open dries** (aangeduid m.b.v. een lichtgroen vlak) die omgeven wordt door **wilgen** (aangeduid m.b.v. donkergroene vlakjes). De wilgen vormen een duidelijk terugkerend element rondom de dries en zorgen als het ware voor een afbakening ervan.
- Het open landschap van **akkers en graasweiden** (aangeduid m.b.v. een lichtgeel vlak) dat we terugvinden rond de dries, achter en tussen de bebouwing: dit open landschap maakt deel uit van de vroegere driesstructuur en kan gezien worden als driesrelict. Het open landschap is ontstaan toen de bomen die zich op de huidige akkers en graasweiden bevonden, werden gekapt om bewerking en benutting van de gronden mogelijk te maken.
- De begrenzing van de akkers en graaslanden door **bomenrijen en bosfragmenten** (aangeduid m.b.v. een donkergroene stippellijn) die zich op grotere afstand ten oosten van de dries bevinden: op gronden waar bewerking niet nodig/mogelijk was, dichter bij de vallei van de Vliet, bleven de bomen veelal bewaard. De hoogstambomen vormen nu een groenscherm dat zich op grotere afstand van de dries bevindt en dat de driesstructuur met omliggende gronden duidelijk afbakent. Dit groenscherm worden op sommige plaatsen doorbroken waardoor er zichtassen ontstaan die uitzicht geven (aangeduid m.b.v. gele pijlen) op het weidse open landschap dat zo kenmerkend is voor Sint-Amands.
- **Zichten** naar het weidse open landschap komen niet enkel voor in de buurt van Schaddekensdries. Ook tussen de bebouwing in Nijven is het open landschap rondom het gehucht Nijven op sommige plaatsen duidelijk zichtbaar.

Enkele foto's ter illustratie van het bovenstaande (de opnamepunten van de foto's zijn terug te vinden op bovenstaande schets):



5.6 Landbouwactiviteiten

Binnen het studiegebied vinden we zeven actieve tuinbouwbedrijven terug (zie kaart onderaan dit deel). Per bedrijf wordt ook de teelt en de vergunningstoestand van de bestaande gebouwen weergegeven.

5.6.1 Nijven 32 – tuinbouwbedrijf (bloemkool en prei)

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
NIJVEN 32 (252c)		
1970/0041	Bouwen van een landbouwerswoning	Vergunning 07.01.1971
1981/0012	Bouwen van een loods voor groententeelt bij een leefbaar tuinbouwbedrijf	Vergunning 20.05.1981

5.6.2 Nijven 33 – tuinbouwbedrijf (bloemkool, prei en spruitkool)

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
NIJVEN 33 (47d)		
1995/0081	Volledige wederopbouw bestaande bergplaats na afbraak	Vergunning 13.12.1995
1999/0032	Bouwen van een dakconstructie voor onderbrengen landbouwmachines	Vergunning 04.08.1999
2006/0025	Verbouwen bijgebouw	Vergunning 09.02.2006

5.6.3 Nijven 2 – tuinbouwbedrijf (bloemkool)

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
NIJVEN 2 (230a)		
1979/0048	Bouwen van een hangaar voor bloemkoolteelt en bijhorende woning	Vergunning 28.11.1979
2001/0083	Regularisatie bijkomende bedrijfsgebouwen bij bestaande hangaar en woning	Vergunning 14.05.2002
2003/0007	Bouwen van een hangaar voor het plaatsen van tuinbouwmachines	Vergunning 10.04.2003

5.6.4 Lippeloseweg 62 en 62A – tuinbouwbedrijf (bloemkool)

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
LIPPELOSEWEG 62 (188C)		
1994/0073	Slopen van een gedeelte van de bestaande stallingen	Vergunning 07.09.1994
2002/0072	Uitbreiden van bestaande bedrijfsgebouwen, bouwen van paardenboxen + regularisatie	Vergunning 04.09.2003
DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
LIPPELOSEWEG 62A (190C)		
1986/0033	Bouwen van een eengezinswoning	Vergunning 21.01.1987
1988/0080	Bouwen machinebergplaats en werkplaats tuinbouw bij bestaand bedrijf	Vergunning 03.01.1989
1994/0023	Aanleggen open waterput bij bestaand bedrijf (regularisatie)	Vergunning 30.06.1994
2002/0072	Uitbreiden van bestaande bedrijfsgebouwen, bouwen paardenboxen, regularisatie	Vergunning 04.09.2003
2008/0054	Plaatsen fotovoltaïsche installatie (185m ²)	Vergunning 17.06.2008

5.6.5 Lippeloseweg 78 – tuinbouwbedrijf (bloemkool)

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
LIPPELOSEWEG 78 (149A)		
1986/0034	Bouwen van een landbouwbedrijf met loods, serre en woonhuis	Vergunning loods + serre 03.12.1986
1987/0013	Bouwen van een woning bij reeds opgerichte loods en serre van landbouwbedrijf	Vergunning 08.04.1987

5.6.6 Lippeloseweg 70 en + 70 – tuinbouwbedrijf (Diverse groenten)

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
LIPPELOSEWEG 70 (182b)		
1966/0034	Bouwen van een woning	Vergunning 11.06.1966
1993/0063	Bouwen van een loods, afbraak bestaande schuur bij bestaand tuinbouwbedrijf	Weigering 17.11.1993
1995/0114	Bouwen van een loods (regularisatie)	Vergunning 04.06.1997

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
LIPPELOSEWEG +70 (168a)		
1986/0004	Bijbouwen van een serre voor land- en tuinbouw	Vergunning 05.03.1986
1991/0023	Bouwen van een tuinbouwserre	Vergunning 28.08.1991
1993/0058	Plaatsen van een bovengrondse mazouttank van 15.000 liter	Vergunning 02.06.1993
1994/0030	Wijzigen van het reliëf (graven vijver) – regularisatie	Vergunning 30.06.1994

5.6.7 Lippeloseweg 66

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
LIPPELOSEWEG 66 (184a)		
1976/0057	Bouwen van een woning en afbreken van een krotwoning	Vergunning 30.12.1976

Dit bedrijf komt niet meer voor in de landbouwgebruikspcelen 2010 van de Vlaamse Landmaatschappij.

Naast de woning vinden we op het perceel een serre en een loods terug. De landbouwactiviteiten zijn hier stopgezet. Het perceel met woning en bedrijfsgebouwen wordt op het onderstaande kaartje in het paars aangeduid.

5.6.8 Nijven 59B

DOSSIERNR	OMSCHRIJVING	BESLISSING
NIJVEN 59B (44h)		
1994/0047	Bouwen van een nieuwe woning met autobergplaats.	Weigering 31.08.1994
1996/0057	Bouwen van een woning met autobergplaats.	Vergunning

1996/0074	Bouwen van een schuilhok voor dieren	07.08.1996
		Vergunning
1997/0065	Bouwen van een inrit voor garage van vergunde woning.	07.08.1996
		Vergunning
2010/0081	Bouwen van een paardenstal, aanleg verhardingen en aanleg piste	04.02.1998
		Vergunning
		30.11.2010



Landbouwgebruikspcelen 2010 – bron: VLM

6 Deelonderzoeken

6.1 Constructies gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

Een groot aantal percelen binnen het plangebied zijn bestemd als 'agrarisch gebied'. Binnen het agrarisch gebied zijn er heel wat woningen terug te vinden die vroeger deel uitmaakten van een land- of tuinbouwbedrijf maar die nu een louter residentiële functie hebben. Deze woningen zijn dus zonevreemd. Bij deze woningen komen vaak één of meerdere bijgebouwen voor die hun agrarische functie verloren hebben en die momenteel als berging, opslagplaats, garage, ... worden benut. Ook deze constructies zijn zonevreemd.

In het GRS Sint-Amands wordt een ontwikkelingsperspectief omschreven voor de zonevreemde woningen rond het driesrelic Groot-Schaddekensdries, analoog aan het ontwikkelingsperspectief voor verspreid gelegen zonevreemde woningen (GRS, p. 129). Voor deze woningen wordt een ontwikkelingsperspectief met bepaalde mogelijkheden voor verbouwen, uitbreiden en herbouwen vooropgesteld conform art. 145bis, 1° t.e.m. 6° van het toenmalige decreet ruimtelijke ordening.

Intussen is de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van kracht, waarin basisrechten zijn opgenomen voor zonevreemde constructies die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn (VCRO, art. 4.4.10 tot art. 4.4.23). Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten aanvullen en uitbreiden. Het kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

De gemeente wenst de basisrechten voor zonevreemde constructies echter niet aan te vullen of uit te breiden. De basisrechten bieden voldoende mogelijkheden voor verbouwen, uitbreiden of herbouwen van constructies.

6.2 Locatiestudie compensatie woongebied

6.2.1 *Analyse bestaande afbakening woongebied landelijk karakter*

Het bestemd woongebied heeft ter hoogte van Nijven een zeer onregelmatig verloop. De 50m-regel werd niet overal consequent toegepast (zie grijze pijlen op onderstaande figuur). Op sommige plaatsen werd het woongebied slechts aan één zijde van de weg afgebakend, op andere plaatsen is het woongebied dieper dan 50m vanaf de rooilijn (zie roze pijl op onderstaande figuur) en zijn er dus uitstulpingen in het woongebied. Deze laatste kunnen niet benut worden, omdat de percelen gelegen zijn achter het bestaande woonlint. De mogelijkheid tot bouwen in 'tweede bouwlijn', achter het bestaande woonlint, dieper in het agrarisch gebied is bestaande mits het aanleggen van een nieuwe weg, maar wensen we in dit RUP niet te herbevestigen. We trachten te streven naar een logische afbakening van het woongebied en daarbij een verdere insnijding in het aaneengesloten agrarisch gebied rond Oppuurs te voorkomen. De woonlinten gelegen aan uitgeruste wegen zijn bijna volledig in gebruik genomen en in sommige gevallen verkaveld. Op deze locaties wenst de gemeente de huidige situatie te bevestigen.



Gewestplan thv Nijven

Om een logischere afbakening van het woongebied met landelijk karakter te bekomen, wordt geopteerd om het achterliggende gedeelte (buiten de 50m-lijn) van de niet-bebouwde woonzone langsheen Nijven (zie roze pijl) te schrappen. Het gaat om perceel 72A2, met een bebouwbare oppervlakte van 4500m², gelegen in woongebied met landelijk karakter. Dit perceel wordt momenteel gebruikt als akker. Op deze oppervlakte zou men een 4-tal percelen in open bebouwing kunnen voorzien, conform de in de buurt voorkomende typologie, en met het oog op het bewaren van het zicht op het achtergelegen akkergebied.

Bij het schrappen van dit gedeelte van het woongebied wordt gezocht naar een mogelijke compensatiezone die beter aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur en die qua kenmerken (typologie, oppervlakte) gelijkaardig is. Bij herlocalisatie van deze oppervlakte zullen maximaal 4 percelen voor open bebouwing gecreëerd worden. In eerste instantie wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn nabij de kern van Oppuurs, aangezien het te schrappen woongebied met landelijk karakter deel uitmaakt van Oppuurs. Er wordt gestreefd naar een nieuwe woonlocatie die het bestaande woongebied in de kern Oppuurs op ruimtelijk vlak kwalitatief kan versterken. Om die redenen kan een herlocalisatie van dit woongebied de perimeter van het RUP mogelijk overschrijden.

Perceelsnr 72A2/deel

Oppervlakte	4 500m ²
Bestemming	Woongebied met landelijk karakter
Huidig gebruik	Akker

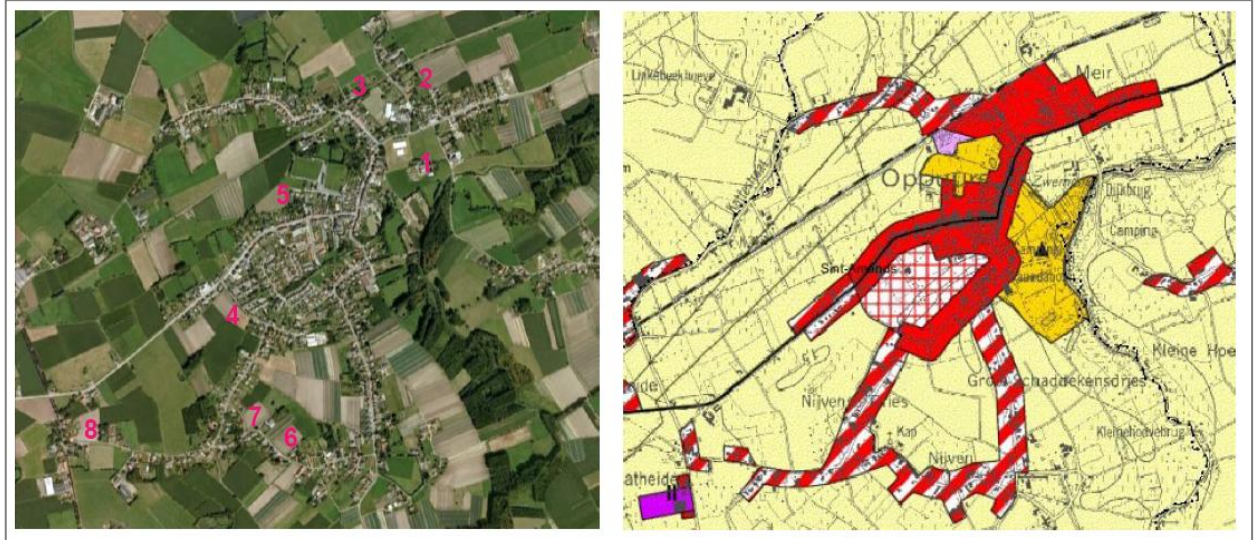
Het gaat hier louter om een herlocalisatie van een bestaand woongebied met landelijk karakter. In het GRS wordt deze oppervlakte aan onbebouwde percelen meegerekend als juridisch aanbod in woongebied, langs uitgeruste wegen en/of langs onvoldoende uitgeruste wegen. In het GRS (zie tabel 16 p. 87, GRS Sint-Amands) wordt een onderscheid gemaakt tussen percelen aan een voldoende uitgeruste weg en percelen aan een niet voldoende uitgeruste weg, maar in de berekeningen worden beide als 1 categorie beschouwd. Het GRS van Sint-Amands maakt geen onderscheid tussen direct en niet-direct aansnijdbare woongebieden. Aangezien het hier louter gaat om een verplaatsing van bestaand woongebied, kunnen we stellen dat er geen bijkomend juridisch aanbod gerealiseerd wordt. Er is geen verhoging in aantal kavels of oppervlakte en ook de realisatiegraad, zijnde 30% voor juridisch beschikbare kavels in woongebied (GRS, p. 87) wijzigt niet. Aangezien het hier gaat over een zeer klein gebied, is dit niet specifiek vermeld in de woningprogrammatie van het GRS. Het GRS doet namelijk geen uitspraken op perceelsniveau.

6.2.2 Potentiële woonlocaties

6.2.2.1 SELECTIE WOONLOCATIES

Op basis van het gewestplan komen op het eerste zicht een achttal locaties in de omgeving van de kern van Oppuurs in aanmerking. Deze locaties werden gekozen op basis van hun aansluitingsmogelijkheden bij een bestaande woonzone. De potentiële woonlocaties worden hieronder verder onderzocht en beoordeeld aan de hand van een aantal ruimtelijke criteria.

Rond de kern van Oppuurs zijn 8 locaties geselecteerd. De locaties zijn aangegeven op onderstaande luchtfoto.



Aanduiding potentiële woonlocaties

6.2.2.2 ANALYSE WOONLOCATIES

Hieronder worden de kenmerken van elke locatie apart besproken en wordt een mogelijke invulling van de locatie weergegeven op de luchtfoto. Ook de afmetingen van de nieuwe invulling worden vermeld.

Optie 1: Meir

Perceelsnr	40E
Oppervlakte	5000m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Graasweide



Het perceel 40E is gelegen aan de Meir op ca. 500m van de kerk. Het perceel is bestemd als agrarisch gebied en wordt vandaag gebruikt als graasweide. Het perceel is omringd door weiden (met

tijdelijke tenten van de Oppuurse kermis op de luchtfoto) (west), woningen (noord) en een onbebouwde woonzone (oost). Qua grootte is dit gebied gelijkaardig aan het te schrappen gebied.

Gezien de ligging nabij de kern en de aansluiting op een bestaande woonzone, komt een gedeelte van het perceel eventueel in aanmerking voor herbestemming. Anderzijds hypothekeert het bebouwen van dit perceel het zicht naar en de relatie van de dries aan de Meir met het achterliggende open natuurgebied van de Vlietvallei. Het gebied maakt deel uit van een grotere agrarische zone, die het woonlint in het verlengde van de Meirstraat visueel breekt en de verbinding vormt met de vallei van de Vliet. Het innemen van dit gebied heeft een zeer negatieve invloed op de openheid van het landschap rond de dries aan de Meir en de relatie met de vallei van de Vliet.

De Vliet maakt deel uit van een natuurverbinding op provinciaal niveau (GRS p. 105). De nabijheid van Oppuurs bij de Vliet en de Molenbeek opent een aantal perspectieven voor een sterkere verbondenheid van deze kern met de vallei. De lokale beekvalleien zijn bepalend voor de natuurverbindingswaarde en lokale verbondenheid van de bovenlokale verbindingen. 'Oppuurs: landelijke woonkern verbonden met de Vliet' is dan ook één van de ruimtelijke concepten die de basis vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur (GRS p. 112).

Optie 2: Meir

Perceelsnr	67 A – 72A – 75B – 72B
Oppervlakte	7500m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Woning + tuin



De percelen 67A -72A-75B-72B zijn gelegen in het verlengde van de Meir, op een afstand van ca. 800 meter van de kerk. Ze zijn bestemd als agrarisch gebied en worden momenteel gebruikt als tuin of zijn braakliggend. Ruimtelijk gezien vervolledigt een potentiële bebouwing het woongebied gelegen langs de Meir. Het “woongebied” is echter niet gelegen langs een uitgeruste weg (het deeltje van de Meir dient verlengd te worden) en de tuinoppervlakte van de bestaande woningen verkleint aanzienlijk wanneer deze woonzone wordt gerealiseerd. Het bebouwen van dit gebied creëert bovendien een harde grens met het aansluitende agrarische gebied, aangezien men van uit het agrarisch gebied geconfronteerd wordt met een ‘wand’ van voorgevels. Het gebied is in zijn geheel bovendien ook te groot in vergelijking met het te compenseren gebied en zou bijgevolg slechts gedeeltelijk gerealiseerd kunnen worden.

Optie 3: Kattestraat

Perceelsnr	112F – 113F
Oppervlakte	4500m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	weide



De percelen 112F en 113 F zijn gelegen in agrarisch gebied en sluiten aan bij bestaande (zonevreemde) woningen gelegen langs de Kattestraat, die eveneens in agrarisch gebied gelegen zijn. De percelen bevinden zich ten noorden van de oude spoorweg. Het gebied verbindt enigszins de woningen aan de Kattestraat met de woningen langs de Meir. Er is echter momenteel geen uitgeruste weg die de woningen kan ontsluiten. Bij een eventuele bebouwing van deze site wordt bovendien de link met het omliggende open agrarische gebied verbroken. Het gebied maakt deel uit van een grotere agrarische zone ten noorden van de kern van Oppuurs, die de link vormt met het open agrarische landschap rond Bornem. Het innemen van dit gebied heeft een negatieve invloed op de openheid van het landschap en zorgt ervoor dat het agrarische binnengebied tussen Kattestraat en Meir volledig geïsoleerd geraakt.

Optie 4: Schaddekensdries

Perceelsnrs	335A – 326C
Oppervlakte	10500m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Akkers



De percelen 335A en 326C zijn gelegen aan de Schaddekensdries op ca. 650 meter van de kerk. Ze zijn bestemd als agrarisch gebied en zijn momenteel in gebruik als akker. Een herbestemming van dit agrarisch gebied maakt ruimtelijk de verbinding tussen de bestaande bebouwing aan de Schaddekendries en de Wilgenweg. Het gebied sluit aan bij het hoofddorp van Oppuurs, maar is tevens een belangrijke zichtlocatie naar het open agrarische gebied rond Oppuurs.

Optie 5: Meirstraat

Perceelsnrs	271A – 271/02
Oppervlakte	6800m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Akkers



De percelen 271A en 271/02 zijn gesitueerd langs de Meirstraat, op ca 500 meter van de kerk. Ze zijn gelegen in agrarisch gebied en worden momenteel gebruikt als akker. De herbestemming van deze percelen is echter niet gewenst aangezien er geen uitgeruste weg aanwezig is die de woningen kan ontsluiten en het bebouwen van dit gebied voor een harde rand tussen wonen agrarische activiteiten zou zorgen.

Optie 6: Nijven

Perceelsnrs	250A
Oppervlakte	4250m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Akkers



Het perceel 250A bevindt zich aan Nijven, een deel van de landelijke kern van Oppuurs op ca. 1500 meter van de kerk. Het perceel is bestemd als agrarisch gebied en wordt gebruikt als akker. Het perceel is omringd door woningen (zuid-oost) en akkers (noord-west). Ruimtelijk gezien kan een (gedeeltelijke) herbestemming van dit perceel het woongebied aanvullen. Het perceel bevindt zich aan een goed uitgeruste weg van lokaal belang. Door het bebouwen van dit perceel zal het bestaande zicht naar het ingesloten open ruimte gebied echter verdwijnen.

Optie 7: Nijven

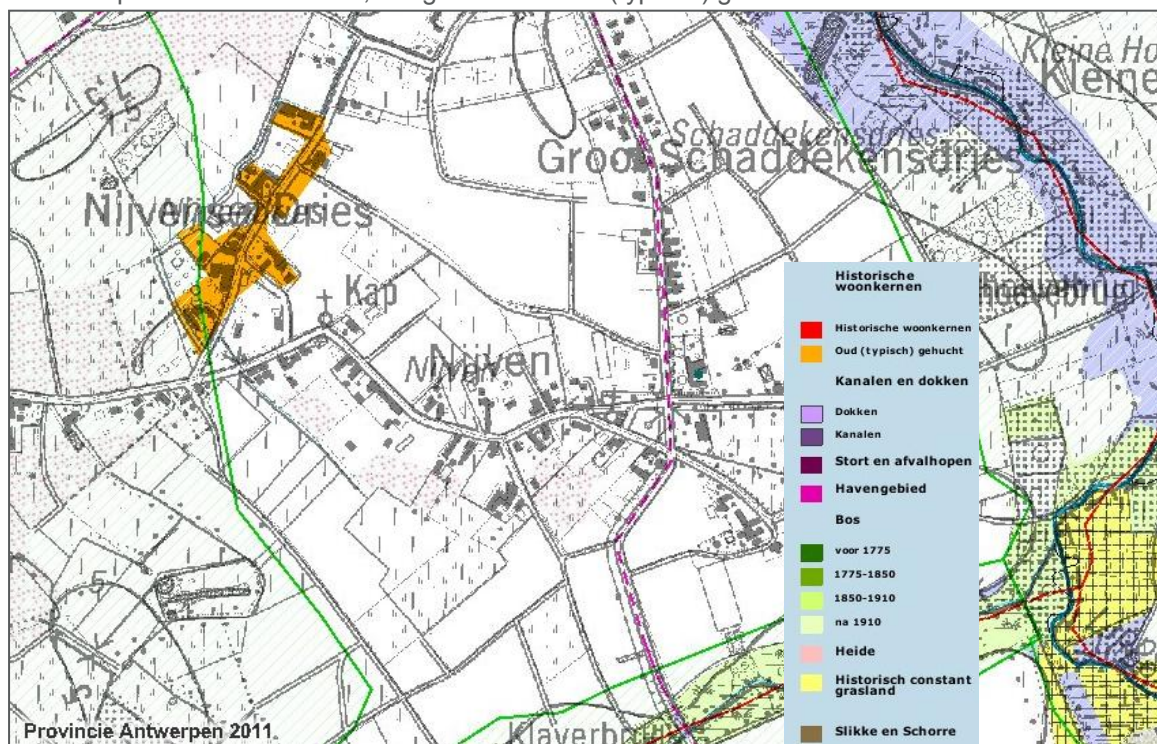
Perceelsnrs	255A – 256A
Oppervlakte	2500m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Akkers



De percelen 255A en 256A zijn eveneens gelegen aan Nijven en maken deel uit van een historische driesstructuur. Ze zijn bestemd als agrarisch gebied en worden gebruikt als akker. Het herbestemmen

van een deel van deze percelen vervolledigt het woongebied rondom de dries (mits inkleuring van de woning te Nijvendries, perceel 257c als woongebied). Deze dries is echter historisch waardevol waardoor bijkomende ingrepen minder gewenst zijn. Bijkomende negatieve factoren zijn enerzijds de ligging aan een kleine zijweg en anderzijds het verdwijnen van het zicht naar de ingesloten open ruimte, die op deze locatie als zeer waardevol wordt beschouwd. Bovendien wenst de gemeente alle zonevreemde woningen in het plangebied op dezelfde manier te behandelen, dit is conform de basisrechten van de Vlaamse Codex RO. Het inkleuren van de zonevreemde woning op perceel 257c als woongebied schept een precedent voor andere zonevreemde woningen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden.

Daarnaast wordt de omgeving rond Nijvendries op de Provinciale landschapskaart⁸, die de landschapselementen in de provincie Antwerpen weergeeft op basis van bestaande landschapsstudies en kaarten, aangeduid als 'oud (typisch) gehucht'.



Optie 8: Nijven

Perceelsnrs	2F
Oppervlakte	4800m ²
Bestemming	Agrarisch gebied
Huidig gebruik	Akkers



Het perceel 2F is gelegen in Nijven en ligt in het verlengde van een weinig samenhangend woonlint bestaande uit enkele clusters van woningen. Door het gegroepeerd voorkomen van de woningen zijn weidse zichten op het omliggende open landbouwlandschap mogelijk. Het perceel is bestemd als agrarisch gebied en wordt gebruikt als akker. Het herbestemmen van dit perceel kan het woonlint

⁸ Provinciale landschapskaart www.provant.be, publicatie 2009 – raadpleging 08/05/2012

slechts gedeeltelijk vervolledigen. Een woonuitbreiding in dergelijk decentraal gelegen open ruimte gebied is overigens niet gewenst. Het innemen van dit gebied heeft een negatieve invloed op de openheid van het agrarisch gebied tussen de kernen van Oppuurs en Sint-Amands en verstoort het zicht op dit open landschap.

6.2.2.3 SYNTHESE

De beoordeling van bovenstaande locaties wordt gemaakt op basis van volgende (ruimtelijke) criteria:

- **ontsluiting:**
 - aanwezigheid voldoende uitgeruste weg
 - categorisering van de weg (Cat I, Cat II, Cat III)
- **aansluiting:**
 - aansluiting bij bestaande bebouwing
 - kwaliteit van de bestaande bebouwing
 - kwalitatieve “vervolmaking” van de bestaande bebouwing
- **waardevol:**
 - gelegen op ‘zichtlocatie’ (zichtassen naar open gebied)
 - gelegen in historisch, natuurlijk, ecologisch, ... waardevol gebied
- **landbouw:**
 - huidig gebruik voor de landbouw
 - mate waarin de site ‘deel uitmaakt’ van een aaneensluitend agrarisch geheel

In onderstaande tabel wordt voor elke locatie een balans opgemaakt, waarbij positieve en negatieve factoren in rekening worden gebracht. De aanwezigheid van uitgeruste wegen en de kwaliteit van een woonlint aansluitend op bestaande bebouwing zijn zogenaamde positieve factoren en beïnvloeden de balans in positieve zin. Locatie in een waardevol gebied en/of in een voor de landbouw belangrijk gebied zijn negatieve factoren, aangezien het bouwen in een waardevol gebied niet aangemoedigd moet worden. Deze factoren beïnvloeden de balans in negatieve zin. Positieve en negatieve factoren kunnen elkaar opheffen.

Kwaliteitsbeoordeling

Optie	Positief		Negatief		Balans
	ontsluiting	aansluiting	waardevol	landbouw	
1	+++	+	+++	++	-
2	-	+	+	+	--
3	--	+	++	++	----
4	++	+++	+++	+++	-
5	-	-	+	+	----
6	++	++	++	++	0
7	+	++	+++	++	--
8	++	-	++	+	--

Legende

- +++ zeer goed
 ++ goed
 + eerder positief

- eerder negatief
- laag
- zeer laag

6.2.2.4 CONCLUSIE

De kwaliteitsbeoordeling toont aan dat opties 3 en 5 zeker niet in aanmerking komen voor herbestemming naar woongebied omwille van de zeer negatieve balans.

Ook opties 2,7 en 8 scoren negatief, respectievelijk omwille van de gebrekkige ontsluiting en de "harde" afwerking naar het agrarisch gebied toe (optie 2),omwille van het historisch waardevolle karakter van de omgeving en de aanwezige driesrelicten (optie 7) en omwille van de decentrale ligging, de geringe kwaliteit van de bestaande bebouwing en de negatieve invloed op de openheid van het landschap (optie 8). Optie 7 is gelegen op een 'zichtlocatie' en maakt deel uit van een relatief groot aaneensluitend agrarisch binnengebied. Het open gebied aan de Nijvendries (optie 7) wordt als zeer waardevol beschouwd, gezien het een structurele meerwaarde vormt voor de aanwezige symbolische agrarische landschapselementen, nl. het kapelletje en de Lindeboom (zie foto's). Een dergelijk kapelletje komt ook voor aan Schaddekensdries, maar bevindt zich daar reeds tussen de woningen (zie verder deelonderzoek Driesstructuren). Bovendien zouden door de bebouwing van optie 7 de nog herkenbare driesrelicten van Nijvendries en de link met de kapel volledig verloren gaan. Enkel de wegenstructuur zou dan nog overblijven als driesrelict. Het realiseren van bijkomende bebouwing op deze locatie ontnemt het karakter van de dries en belemmert het zicht vanaf de driesstructuur naar de open akkergebieden daar rond. Een typisch kenmerk van een dries is precies de link van de dries met de omliggende open grasweiden.

Optie 1 wordt op basis van de decentrale ligging, de geringe kwaliteit van de bestaande bebouwing (doorgedreven lintbebouwing in open ruimte gebied) en de zeer negatieve invloed op (en de relatie met) het bestaande open landschap niet verder weerhouden.

Optie 4 maakt deel uit van een structurerend woonlint dat bovendien centraal gelegen is. De 'negatieve' factoren zijn echter overwegend bij optie 4, aangezien het een belangrijke zichtlocatie naar het open gebied betreft (inclusief een waardevolle eutrofe plas) en het gebied deel uitmaakt van een groot aaneengesloten agrarisch gebied.

Opties 6 is net als optie 7 gelegen op een 'zichtlocatie' en maakt deel uit van een relatief groot aaneensluitend agrarisch gebied. Beide gebieden sluiten ruimtelijk aan bij de driehoekige wooncluster "Nijven-Nijvendries-Lippeloseweg" die het agrarische binnengebied omrandt. Optie 6 krijgt echter de voorkeur op optie 7, aangezien optie 7 als historisch waardevol gebied wordt beschouwd (zie hierboven). De oppervlakte van optie 6 is proportioneel in overeenstemming met het te compenseren gebied. De bouw mogelijkheden die hier gecreëerd worden, sluiten ook goed aan bij de bestaande bebouwing. Het is eveneens de enige optie waar positieve en negatieve ruimtelijke factoren in balans zijn.

Op het grafisch plan van het RUP wordt optie 6 ingekleurd binnen de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'. In deze zone kunnen maximaal 4 percelen voor open bebouwing worden gecreëerd. De open bebouwing zorgt er mede voor dat de zichten op de noordelijk gelegen open ruimte kamer enigszins behouden blijven. Ook aan de overzijde van de straat bevinden zich 4 eengezinswoningen in open bebouwing.



Optie 7: Nijven: Symbolisch Agrarisch landschap met kapel en lindeboom in de buurt van Nijvendries



Optie 6: Nijven

6.3 Driesstructuren in het plangebied - historiek

Tekst Carlo Jengember, KVNS

De tekst van de KVNS (Koninklijke Vereniging voor Natuur- en Stedenschoon) tracht de belangrijkste cultuurhistorisch landschappelijke elementen weer te geven van de twee driesen te Oppuurs m.n. de 'Nijvendries' (Nijvekensdries) en de 'Schaddekensdries'. Deze zijn beide opgenomen binnen het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De driesen bevatten verschillende bouwhistorische elementen die typerend en karakteristiek zijn voor het driesenlandschap. Het onderzoek naar deze kenmerken heeft tot doel een beter zicht te krijgen op de typische elementen van en rondom de driesstructuur en de inrichting ervan. Samen met de analyse van de bestaande en landschappelijke kenmerken (zie hoofdstuk 5), levert dit deelonderzoek de basis voor het uitwerken van een stedenbouwkundige visie en een set van stedenbouwkundige ontwerpvoorwaarden, die vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften. De uitgewerkte stedenbouwkundige visie werd bijgevolg volledig overgebracht naar het RUP. Hieronder worden de belangrijkste elementen die van toepassing zijn voor het RUP opgenomen.

6.3.1 Toponymische verklaring

NIJVENDRIES

De etymologische verklaring voor het woord 'nijven' is niet helemaal duidelijk, in de tekst wordt verondersteld dat het een verschrijving zou kunnen zijn van het woord 'rijven', dit zou dan verwijzen naar water, grachten.

'Nieuwe', 'nij', 'nuwe' is een veel voorkomend adjectief in de toponymie en betekent: jongere ontginningen of later gebouwde huizen, in tegenstelling tot het frequent voorkomend element 'oud'. Dus de 'Nijvendries' zou dan gewoonweg de 'nieuwen dries' betekenen.

SCHADDEKENS DRIES / SCHOUKENS DRIES / SCHOOTENDRIES

'Schadde' betekent: heideplag ter bevoorrading van brandstof.

'Schadde' is een zode van veenachtige heide, als brandstof te gebruiken, een soort veen.

'Schoukens' kan een verbastering zijn van het woord schadde, maar kan ook een andere betekenis hebben en teruggaan naar het woord schoude.

Een 'schoot' is in het algemeen een bebost hoek zandgrond uitspringend in een moerassig terrein of afgesloten stuk grond, een omheinde ruimte voor vee of een 'zoom' of afgedamde waterplas.

VERSCHUIVING VAN TOPONIEMEN

Op onderstaande kaarten volgt een historische evolutie volgens de kaarten: Ferrariskaart (1771-1777), C.J. Everaertkaart (1787) en de topografische kaart (2000).

De ferrariskaart vermeldt enkel de 'Schootendries'.

Op de Everaertkaart wordt een vermelding gemaakt van de 'Schoutekendriesch' en 'Neyvendriesch'.

De topografische kaart vermeldt de 'Nijvendries', 'Nijven' en 'Schaddekensdries'. Net op deze recente kaart is een wijziging gebeurd in de benaming van de driesen. Waar alle vorige kaarten melding maken van 'Schaddekensdries' wordt hier de 'Nijvendries' bedoeld en plaatst men de 'Schaddekensdries' helemaal uit de driesensites.

Hier is er sprake van een verschuiving van toponiemen, een anomalie die sporadisch voorvalt bij kaartenmakers. Deze anomalie is terug te vinden in de naamgeving van de straatnamen. Ver weg gesitueerd van de eigenlijk Schaddekensdries wordt een straat benoemd met de titel van Schaddekensdries en waar zich de eigenlijke Schaddekensdries zich bevindt, vinden we de straatnamen Nijvendries en Nijven.

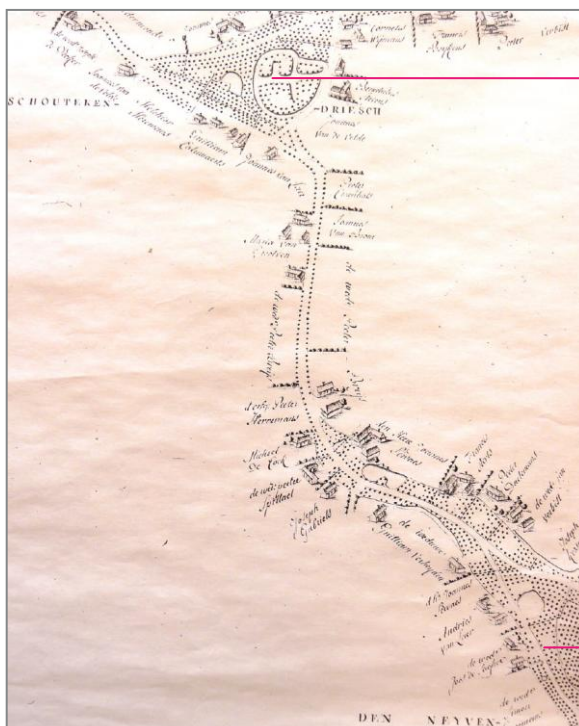


Vermelding: 'Schootendries'.

Klaverbeek

Vliet

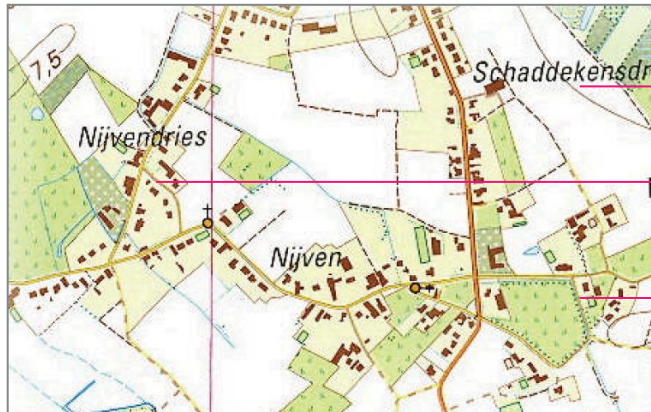
Ferrariskaart



Vermelding: 'Schoutekendriesch'.

Vermelding: 'Neyvendriesch'.

Everaertkaart



Topografische kaart

Vermelding: 'Schaddekensdries'.

Vermelding: 'Nijvendries'.

Vermelding: 'Nijven'.

RELATIE TUSSEN DE SCHADDEKENSRIES EN NIJVENDRIES

De twee driesen bevinden zich in een plattelandscontext en op enige afstand van de dorpskern van Oppuurs. Dit toont aan dat deze driesen niet doorgeëvolueerd zijn van agrarisch naar multifunctioneel. Nochtans is er morfologisch toch een gemeenschappelijk element, namelijk een verbindingsweg tussen beide driesen, ook een 'straat-corridor' genoemd.

De aanwezigheid van een kapel bij de Schaddekensdries (de huidige Nijvendries waar op ongeveer dezelfde plaats nog steeds een kapel staat) zou er op kunnen wijzen dat deze dries een aanzet vormde om uit te groeien naar een grotere nederzetting met meerdere functies zoals kerkelijke, rechterlijke, gemeentelijke activiteiten.

De behuizing rondom de beide driesen kan wijzen op een embryonale aanleg tot een dorp. Beide driesen bevinden zich vlak in de buurt van de Vlietbeek en de Klaverbeek wat naar water, transport en begrazing/hooifuncties een rol kan gehad hebben.

Het feit dat de twee driesen dicht bij elkaar liggen en met elkaar worden verbonden, wijst op een gefaseerde uitbreiding van deze driesen, waar na de vaststelling van een overcapaciteit van één dries, een andere surplusdries werd aangelegd.

Een andere verklaring zou kunnen zijn dat de Schaddekensdries (de huidige Nijvendries) de functie van het onderhouden van dieren had, vooral dan het wassen van de schapen, terwijl de Nijvendries (de huidige Schaddekensdries) eerder het verzamelen van de dieren tijdens de nacht zou betekend hebben. Het feit dat de Nijvendries (nu: Schaddekensdries) groter in oppervlakte is dan de Schaddekensdries (nu: Nijvendries) zou hier kunnen op wijzen.

6.3.2 Karakteristieken van de dries

MORFOLOGISCH

De dries wordt als volgt morfologisch omschreven: 'een open ruimte die met het omliggend gebied verbonden is door verschillend driftwegen. Deze open ruimte is steeds een door de bewoners gemeenschappelijk gedeeld stuk grond.'

Deze gemeenschapsgronden werden gebruikt voor het telen van gewassen en/of om het vee op te laten grazen. Dit geldt enkel voor diegene(n) die het recht hadden gekregen om de gemeenschapsgronden te gebruiken.

Oorspronkelijk diende de gemeenschappelijke open ruimte als verzamelplaats voor dieren (vnl. schapen) waar de gedeponeerde mest van deze dieren werd verzameld en de dieren verzorgd werden. Deze mest was levensnoodzakelijk voor de zich ontwikkelende akkerbouw. De open ruimte werd altijd voorzien van de nodige drinkwatervoorzieningen voor dieren. Deze

drinkwatervoorzieningen komen voor onder de vorm van drainagegoten, poelen en beken en werden voorzien van drinkbaar water via een nabijgelegen bron of een aftakking van een stroom met zuiver water.

Zo zijn de Schaddekensdries en de Nijvendries wegens hun ruime omvang in oppervlakte en het groot aantal (drink)poelen een verzamelplaats voor dieren geweest. Deze twee driesen vertonen een driehoekige vorm, wat vnl. een praktische functie heeft nl. op een zeer eenvoudige manier wordt het vee bij elkaar gedreven naar 1 hoek toe.

DRIJF- OF DRIFTWEGEN

De wegen die de verbinding maakten tussen de driesen en het omliggend woeste land waar dieren van en naar geleid werden, noemt men drijfwegen of driftwegen. Deze drijfwegen bestaan uit verschillende types: een drijfweg met houtwallen, een drijfweg die uitgehold was met dichte beplanting langsheen de drijfweg.

Vanaf de 17^{de} eeuw werden deze drijfwegen meer en meer gebruikt voor het drijven van dieren naar de stedelijke markten, om de aangroeiende bevolking in steden te voorzien van dierlijk voedsel en om het vee te laten vetmesten voor verkoop op de markten.

AFSLUITSYSTEMEN

Het afsluiten van de plaats waar het vee werd verzameld gebeurde hoofdzakelijk door houten hekken, maar ook veekeringen en hagen werden hiervoor in mindere mate gebruikt.

Aan de ingangen van en naar de dries werden hekkens of draaibomen aangebracht. Zo zijn er verschillende types van draaibomen die kenmerkend zijn voor Vlaanderen terug te vinden.

En werd binnen de dries 1 bepaalt type boom (Eik) op de hoek aangeplant om een grens aan te duiden, een soort grenspaal voor de opdeling van een perceelstructuur.

KENMERKEN HOEVES

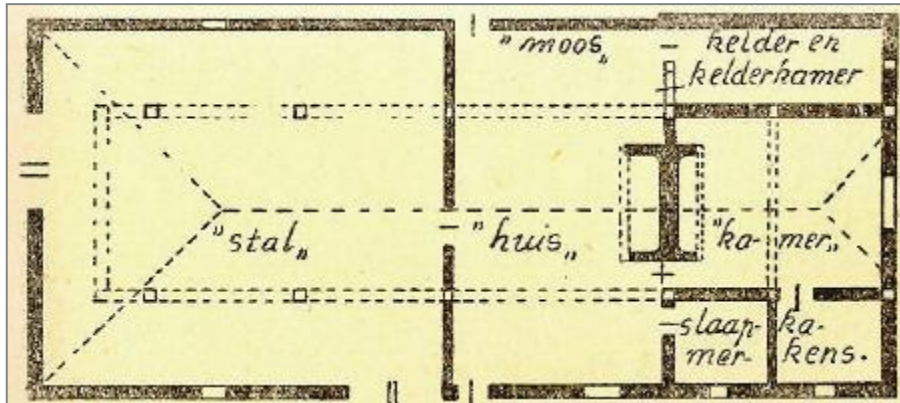
De voornaamste kenmerken die terug te vinden zijn voor de hoeves binnen deze driesstructuur zijn die van het schuurtype. De schuur staat hier los van het woongedeelte van de boerderij. De wanden van de schuur zijn vaak van zwartgeteerd hout, maar ze kunnen ook uit baksteen zijn vervaardigd. Het dak is gewoonlijk met riet bedekt.

De schuren zijn driebeukig met in de middenbeuk de tasruimte, waar hooi en stro werd opgeslagen. Eén zijbeuk deed dienst als opslagruimte voor de landbouwwerktuigen en de andere bijvoorbeeld voor het huisvesten van dieren.

Vaak is er een inspringende toegangsdeur waar wagens naar binnen kunnen rijden door het langse deel, zodat de oogst kan worden opgetast

Hieronder worden een aantal algemene kenmerken van het hoevetype opgesomd:

- De schoorsteen bevindt zich in het midden van het woonruimte. In een latere fase verhuist de schoorsteen naar de muurwand.
- Woon-stalhuistype dit is een combinatie van wonen en stallen geïntegreerd binnen 1 hoeve (zie onderstaande plattegrond). De dries fungeerde in de zomermaanden als stal in open lucht. In de winter werden de schapen gestald, wellicht in de schuur of stallen in de hoeve.
- De hoeve is opgebouwd uit een langgerekt rechthoekig gebouw met zadeldak. Het gebouw bestaat uit verschillende aparte ruimtes, waarbij iedere ruimte een andere functie heeft. Zoals bijvoorbeeld: stal, woonkamer, slaapkamer, kelder, ...
- De dakstructuur bestaat uit een zadeldak vervaardigd in riet.
- De schuur die in een latere fase apart van het woongedeelte werd opgericht, bestaat uit een hoeklangsdeelschuurtype of de 'Kempische schuur'.
- Mest was in die tijd zeer belangrijk voor de landbouw. Om het vervluchten van de ammoniak, die zich in de stalmest ophoudt en essentieel is voor goede stalmest, tegen te gaan werd er een mestschob over gebouwd. Men probeerde de mest in te kapselen in een ruimte met een dak.
- Wagenhuis of wagenschob: schilddak dat wijst op een bergruimte onder het dak.



WOON-STALHUISTYPE



HOEKLANGSDEELSCHUUR



WAGENHUIS OF WAGENSCHOB

6.3.3 Aandachtspunten naar toekomstig beheer

- De traditionele vormtaal van de vroegere afsluitingsvormen en systemen zoals hekkens, gevlochten meidoornhagen en draaibomen zijn onontbeerlijk binnen de driesstructuur.
- Het accentueren van de cultuurhistorische contouren van driesen en de drijfwegen (driftwegen).
- Het behouden van zoveel mogelijk open ruimte desnoods herstellen van de open ruimtes op de twee driesen. Ook het behouden van de hydrografische elementen zoals de waterlopen.
- De gebouwen die sinds de oudste kaart een constante vormen tot vandaag bewaren. Een grondig bouwhistorisch onderzoek dringt zich echter op. De overgang van de dries via het voorerf naar de hoeve dient te worden behouden.
- Het behouden of het terug plaatsen van grensmarkeerpunten zoals solitaire bomen.
- Agrarische momumenten terug een plaats geven door enkele exemplarische voorbeelden van gebouwen terug te integreren in het gebied zoals een paalschuur, een hoeklansdeelschuur of een schaapskooi.



PAALSCHUUR

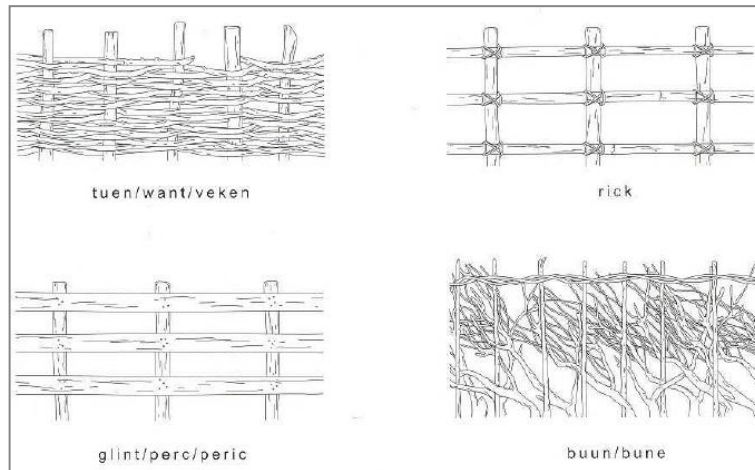


SCHAAPSKOOI



HOEKLANGSDEELSCHUUR TE WIEKEVORST

- Suggesties naar landschapsherstel van mogelijke afsluitingssystemen die kunnen aangewend worden:



- Vandaag worden deze al toegepast om onder meer erven en tuinen af te sluiten. Goede hedendaagse voorbeelden kunnen worden gestimuleerd. (zie onderstaande afbeelding)



6.4 Duurzaamheidstoets

In het deel 'Gebiedsgericht beleid' van het milieubeleidsplan wordt gesteld dat duurzaamheid geïntegreerd moet worden in alle gemeentelijke RUP's. Bij de opmaak van gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen dient de gemeente expliciet aandacht te hebben voor de integratie van duurzaamheidsaspecten ongeacht de finaliteit van het RUP.

Kiezen voor duurzaamheid gebeurt uit een bezorgdheid voor de levenskwaliteit van volgende generaties maar ook om tegemoet te komen aan de heersende en toekomstige beleidsmaatregelen op het vlak van milieu en duurzaamheid. Het is bovendien essentieel om het economisch functioneren van het plangebied op lange termijn te garanderen.

IGEMO heeft een inhoudelijk en methodologisch onderzoek gevoerd naar maatregelen die kunnen worden genomen in functie van een duurzame ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het terreinniveau en anderzijds het perceelsniveau. Het terreinniveau wordt beschouwd als de gemeenschappelijke infrastructuur binnen het plangebied en het perceelsniveau als het individuele perceel. Hierbij komen telkens 6 thematische clusters aanbod, onder meer water, natuur, energie, hinder, mobiliteit en vaste stoffen.

Op basis van dit onderzoek is voor het RUP Groot-Schaddekensdries nagegaan welke maatregelen kunnen worden opgenomen om een kader te creëren voor duurzame ontwikkeling. Elke maatregel wordt besproken en er wordt telkens aangegeven of het een maatregel op terrein- (TN) of perceelsniveau (PN) is. Daarnaast wordt telkens aangegeven of er op basis van de maatregel een voorschrift is opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

6.4.1 Cluster water

Onder deze cluster komen maatregelen aan bod die betrekking hebben op hergebruik, infiltratie, buffering, zuivering en rationeel gebruik van water:

	TN/ PN	RUP
VERHARDINGEN IN WATERDOORLATENDE MATERIALEN Bij de aanleg van waterdoorlatende verhardingen is het belangrijk om na te gaan of er ook geladen en gelost wordt. Indien dit het geval is wordt het huishoudelijk afvalwater beschouwd als bedrijfsafvalwater aangezien het afkomstig is van een ingedeelde inrichting volgens VLAREM. Bezinkput en koolwaterstoffilter zijn dan noodzakelijk om de algemene lozingsnormen voor afvalwater op oppervlaktewater of riolering te kunnen halen. Is de verharding enkel voor personenwagens, dan is deze niet ingedeeld. Dit hemelwater wordt dus niet beschouwd als bedrijfsafvalwater, en kan dus worden geïnfiltreerd. In het RUP zal waterdoorlatende verharding worden verplicht op private percelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in verhardingen voor vrachtwagens en personenwagens. Indien de waterdoorlatende verhardingen onvoldoende capaciteit hebben om het vereiste debiet te kunnen infiltreren kan het overschot worden opgevangen in grachten die afwateren naar oppervlaktewater.	PN	Ja
AANLEG VAN GROENDAKEN De aanleg van een groendak heeft verschillende gunstige invloeden op het milieu o.a. op het vlak van waterbeheersing (beperking neerslagafvloei), dakbescherming (bescherming tegen UV-straling en mechanische beschadiging zoals hevige hagelbuien), thermische isolatie van het dak, habitatontwikkeling en geluidsisolatie.	PN	Nee

Groendaken zijn zeer duurzaam, maar de kost voor de aanleg is echter duurder dan van een traditioneel dak. De langere levensduur van groendaken zorgt er op termijn echter voor dat het prijsverschil geminimaliseerd wordt. Bij industriële panden is de bijkomende impact op de constructie, de fundering en de kostprijs vrij groot. Dit dient te worden afgewogen ten opzichte van de effecten van het plaatsen van bv. zonnecellen of een zonneboiler. Het plaatsen van groendaken moet gestimuleerd worden, maar is niet verplichtend.		
OPVANG, HERGEBRUIK, INFILTRATIE EN BUFFERING VAN HEMELWATER Het opvangen en hergebruiken van hemelwater voor privaat gebruik is verplicht door het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het is aangewezen om voor het hergebruik minimaal 1 buitenkraan en 2 binnenkranen te voorzien, ook voor het spoelen van het sanitair moet gebruik worden gemaakt van hemelwater. De aanleg van (open) infiltratie- en bufferbekkens is mogelijk. Deze worden bij voorkeur in open lucht gerealiseerd. Het water van de bufferbekkens kan hergebruikt worden in de tuinbouwbedrijven, als brandbluswaterreserve of voor het bevochtigen van akkers, het wassen van voertuigen...	PN	Nee

6.4.2 Cluster energie

Gezien de beperkte beschikbaarheid van energie(bronnen) en het probleem van de milieuvervuiling (broeikaseffect, ozonproblematiek, opwerking en berging van nucleair afval), is het belangrijk om enerzijds zuinig om te springen met energie en anderzijds om zoveel mogelijk hernieuwbare energie te gebruiken, zonder dat dit leidt tot een daling van het comfortniveau.

	TN/ PN	RUP
PLAATSING VAN KLEINSCHALIGE WINDTURBINES Er wordt steeds meer aandacht gegeven aan de realisatie van kleinschalige windturbines op niveau van een bedrijf of een woonperceel. De wetgever werkt aan een afwegingskader voor dergelijke installaties. In het RUP worden mogelijkheden voorzien om kleinschalige windturbines te realiseren o.a. nabij de tuinbouwloodsen.	PN	Nee
FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN Duurzame ondernemers kunnen ook gemakkelijk zelf investeren in het gebruik van hernieuwbare energie (bv. door het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen, een zonneboiler,...). In het RUP wordt de mogelijkheid voorzien om op gebouwen installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie op te richten.	PN	Ja
DUURZAAM ISOLEREN De basis van duurzaam bouwen is goed isoleren. Veel milieuvriendelijke maatregelen hebben immers geen zin indien men vooraf niet goed isoleert. Isolatie kan verschillende vormen aannemen. Naast de traditionele isolatie tussen de binnen- en buitenmuren, is het aangewezen om ook voldoende aandacht te schenken aan vloer-,	PN	Nee

dak- en raamisolatie. Extra dakisolatie (15cm) is geen overbodige luxe, ook hoogrendementsglas wordt steeds meer toegepast. Andere nuttige tips zijn : compact bouwen, koudebrugvrij ontwerpen, luchtdicht uitvoeren van de gebouwschil, doordachte ventilatie, luchtverversing en koeling, geen verwarming met elektriciteit,... Alle gebouwen die verwarmd of gekoeld worden voor mensen die er wonen, werken, ontspannen ... moeten sinds januari 2006 een bepaald niveau van thermische isolatie en energieprestatie (isolatie, verwarmingsinstallatie, ventilatie, zonne-energie ...) behalen. De vergunningverlenende overheid kan sensibiliserend optreden ten aanzien van de toekomstige (uitbreidingen van) land- en tuinbouwbedrijven.		
RATIONEEL ENERGIEGEBRUIK / VERLICHTING Het rationeel omspringen met elektriciteit is een belangrijk aspect binnen een duurzaam energiebeleid maar kan niet via een RUP worden verplicht. Het gebruik van spaarzame en duurzame armaturen en lampen (o.a. hoge druk natriumdamp, netaalhalogenide lamp, LED) kunnen bij de inrichting van bedrijfsgebouwen worden gestimuleerd. De vergunningverlenende overheid kan sensibiliserend optreden ten aanzien van de toekomstige (uitbreidingen van) land- en tuinbouwbedrijven.	PN	Nee

6.4.3 Cluster natuur

Aangezien de tuinbouwbedrijven zich bevinden in een open landschap is het aangewezen om verweving en integratie van deze bedrijven in het omliggende landschap na te streven.

	TN/ PN	RUP
BEHOUD EN CREATIE VAN KLEINSCHALIGE LANDSCHAPSELEMENTEN In het kader van de cluster natuur, is het behoud en de creatie van KLE een pluspunt. Nuttige maatregelen kunnen onder meer betrekking hebben op het behoud van bestaande bomen, de aanleg van houtkanten, gevelbegroening en muurvegetaties, ... Daarnaast geven grachten en natuurlijke buffers de mogelijkheid tot aanplanting van hagen en aanleg van (amfibie)poelen. Binnen het plangebied komen verschillende groeninfrastructuren voor. De driesstructuur die omzoomd wordt met wilgen (Schaddekensdries) is hierin een belangrijk element. Daarnaast kunnen er bijkomend ook KLE's worden gecreëerd (afbakening van percelen, aanleg van poelen...) In samenspraak met lokale natuurverenigingen kunnen ook soortgerichte maatregelen worden genomen die gebaseerd zijn op de soorten insecten, vogels e.d. die in het gebied voorkomen. Mogelijke maatregelen zijn bv. realiseren van een insectenmuur, plaatsen van nestkasten en voorzien van bepaalde plantensoorten (bv. Vlinderstruik).	TN/ PN	Ja
DUURZAME EN UNIFORME LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING De landschappelijke inkleding van land- en tuinbouwloodsen is een belangrijk gegeven m.b.t. de integratie van het gebouw in de omgeving en is ook een belangrijke waardemeter voor voorbijgangers. Met een goede landschappelijke inkleding kan het aspect duurzaamheid heel expliciet in beeld worden gebracht. De landschappelijke inkleding van land- en tuinbouwbedrijven/gebouwen kan in sommige gevallen verplichtend worden opgelegd. Indien een groenbuffer passend wordt	PN	Ja

geacht, moet deze worden aangelegd in het eerste plantjaar na het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen. Ze moet ook als groenbuffer onderhouden blijven. Bij het inrichtingsplan dient een gedetailleerd beplantingsplan te worden gevoegd. In sommige gevallen is het aanplanten van een groenbuffer daarentegen geen goede oplossing en kan een gebouw beter op een andere manier worden ingekleed. De vergunningverlenende overheid kan hieromtrent voorwaarden opleggen.		
BEHOUD, (HER)AANLEG EN ECOLOGISCHE INRICHTING VAN GRACHTEN Open grachten (of infiltratiekommen) kunnen zodanig worden ingericht dat ze ook een ecologische meerwaarde vormen voor vissen, amfibieën, invertebraten,... In het RUP worden de principes van natuur technische milieubouw ingeschreven. Verder zal beschreven worden welke grachten behouden dienen te blijven, welke grachten terug moeten worden vrijgemaakt, hoe de grachten moeten worden ingericht, onderhouden, enz...	PN	Ja
STREEKEIGEN BOMEN EN PLANTEN De groene buffers en kleine landschapselementen dienen te worden aangeplant met streekeigen bomen en planten. Het gebruik van dergelijk plantsoen wordt opgelegd in het RUP. Bij de aanleg kan nog expliciete aandacht gaan naar bv vlinderplanten, honingplanten, besdragende planten e.d. die vogels en kleine fauna aantrekken.	PN	Ja

6.4.4 Cluster mobiliteit

	TN/ PN	RUP
FIJNMAZIG NETWERK VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS Doorheen het plangebied lopen enkele langzaam verkeersroutes die deel uitmaken van een recreatief wandel- en fietsroutenetwerk. Op bepaalde plaatsen langsheen deze recreatieve routes kunnen voorzieningen voor recreanten (bankjes, picknicktafel, vuilnisbak, educatieve spelen en/of informatieborden...) worden uitgebouwd. De voetgangers- en fietsersverbinding wordt opgenomen in het RUP als een onderdeel van een fijnmazig trage wegen netwerk.	TN	Ja
OPENBAAR VERVOER Het plangebied wordt bediend door drie buslijnen (waarvan 2 belbussen). De bushalte bevindt zich op de Lippeloseweg. Gezien de aard van dit RUP, de beperkte bebouwingsdichtheid in deze omgeving en de ligging van het gehucht Nijven nabij het centrum van Oppuurs is het verhogen van de frequentie van de doortochten aan de bushalte 'Lippeloseweg' niet prioritair. In het RUP worden hieromtrent dan ook geen verordenende maatregelen opgenomen.	TN	Nee
LAND- EN TUINBOUWVOERTUIGEN De landbouwvoertuigen bewegen zich veelal over de buurtwegen en de openbare wegen die binnen het plangebied gelegen zijn. De af te leggen afstanden tussen bedrijf en akker zijn meestal vrij kort. Toch moet er bij de eventuele herinrichting van openbare wegen aandacht geschonken worden aan de weginrichting, zodat ook bredere landbouwvoertuigen deze wegen kunnen (blijven) gebruiken. In het RUP worden	TN	Ja

hieromtrent enkele maatregelen opgenomen.		
PARKEREN Het voorzien van één of meerdere centrale parkings met gemeenschappelijke parkeerplaatsen voor bewoners en/of bezoekers kan in sommige gevallen, vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik, een goede maatregel zijn. Binnen dit RUP is zulke maatregel echter niet zinvol. Er worden hieromtrent dan ook geen maatregelen opgenomen in dit RUP.	TN	Nee

6.4.5 Cluster ruimte

	TN/ PN	RUP
INTENSIVEREN VAN HET RUIMTEGEBRUIK Om een intensivering van het ruimtegebruik te realiseren is in het RUP het algemeen principe van zuinig ruimtegebruik opgenomen. Zo kunnen loodsen en bedrijfsgebouwen o.a. bestaan uit meerdere bouwlagen. Het RUP stimuleert het meervoudig ruimtegebruik met aandacht voor de inpassing in de omgeving en de aanpalende bestemmingen.	PN	Ja
CLUSTERING VAN BEDRIJVEN Met het oog op een goede ruimtelijke ordening worden (bedrijfs)gebouwen zoveel mogelijk geclusterd. Met het oog op het open houden van de resterende open ruimte worden nieuwe constructies worden zo dicht mogelijk of aansluitend bij reeds bestaande constructies opgericht zodat ze een gebouwcluster vormen. In het RUP zullen voorschriften hieromtrent worden opgenomen.	PN	Ja
OPENHOUDEN VAN DE RUIMTE Door verstedelijkingsdruk wordt de open ruimte in Vlaanderen steeds schaarser. De nog overblijvende open ruimte dient bijgevolg zoveel mogelijk te worden bewaard. Zichten naar het omliggende open landschap moeten behouden blijven. Nieuwe constructies moeten nabij de bebouwde omgeving worden opgericht. Met het oog op het bewaren van de open ruimte worden in het RUP verschillende voorschriften opgenomen.	PN	Ja
BESCHERMEN VAN DE CULTUURHISTORISCHE WAARDE VAN DRIESRELICTEN Het driesrelict Schaddekensdries komt o.a. dankzij zijn driehoekige vorm duidelijk naar voren op luchtfoto's en kaarten. Het beschermen van deze structuur is naar de toekomst toe noodzakelijk gezien de cultuurhistorische waarde ervan. Voor deze ruimtelijke structuur zullen in het RUP een aantal beperkingen worden opgenomen met het oog op het behoud van het driesrelict.	PN	Ja
OPTIMAAL EN DUURZAAM RUIMTEGEBRUIK Binnen de cluster ruimte wordt gestreefd naar een optimaal en duurzaam ruimtegebruik. In het RUP is ervoor geopteerd de bestaande tuinbouwbedrijven kansen te geven, zonder dat de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. Voor de tuinbouwbedrijven die hun activiteiten stopzetten, wordt een ontwikkelingsperspectief voorzien. Op die manier wordt de bestaande ruimte optimaal hergebruikt. In het RUP	PN	Ja

worden hieromtrent enkele verordenende maatregelen opgenomen.		
---	--	--

6.4.6 Cluster hinder

Op het niveau van het RUP wordt hier vooral gedacht aan de mogelijkheden tot beperking van de hinder van de tuinbouwbedrijven op gebied van geluid, visuele hinder, geur, licht, fauna en flora.

	TN/ PN	RUP
MILDERENDE MAATREGELEN Binnen het plangebied vinden we verschillende verspreid gelegen woningen terug. De meeste woningen zijn dichtbij één van de tuinbouwbedrijven gelegen. Gezien de aard van de activiteiten (bewerking van verder gelegen akkers, serreteelten) ondervinden bewoners slechts zeer beperkt en periodiek hinder van licht, geur en geluid. Enige hinder naar fauna en flora is mogelijk. Daarom dient er op gelet te worden dat er nog voldoende raakpunten en overgangen tussen de open ruimte en de stroken natuur (kleine landschapselementen) in het plangebied aanwezig zijn/blijven zodat de totaliteit aantrekkelijker wordt voor fauna en flora.	PN	Ja
HINDERLIJKE ACTIVITEITEN Het is aangewezen dat de tuinbouwbedrijven er zelf op toezien dat hinderlijke activiteiten maximaal binnen de gebouwen plaatsvinden en binnen de normale werkuren. Verder kan door een goede geluidsisolatie van bedrijfsgebouwen de hinder aanzienlijk beperkt worden. Hinder is reeds sterk gereguleerd, het is aangewezen dat de gemeente daarnaast zoveel mogelijk sensibiliserend optreedt.	PN	Nee
VISUELE HINDER Een andere vorm van hinder die zowel bewoners als voorbijgangers ervaren is visuele hinder. De grootte en het uitzicht van sommige loodsen is storend en/of belemmert het zicht op het open landschap rondom het plangebied. De gemeente kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voorwaarden opleggen wat betreft de landschappelijke inkleding van constructies. In sommige gevallen kan het aanplanten van een groenbuffer rond het gebouw een goede oplossing zijn, in andere gevallen is het soms beter geen groenbuffer aan te planten en het gebouw in sobere kleuren/materialen te voorzien. Bij het aanplanten van groenbuffers moet erover gewaakt worden dat de toegang voor de brandweer niet verhinderd wordt. Bij het bouwen van nieuwe tuinbouwloodsen wordt er alvast een clustering van de gebouwen op het perceel opgelegd, zodat zichtassen zoveel mogelijk worden bewaard.	PN	Ja
LICHTHINDER Licht is belangrijk. Overdag zorgt de zon voor warmte en licht, maar 's nachts moeten we er zelf voor zorgen dat we nog kunnen "leven". Hiertoe is kunstmatige verlichting vaak nodig, vooral in serres. In het kader van lichthinder is het aangewezen volgende stelregel te hanteren: verlicht enkel wat nodig is, waar het licht moet komen en wanneer de verlichting functioneel is. De lichtintensiteit moet in elk geval kleiner zijn dan die van de openbare verlichting en het licht moet steeds neerwaarts gericht worden. Dit principe wordt tevens opgenomen in het RUP.	PN	Ja

6.4.7 Cluster vaste stoffen

	TN/ PN	RUP
De cluster vaste stoffen kent vele gezichten : het gebruik van duurzame en hernieuwbare grondstoffen (bv. FSC gelabeld hout), de reductie van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, enz. Het is echter niet mogelijk om via het instrument van een RUP hierover verplichtingen op te nemen. De overheid kan hier sensibiliserend optreden. Zo kunnen tuinbouwbedrijven o.a. gestimuleerd worden om hun groenbuffers op een doordachte manier aan te leggen (vermijden van insectgevoelige planten, mulching, enz.), hun velden op een ecologische manier te bewerken, ...	PN	Nee

7 Gewenste ruimtelijke structuur

7.1 Visie

Het plangebied is een gebied met zeer diverse kenmerken en eigenschappen. Om een zekere samenhang te creëren tussen deze verschillende elementen dient er een duidelijk kader te worden ontwikkeld zodat het plangebied als één samenhangende entiteit kan worden gezien. Binnen deze entiteit worden een aantal waardevolle elementen/kenmerken extra in de verf gezet zodat de belevingswaarde van het plangebied op langere termijn gewaarborgd wordt.

De driesstructuur 'Schaddekensdries' is zo'n waardevol element. De dries is nog duidelijk herkenbaar in het landschap. De **landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de dries** en de **visuele kenmerken en kwaliteiten van de woningen** er rond dienen dan ook zoveel mogelijk te worden bewaard, zonder de werking van de **actieve tuinbouwbedrijven** rond de driesstructuur te hinderen. De bestaande tuinbouwbedrijven moeten voldoende mogelijkheden krijgen voor de ontplooiing van hun tuinbouwactiviteiten, doch zonder de draagkracht van het gebied te overstijgen en met **aandacht voor het open landschap** waarin deze bedrijven gevestigd zijn. Voor de zonevreemde woningen rond Schaddekensdries en de bedrijfswoningen bij de actieve tuinbouwbedrijven die in de toekomst mogelijk hun activiteiten stopzetten, wordt verwezen naar de basisrechten voor zonevreemde constructies van de VCRO (VCRO, art. 4.4.10 tot art. 4.4.23). Ook voor de bedrijfsgebouwen die dan hun functie verliezen, worden de basisrechten vastgelegd.

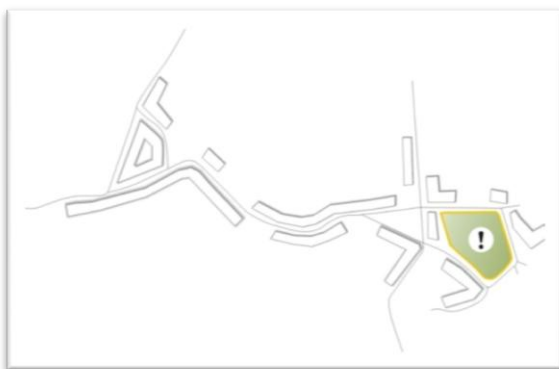
In het RUP zullen verder enkele **duurzaamheidsmaatregelen** worden opgenomen in de voorschriften. Deze maatregelen situeren zich voornamelijk op het niveau van het perceel en zijn vooral voor de actieve tuinbouwbedrijven van toepassing.

Het gehele plangebied met zijn tuinbouwbedrijven dient tenslotte op een kwalitatieve manier aan te sluiten op de omgeving. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke kwaliteiten en structuren. De tuinbouwloodsen moeten **zo optimaal mogelijk geïntegreerd worden** in het bestaande landschap om visuele hinder te vermijden.

7.1.1 Ruimtelijke krachtlijnen

Binnen de algemene visie worden enkele ruimtelijke krachtlijnen uitgetekend die het ruimtelijk kader zullen aangeven voor de verdere inrichting en ontwikkeling van het gebied. Deze krachtlijnen splitsen de visie uit in diverse aspecten die later geconcretiseerd zullen worden tot op perceelsniveau.

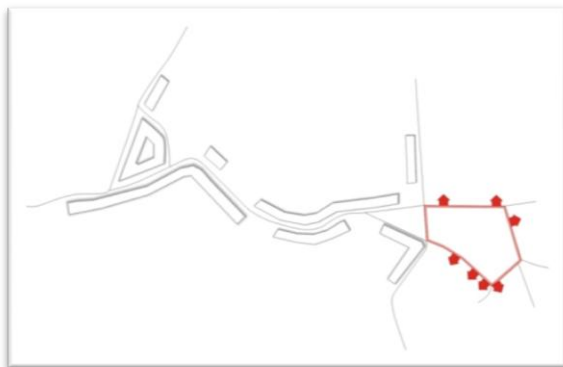
KRACHTLIJN 1: HET VERSTERKEN VAN DE IDENTITEIT EN BELEVINGSWAARDE VAN SCHADDEKENS DRIES EN HET OPWAARDEREN VAN SCHADDEKENS DRIES ALS CULTUURHISTORISCH GEGEVEN



Het gebied heeft een duidelijke en typerende landschappelijke identiteit en een aantal duidelijke structurerende elementen: de aanwezige helling en topografie van het terrein, het open karakter van de dries omzoomd met wilgen, historische buurt -en voetwegen, de centraal gelegen restanten van een poel en de duidelijke landschappelijke grenzen. Deze elementen fungeren als basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Met behulp van stedenbouwkundige voorschriften die vervat zitten in dit RUP kan ervoor gezorgd worden dat

deze structurele elementen ook in de toekomst bewaard worden.

KRACHTLIJN 2: HET VERSTERKEN VAN DE SAMENHANG TUSSEN SCHADDEKENS DRIES EN DE OMLIGGENDE BEBOUWING EN HET BEWAREN VAN DE VISUELE KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DIE BEBOUWING

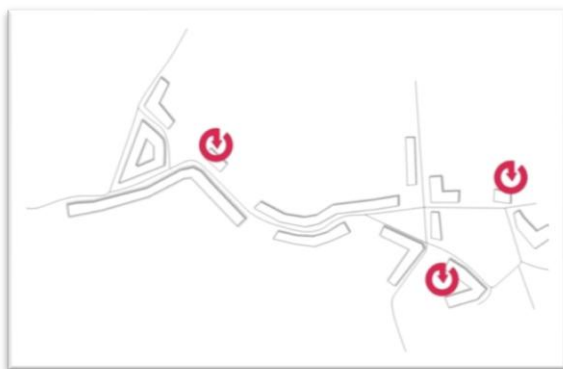


Een dries wordt niet alleen gekenmerkt door de feitelijke dries zelf, maar ook door zijn omgeving. Deze omgeving is immers mede bepalend voor het uitzicht van de dries en het (historische) gebruik ervan. De bebouwing rond Schaddekensdries omvat o.a. enkele oude hoeves die reeds terug te vinden zijn op historische kaarten. Deze hoeves hebben steeds een inherent deel uitgemaakt van de functionele identiteit van de driesstructuur en kunnen dan ook niet los gezien worden van de eigenlijke driesstructuur. Niet alleen het landelijk karakter van deze hoeves maar ook de verspreide

inplanting rondom de driesstructuur is belangrijk. Om deze typische omgevingskenmerken te bewaren wordt in het RUP specifieke aandacht besteed aan de gebouwen rondom de dries, hun verspreide inplanting en het landelijk uitzicht van deze woningen. Bij het verbouwen of uitbreiden van de woningen wordt specifieke aandacht gevraagd voor de verschijningsvorm, de volumes, de inplanting en het materiaalgebruik. Ook naar de afwerking van de tuinzones aan de voorzijde van de woningen, dus gericht naar de Dries, zullen bepaalde voorwaarden worden opgelegd naar uitzicht en inrichting.

Deze krachtlijn vraagt vooral aandacht voor de visuele en landschappelijke kenmerken van de zone rondom de dries. Op deze manier zal de aanwezigheid van de driesstructuur visueel en landschappelijk worden ondersteund en wordt het cultureel-historisch karakter benadrukt.

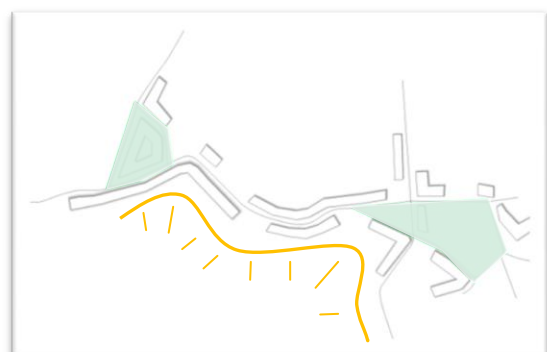
KRACHTLIJN 3: OPTIMALE INTEGRATIE VAN CLUSTERS VAN TUINBOUWBEDRIJVEN IN HET OPEN LANDSCHAP



Binnen het studiegebied vinden we verschillende actieve tuinbouwbedrijven terug. Deze bestaande tuinbouwactiviteiten worden maximaal gevrijwaard, doch zonder de draagkracht van het gebied te overstijgen. Om een goede integratie in het landschap te bekomen, is het noodzakelijk de tuinbouwloodsen beter in te passen in het landschap door het voorzien van groenbuffers of het gebruik van natuurlijke materialen die zich ook qua kleur goed integreren in het landschap. Daarnaast is het van groot belang dat land- en tuinbouwconstructies geclusterd worden. Een

nieuwe constructie dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij reeds bestaande constructies. Op die manier wordt visuele hinder vermeden en worden de kwaliteiten van het landschap maximaal tot uiting gebracht.

KRACHTLIJN 4: HET VERSTERKEN VAN DE AANEENGESLOTEN AGRARISCHE STRUCTUUR RONDOM OPPUURS DOOR HET LOGISCH AFBAKENEN VAN HET WOONLINT

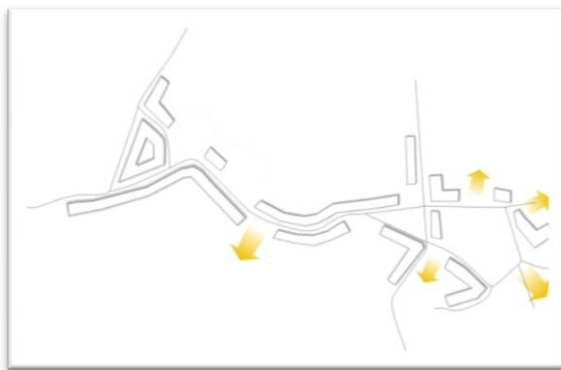


Rondom de kern van Oppuurs bevindt zich een aaneengesloten agrarisch gebied dat herbevestigd is door de Vlaamse Overheid. Hier en daar lopen woonlinten in de agrarische structuur door. De woonzone die binnen het studiegebied valt, heeft een zeer grillig verloop: op de meeste plaatsen wordt de 50m-regel gehanteerd vanaf de rooilijn, aan beide zijden van de weg, op een aantal plaatsen zijn er

echter uitsprongen, of loopt het woongebied met landelijk karakter maar aan één zijde van de weg verder. Daarnaast zijn er delen van het woongebied met landelijk karakter die momenteel niet benut worden omdat de percelen gelegen zijn achter het bestaande woonlint en er achteraan geen uitgeruste weg aanwezig is. Bouwen in 'tweede bouwlijn' moet zoveel mogelijk vermeden worden gezien dit ingaat tegen de algemeen gehanteerde principes van de ruimtelijke ordening en het aaneengesloten agrarisch gebied hierdoor onnodig wordt aangesneden. Woningen opgericht in tweede bouwlijn zouden bovendien ook het zicht op het open akkergebied belemmeren. Een logische afbakening van het woongebied met landelijk karakter dringt zich dus op, ter bescherming van het aaneengesloten agrarisch gebied.

Door het aanpassen van de afbakening van het woongebied met landelijk karakter en het voorzien van een goede randafwerking naar het open agrarisch gebied rondom Oppuurs kan het aaneengesloten agrarisch gebied worden versterkt.

KRACHTLIJN 5: HET VRIJWAREN VAN ZICHTEN NAAR HET OPEN AKKERGEBIED ROND OPPUURS



Binnen het studiegebied zijn er verschillende plaatsen van waar een uitzicht op het weidse open landschap rondom Oppuurs mogelijk is. Deze zichtassen dienen te worden bewaard zodat de relatie van het gehucht Nijven met de omgeving bewaard blijft. De inplanting van nieuwe constructies moet dan ook een weloverwogen keuze zijn. De constructies mogen het zicht op het open akkergebied rondom Oppuurs immers niet belemmeren. In woongebieden worden bij voorkeur woningen in open of halfopen bebouwing voorzien zodat doorkijken naar het achterliggende

agrarisch gebied blijven bestaan. Het oprichten van meergezinswoningen is gezien de huidige context en de visie omtrent het bewaren van zichtassen niet wenselijk.

7.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Bij het uitbouwen van de gewenste ruimtelijke structuur is het van groot belang samenhang te creëren tussen de verschillende elementen/karakteristieken binnen het plangebied. Deze elementen/karakteristieken kunnen worden ingedeeld in enkele deelgebieden:

De twee meest opvallende structuren binnen het plangebied zijn de **driesrelicten** Schaddekensdries en Nijvendries. Hoewel beide driesstructuren duidelijk verschillende kenmerken hebben, maken beide structuren samen deel uit van het eerste deelgebied. Op luchtfoto's en op terrein is duidelijk te zien dat Schaddekensdries vrij goed bewaard werd terwijl Nijvendries volledig bebouwd werd, waardoor de typische kenmerken grotendeels verloren zijn gegaan en de dries enkel nog herkenbaar is aan de wegenstructuur en de grensboom met kapel. Voor Schaddekensdries is het van belang dat de kenmerken die er nog zijn ook in de toekomst bewaard worden. Vandaar dat er extra aandacht uitgaat naar dit driesrelict en de identiteit van dit driesrelict versterkt zal worden. Voor het driesrelict Nijvendries wordt geen ontwikkelingsperspectief uitgewerkt, gezien dit driesrelict reeds vele van zijn kenmerken verloren heeft. Het is daarentegen wel van belang de nog aanwezige kenmerken zoveel mogelijk te bewaren en bijkomende bebouwing rond de driesstructuur te voorkomen.

De **verbinding** tussen de twee driesstructuren wordt gevormd door het woonlint langsheen Nijven. Deze verbinding vormt een tweede deelgebied binnen het plangebied. Het woonlint zal een minder grillig verloop krijgen door enkele kleine aanpassingen aan het woongebied met landelijk karakter zoals het weergegeven staat op het gewestplan Mechelen dd. 05/08/1976. Dit woonlint fungeert als link tussen beide driesstructuren. Door het logisch afbakenen van dit woonlint worden diepe

insnijdingen in het aaneengesloten agrarisch gebied rond Oppuurs onmogelijk gemaakt. De uitstulping van het woongebied ten zuiden van Nijven snijdt momenteel in in een open aaneengesloten agrarisch gebied dat relaties heeft met de agrarische gebieden rond o.a. Sint-Amands, Lippelo, Liezele, Opdorp en Buggenhout. Aangezien bouwen in 'twee bouwlijn' zoveel mogelijk moet worden vermeden ter bescherming van het aaneengesloten open agrarisch gebied rond Oppuurs, wordt er gezocht naar een locatie waar dit gedeelte van het woongebied kan worden gecompenseerd. De compensatiezone die wordt voorzien in de plaats van de uitstulping maakt deel uit van een veel kleiner, ingesloten agrarisch geheel tussen de kern van Oppuurs, Lippeloseweg, Nijven en Nijvendries. Dit agrarisch gebied is omgeven door bebouwing en wordt aldus als minder waardevol beschouwd in vergelijking met het aaneengesloten agrarisch gebied rond Oppuurs.

Een derde deelgebied wordt gevormd door de percelen gelegen rond Schaddekensdries. Rond Schaddekensdries vinden we verschillende **verspreid gelegen zonevreemde woningen** en actieve tuinbouwbedrijven terug die in het verleden een duidelijke relatie met de dries hebben gekend. Voor deze constructies rond Schaddekensdries worden aparte voorschriften uitgewerkt in relatie tot en rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het driesrelict.

Verder zijn er van op verschillende plaatsen binnen het plangebied **zichten** naar het **weidse omliggende landschap** mogelijk. Deze **zichtassen** moeten bewaard blijven. Ze zorgen er immers voor dat de relatie tussen het plangebied en het omliggende landschap behouden blijft.

Voor alle **actieve tuinbouwbedrijven** binnen het plangebied is het daarom van groot belang de gebouwen die deel uitmaken van de tuinbouwbedrijven zoveel mogelijk te **clusteren** zodat de zichten op het omliggende landschap niet verstoord worden en de goede plaatselijke ordening niet wordt geschaad. Er wordt daarnaast ook veel aandacht besteed aan het kleur- en materiaalgebruik en de landschappelijke inkleding van de constructies. Voor de tuinbouwbedrijven die gelegen zijn rond Schaddekensdries zullen de voorwaarden strenger zijn gezien daar in de eerste plaats de relatie met de driesstructuur benadrukt wordt.

Vanuit het ontwerpend onderzoek (analyse van de context, eigenschappen en de ontwikkelingskansen van het gebied) is een ruimtelijk ontwikkelingsvoorstel uitgewerkt dat de ontwerpvisie en gewenste ruimtelijke structuur voor het gebied samenvat:



Legende:



Woongebied met landelijk karakter



Driesrelicten



Percelen rond driesrelict gelinkt aan de dries



Zichtas



Zonevreemde woning



Clustering rond actieve tuinbouwbedrijven

Deze gewenste ruimtelijke structuur wordt hierna vertaald in stedenbouwkundige voorschriften.

7.3 Filosofie stedenbouwkundige voorschriften

7.3.1 *Te onderscheiden bestemmingszones*

Op basis van de gewenste ruimtelijke structuur worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan volgende bestemmingszones onderscheiden:

- Woongebied met landelijk karakter
- Agrarisch gebied
- Relictzone
- Driesrelict
- Wegenis
- Waterlopen

7.3.2 *Beschrijving stedenbouwkundige voorschriften*

WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER

Voor de afbakening van deze bestemmingszone wordt het 'woongebied met landelijk karakter' zoals weergegeven op het gewestplan Mechelen dd. 05/08/1976 als basis genomen. Voor de intekening van het woongebied met landelijk karakter op de kaart 'juridische toestand' werd de meest actuele digitale versie van het gewestplan gebruikt. Deze digitale versie kwam tot stand door de integratie van enerzijds de digitale versie van de oorspronkelijke gewestplannen (KB's 1976 - 1980) met anderzijds de digitale gewestplanwijzigingen tot en met 1.01.2002. Om enige ruimtelijke referentie te geven aan de gewestplannen, werden ze gecombineerd met de topografische kaarten van het NGI (NGI). Deze digitale versie is geen juridisch document : deze grafische digitale versie van de gewestplannen kan dan ook in geen enkel geval beschouwd worden als officiële reproductie van de originele en analoge juridische documenten. Voor de intekening van de kaart 'juridische toestand' werd het digitale gewestplan over het kadasterplan gelegd. Ten gevolge van vb. onjuistheden op het digitale kadasterplan of onnauwkeurigheden inzake georeferentie kunnen kleine verschuivingen optreden van het digitale gewestplan t.o.v. het analoge gewestplan en/of het kadasterplan (vb. percelen 289M, 289H, 289F en 290 – volgens het analoge gewestplan zijn deze percelen volledig binnen het woongebied met landelijk karakter gelegen). Op het grafisch plan is het woongebied met landelijk karakter ingetekend conform de analoge gewestplannen, evenwel met enkel kleine aanpassingen:

- Waar het woongebied met landelijk karakter zoals aangeduid op het gewestplan Mechelen nog niet bebouwd is, worden de grillige uitsprongen ten zuiden van Nijven gesupprimeerd vanaf een diepte van 50m vanaf de rooilijn. Op die manier wordt bebouwing in tweede bouwlijn onmogelijk.

Concreet betekent dit dat de bestemming van perceel 72A2 vanaf een diepte van 50m vanaf de rooilijn wordt omgezet van woongebied met landelijk karakter naar agrarisch gebied. Het perceel wordt momenteel als akker gebruikt, de bestemming als agrarisch gebied komt dus overeen met het huidige ruimtegebruik. De bestemmingswijziging is aanvaardbaar gezien deze de goede plaatselijke ordening ten goede komt en een verdere insnijding in het aaneengesloten agrarische gebied rondom Oppuurs voorkomt.

- Om de ruimtebalans in evenwicht te houden, moet de oppervlakte aan woongebied met landelijk karakter die door bovenstaande bestemmingswijziging verloren is gegaan, elders worden bijgevoegd aan het landelijk woongebied. Een aanvaardbare locatie voor het verplaatsen van het woongebied met landelijk karakter is deze aansluitend op het landelijk woonlint ten noorden van Nijven (zie deelonderzoek 'locatiestudie').

Concreet betekent dit dat een deel van perceel 250a over een diepte van 50m vanaf de rooilijn wordt omgezet van agrarisch gebied naar woongebied met landelijk karakter. De oppervlakte van het verplaatste 'woongebied met landelijk karakter' op perceel 250a is gelijk aan deze van het gesupprimeerde deel op perceel 72A2. Deze bestemmingswijziging brengt de goede plaatselijke ordening niet in gevaar.

- Het woongebied met landelijk karakter wordt in het gehele plangebied ingetekend tot op 50m van de weg, zoals bedoeld op de analoge gewestplannen.

De afbakening van deze bestemmingszone sluit aan op de bestemming van het (analoge) gewestplan.

Het woongebied met landelijk karakter is bestemd voor wonen in een landelijke omgeving. Dit houdt o.a. in dat bestaande land- en/of tuinbouwbedrijven hun activiteiten kunnen verder zetten of zelfs uitbouwen, zolang de activiteiten verenigbaar zijn met hun omgeving wat betreft schaal en ruimtelijke impact.

Eengezinswoningen kunnen onder bepaalde voorwaarden worden omgevormd tot zorgwoningen of kangoeroewoningen. Het oprichten van meergezinswoningen is niet toegelaten. Het oprichten van woongelegenheden in tweede bouwrijd is niet toegelaten. Eengezinswoningen, zorgwoningen en kangoeroewoningen kunnen enkel in open of halfopen bebouwing worden opgericht. Op die manier blijven doorkijken tussen de woningen mogelijk en worden de zichten op het open agrarisch landschap enigszins behouden. Een dergelijke typologie past binnen het landelijke karakter van de omgeving.

AGRARISCH GEBIED

Binnen de bestemmingszone 'Agrarisch gebied' wordt in dit RUP bepaald dat er nieuwe land- en/of tuinbouwbedrijven mogen worden opgestart. Bij bestaande leefbare land- en tuinbouwbedrijven mogen nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht op voorwaarde dat deze zo dicht mogelijk bij reeds bestaande gebouwen worden opgericht. Op die manier worden clusters van gebouwen gevormd, waardoor het zicht op het open landschap gevrijwaard blijft. Zowel de bestaande bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning mogen worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid, op voorwaarde dat dit gebeurt in sobere, eenvoudige materialen en kleuren, met oog voor de landschappelijke inkleding van de constructies en een zo optimaal mogelijke integratie van de gebouwen in de omgeving.

Ook de bestaande vergunde woningen en bijgebouwen die geen agrarische functie hebben, kunnen verbouwd of herbouwd worden onder bepaalde voorwaarden, conform de basisrechten van de VCRO.

Gezien het belang van de in het plangebied aanwezige zichtassen is de overschakeling naar bosgebied niet toegelaten, tenzij hierom gevraagd wordt volgens de bepalingen van het Veldwetboek.

Met het oog op een maximale integratie van de constructies in het landschap en het bewaren van zichten op het open landschap kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden opleggen i.v.m. materiaalgebruik, kleurgebruik, dakvorm, afwerking van gevelvlakken, afsluitingen, landschappelijke inkleding e.d.

RELICTZONE

In deze bestemmingszone worden de percelen in de onmiddellijke omgeving van Schaddekensdries opgenomen. De driesstructuur wordt immers niet alleen gekenmerkt door het feitelijke driesrelict zelf, maar ook door de omgeving. Deze omgeving is mede bepalend voor het uitzicht van de dries. Om deze typische omgevingskenmerken te bewaren wordt in het RUP specifieke aandacht besteed aan de gebouwen rondom de dries, hun verspreide inplanting en het landelijk uitzicht van de woningen. Er worden enkele beperkingen opgelegd met het oog op het behoud van het typische landelijke karakter van de omgeving en een maximale integratie van gebouwen en constructies in het landschap.

Bij het verbouwen of uitbreiden van de tuinbouwbedrijven of de zonevreemde woningen wordt specifieke aandacht gevraagd voor de verschijningsvorm, de volumes, de inplanting en het materiaalgebruik.

Ook in verband met de afwerking van de tuinzones aan de voorzijde van de woningen, dus gericht naar de dries, worden bepaalde voorwaarden opgelegd naar uitzicht en inrichting.

Binnen de relictzone mogen geen permanente stallingen of grootschalige serres worden opgericht. Ook para-agrarische activiteiten (verpakkingsbedrijven, verkoop van meststoffen, ...) zijn niet gewenst. Rond de relictzone bevindt zich agrarisch gebied waar dit wel kan. De relictzone is zo ingetekend dat elk tuinbouwbedrijf in de onmiddellijke nabijheid de mogelijkheid krijgt om eventuele grotere serres of stallingen op te richten in agrarisch gebied, en dat toch clustering met de bestaande constructies mogelijk is, zonder het cultuurhistorische karakter van de dries en de openheid van het landschap in de onmiddellijke omgeving van de dries in gedrang te brengen.

DRIESRELICT

Binnen de voorschriften van deze bestemmingszone wordt bepaald dat dit driesrelict niet als akker mag worden gebruikt. De huidige functie als graasweide en/of grasland dient te worden behouden. De openheid van de driesstructuur is immers kenmerkend, daarom is ook het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies binnen deze zone niet toegestaan.

De rij knotwilgen die de dries omzoomt, moet bewaard blijven en mag enkel en alleen onderbroken worden om toegang te verschaffen tot de percelen die deel uitmaken van de dries. De gracht, die als een begrenzing van de dries aanzien wordt, moet bewaard en onderhouden blijven. De gracht mag beperkt worden ingebuisd om een toegang tot de percelen te kunnen voorzien.

Binnen deze bestemmingszone bevindt zich een bestaande, vergunde eengezinswoning en enkele bijgebouwen waarvan de vergunningstoestand niet gekend is. Voor deze woning zijn de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van toepassing.

WEGENIS

In deze bestemmingszone zijn alle openbare wegen en buurtwegen opgenomen. Alle werken voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de weginfrastructuur met aanhorigheden zijn toegestaan. In het kader van een efficiënte landbouwbedrijfsvoering moet er over gewaakt worden dat bij een eventuele heraanleg van de wegenis de doorgang voor landbouwvoertuigen niet onmogelijk gemaakt wordt. Het implementeren van verkeersremmende maatregelen moet op zodanige wijze gebeuren dat de wegenis nog berijdbaar is voor bredere landbouwvoertuigen.

WATERLOPEN

De bestemmingszone is bestemd voor het behoud van waterlopen. Alle werken en handelingen die daartoe noodzakelijk zijn, zijn toegelaten.

8 Ruimtebalans

AANPASSING WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER

De afbakening van het woongebied met landelijk karakter, zoals deze voorzien is op het digitale gewestplan, is op enkele plaatsen aangepast, rekening houdend met volgende uitgangspunten:

- De afbakening van het woongebied met landelijk karakter is op enkele plaatsen onnauwkeurig gebeurd. Het grillige verloop van de afbakening zorgt op sommige plaatsen voor onduidelijkheden. Door de afbakening van het woongebied met landelijk karakter zoveel mogelijk te enten op bestaande perceelsgrenzen langsheen de wegenis, wordt een coherent geheel gecreëerd.
- Het bouwen in tweede bouworde moet zoveel mogelijk vermeden worden. Voor onbebouwde delen van het woongebied met landelijk karakter gelegen op een diepte die groter is dan 50m gemeten vanaf de rooilijn, wordt het woongebied met landelijk karakter gesupprimeerd.
- Het woongebied met landelijk karakter moet op een efficiënte en optimale manier worden ingericht en benut. Om de ruimtebalans in evenwicht te houden, moet het verlies aan woongebied met landelijk karakter dat op de ene plaats gesupprimeerd wordt, elders gecompenseerd worden. Hierbij is het belangrijk een locatie te kiezen die aansluit op het bestaande woongebied met landelijk karakter en die de goede plaatselijke ordening niet schaadt.

Concreet impliceert dit dat het woongebied met landelijk karakter op perceel 72A2, ten zuiden van Nijven, beperkt wordt tot een diepte van 50m vanaf de rooilijn. Bij de zoektocht naar een goede locatie om het verlies aan woongebied met landelijk karakter te compenseren, is gebleken dat perceel 250A het meest geschikte perceel is.

Verder worden percelen 289M, 289H, 289F en 290, die volgens het digitale gewestplan gedeeltelijk bestemd zijn als woongebied met landelijk karakter, in dit RUP volledig binnen het woongebied met landelijk karakter opgenomen. De grens van het woongebied met landelijk karakter wordt beperkt verschoven richting rooilijn en ingetekend conform het analoge gewestplan. Op die manier worden de onnauwkeurigheden en onzekerheden omtrent de precieze afbakening van het woongebied met landelijk karakter weggenomen.

Door deze aanpassingen wordt de afbakening van het woongebied met landelijk karakter eenvormiger. De goede plaatselijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht en er worden geen bijkomende bebouwingsmogelijkheden gecreëerd.

RUIMTEBALANS

De afbakening van de oorspronkelijke gewestplanbestemming is aangepast in functie van het optimaliseren en coherent maken van het woongebied met landelijk karakter.

De totale oppervlakte van het woongebied met landelijk karakter op het gewestplan bedraagt 9,1ha. De totale oppervlakte van het agrarisch gebied op het gewestplan bedraagt 25,7ha.

De totale oppervlakte in het RUP bedraagt 34ha 83a waarvan 17,3ha is bestemd voor agrarisch gebied, 5,1ha voor relictzone en 1,8ha voor Driesrelict. Binnen het plangebied is 8,6ha bestemd voor woongebied met landelijk karakter.

Er worden globaal geen bijkomende bebouwingsmogelijkheden of woongelegenheden gecreëerd.

Gewestplan		RUP Groot-Schaddekensdries	
Woongebied met landelijk karakter (deels met inbegrip van openbare wegenis)	9,1 ha	Woongebied met landelijk karakter	8,6 ha
Agrarisch gebied	25,7 ha	Agrarisch gebied	17,3 ha
		Relictzone	5,1 ha
		Driesrelict	1,8 ha
		Wegenis / openbaar domein (lijninfra)	2,0 ha
Totaal	34,8 ha	Totaal	34,8 ha

9 Op te heffen voorschriften

9.1 Gewestplan

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan Mechelen (K.B. van 5 augustus 1976) die binnen de begrenzing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemmingsvoorschriften:

9.1.1 Woongebied met landelijk karakter

De **woongebieden** zijn: *“in hoofdzaak 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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.” (artikel 6 van het K.B. van 28/12/1972).

9.1.2 Agrarisch gebied

De **agrarische** gebieden zijn: *“in hoofdzaak 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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”*

(artikel 11 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen).

10 Register planschadevergoeding, planbatenheffing en compensatie

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht, voor RUP's waarvan de voorlopige vaststelling gebeurt na 1 september 2009, het toevoegen van een register, al dan niet grafisch, dat voor de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, weergeeft of deze bestemmingswijziging aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

“Onderstaande tabel is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc...”

(MvT, Parl. St., VI Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p.40)

Volgende percelen komen mogelijk in aanmerking:

Percelen waarop eventueel een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot:

	Bestaande bestemming	Nieuwe bestemming
PLANSCHADEVERGOEDING		
72A2 / deels	Woongebied met landelijk karakter <i>Cat. gebiedsaanduiding: 1 Wonen</i>	Agrarisch gebied <i>Cat. gebiedsaanduiding: 4 Landbouw</i>
PLANBATENHEFFING		
250A / deels	Agrarisch gebied <i>Cat. gebiedsaanduiding: 4 Landbouw</i>	Woongebied met landelijk karakter <i>Cat. gebiedsaanduiding: 1 Wonen</i>
BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE		
/	/	/

Percelen waarop een overdruk wordt aangebracht die eventueel aanleiding kan geven tot:

	Bestaande bestemming	Nieuwe bestemming
COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN		
/	/	/

11 Motivatie bestemmingswijziging HAG

11.1 Samenvatting

In het RUP 'Groot Schaddekensdries & Omgeving' wordt een planningsinitiatief genomen om de bestemming van landelijk woongebied gebied te wijzigen naar agrarisch gebied. Het betreft een deel van perceel 72A2 met een oppervlakte van 4500m², dat momenteel gebruikt wordt als akker. In het RUP wordt tevens een actie genomen om het planologisch evenwicht te herstellen door middel van planologische ruil, een deel van het perceel 250A met een oppervlakte van 4500m² wordt herbestemd naar woongebied met landelijk karakter.

11.2 Verantwoording bestemmingswijziging

Conform de omzendbrief RO/2010/01 geldt als algemeen uitgangspunt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 wordt de motivering voor de bestemmingswijziging opgebouwd uit drie elementen:

- Onderzoek naar alternatieve locaties
- Onderzoek naar de impact
- Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

Tevens wordt het planningsinitiatief getoetst aan de beleidsdoelstelling Herbevestigde Agrarisch Gebied voor het Landbouwgebied Sint-Amands – Oppuurs – Bornem – Puurs (61.1).

11.2.1 *Onderzoek naar alternatieve locaties*

Het plangebied van het RUP is gesitueerd ca. 500m ten zuiden van de kern van Oppuurs. Gezien het herstel van het planologisch evenwicht bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief wordt genomen werden 8 locaties in de omgeving van de kern van Oppuurs onderzocht (zie 6.2 Locatiestudie). Deze locaties werden gekozen op basis van hun aansluitingsmogelijkheden bij een bestaande woonzone.

Elk van de onderzochte gebieden is gelegen binnen het herbevestigde agrarische gebied. Er is geen mogelijkheid om een agrarisch gebied buiten dit HAG te selecteren aangezien het agrarische gebied in de omgeving van de kern van Oppuurs volledig werd herbevestigd. Andere bestemmingszones in de omgeving van het plangebied, zoals het recreatiegebied, het gebied voor verblijfsrecreatie en het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's komen omwille van hun decentrale ligging niet in aanmerking voor een bestemmingswijziging naar woongebied.

Op basis van verschillende ruimtelijke criteria werd uiteindelijk één locatie weerhouden: nl. Nijven. Optie Nijven werd weerhouden omwille van de 'minder waardevolle' landschappelijke waarde en de proportionele overeenstemming met het te compenseren gebied. Voor gedetailleerde info verwijzen we naar punt 6.2 Locatiestudie van deze toelichtingsnota.

11.2.2 Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het te herbestemmen perceel maakt deel uit van de open ruimte kamer tussen het gehucht Nijven en de kern van Oppuurs. Het gaat als het ware om een door lintbebouwing omsloten agrarisch gebied dat ingesloten wordt door de aanwezige bebouwing. Rondom dit 'binnengebied' en rond het gehucht Nijven en de kern van Oppuurs vinden we een veel groter aaneengesloten agrarisch gebied terug, eveneens met een open karakter. Dit open agrarisch gebied sluit in het (zuid)oosten aan op de vallei van de Vliet, in het westen gaat het over in een gesloten landbouwlandschap. Het open agrarische landschap rondom Nijven en de kern van Oppuurs heeft een veel grotere landschappelijke waarde dan het agrarisch gebied binnen de open ruimte kamer tussen Nijven en Oppuurs. O.a. om die reden is gekozen om op deze locatie een perceel agrarisch gebied te herbestemmen naar woongebied met landelijk karakter.

Het in dit RUP herbestemde agrarische gebied (250A) is een rechthoekig perceel dat wordt gebruikt voor akkerbouw. Het is niet bebouwd. De bodem is een matig droge licht zandleembodem met dikke antropogene humus A horizont en is zeer geschikt voor alle teeltsoorten. Het gebied heeft weinig biologische waarde. Het perceel aan de overzijde van de weg (72A2) wordt momenteel eveneens gebruikt voor het telen van gewassen. De bodem is pcm-bodem, zeer geschikt voor landbouw. Het perceel is rechthoekig. Beide gebieden kennen dus een gelijkaardig gebruik en zijn evenwaardig qua bodemkwaliteit.

De landschappelijke waarde van perceel 72A2 is groter aangezien dit perceel deel uitmaakt van het grote, aaneengesloten agrarisch gebied rond Nijven en Oppuurs, terwijl perceel 250A deel uitmaakt van een ingesloten agrarisch gebied dat veel kleiner in omvang is.

Het perceel 250A behoort in onverdeeldheid toe aan 6 eigenaars. De omzetting van dit perceel naar woongebied met landelijk karakter heeft dus geen gevolgen voor de actieve beroepsland- en tuinbouw.

11.2.3 Onderzoek naar flankerende maatregelen

Het te herbestemmen agrarisch gebied wordt planologisch gecompenseerd met een gelijkwaardige ruilgrond van dezelfde grootte. Deze ruilgrond (een deel van het perceel 72A2), oorspronkelijk bestemd als landelijk woongebied, wordt momenteel gebruikt voor agrarische activiteiten. Wanneer het RUP in werking treedt zullen de agrarische activiteiten op deze locatie niet langer 'zonevreemd' zijn. De oppervlakte agrarisch gebied die op de ene locatie verdwijnt, wordt gecompenseerd op een andere locatie, zodat de globale oppervlakte die beschikbaar is voor de land- en tuinbouw behouden blijft.

	Herbestemd Agr. gebied (deel van 250A)	Ruilgrond (72A2)
Oppervlakte	4500m ²	4500m ²
Huidig gebruik	akker	akker
Perceelsconfiguratie	1 perceel;	1 perceel
Bodem	pcm	pcm
Bodemgeschiktheid landbouw	zeer geschikt	zeer geschikt
Biologische waarde	weinig waardevol	weinig waardevol
Landschappelijke waarde	waardevol	zeer waardevol
Overstromingsgevoeligheid	nvt	nvt

11.2.4 Toetsing aan beleidsdoelstellingen voor het landbouwgebied Sint-Amands – Oppuurs – Bornem – Puurs

De beleidsdoelstellingen voor dit gebied leggen de nadruk op het vrijwaren van het gebied voor de beroepslandbouw, het sterk grondgebonden karakter van de landbouw, het open houden van het agrarisch cultuurlandschap, het garanderen van ontwikkelingsmogelijkheden en rechtszekerheid voor de grondgebonden landbouw en een landschapsecologische basiskwaliteit. De herbestemming van een klein gedeelte van het agrarisch gebied, in combinatie met de planologische ruil, doet geen afbreuk aan deze doelstellingen.

11.3 Conclusie

Door middel van dit RUP wordt ervoor gekozen de bestemming van een gedeelte agrarisch gebied te wijzigen naar woongebied met landelijk karakter. De gemeente neemt echter binnen ditzelfde planningsinitiatief de nodige acties op om het planologisch evenwicht te herstellen. Een gedeelte woongebied met landelijk karakter wordt daarom omgezet in agrarisch gebied. Zonevreemde landbouw binnen het huidige woongebied met landelijk karakter wordt daardoor zone-eigen. Het gevoerde onderzoek en de motivatie hierboven tonen aan dat er globaal geen agrarisch gebied verloren gaat en dat het evenwicht wordt bewaard.

12 Waterparagraaf

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. De bijlagen bij het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 bevatten de richtlijnen voor vergunningen. Aangezien de meeste plannen en programma's het kader vormen voor latere vergunningsaanvragen zijn de richtlijnen voor vergunningen richtinggevend. Ze tonen de mogelijke knelpunten waarmee vergunningsplichtige projecten in uitvoering van het plan of het programma zullen worden geconfronteerd. Op 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering een aanpassing van het uitvoeringsbesluit goed. Dit aangepaste besluit is in werking getreden op 1 maart 2012.

De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan of project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

12.1 Inventarisatie en situering project

Het plangebied maakt deel uit van het Beneden-Scheldebekken. Het gehele plangebied stroomt af naar de Klaverbeek (Bouwbeek), een waterloop van 2^{de} categorie die ten zuiden van het plangebied stroomt en uitmondt in de Lippelose beek (Grote Molenbeek). De Klaverbeek wordt beheerd door Polder Vliet en Zielbeek (Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen).

Ten noorden binnen het plangebied situeert zich een waterloop van 3^{de} categorie met name de 'Kleinnijvenloop'. Deze wordt eveneens beheerd door Polder Vliet en Zielbeek waarbij de kwaliteitsdoelstelling wordt omschreven als een basiskwaliteit. De Kleinnijvenloop stroomt af in noordelijke richting en mondt ter hoogte van de kern van Oppuurs uit in de Grote Molenbeek (eerste categorie).

12.2 Watertoetskaarten

Het plangebied is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (zie kaart 'watertoets')⁹.

Ten oosten en zuiden van het plangebied wordt een zone aangeduid als 'effectief overstromingsgevoelig'. Twee gebieden in het plangebied (deel Lippeloseweg-Nijven ter hoogte van Schaddekensdries en deel Nijvendries ter hoogte van driesrelict) worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het plangebied zelf is niet gelegen binnen een recent overstroomd gebied, van nature overstroombaar gebied of binnen een risicozone voor overstroming (zie kaart 'overstromingskaart')¹⁰.

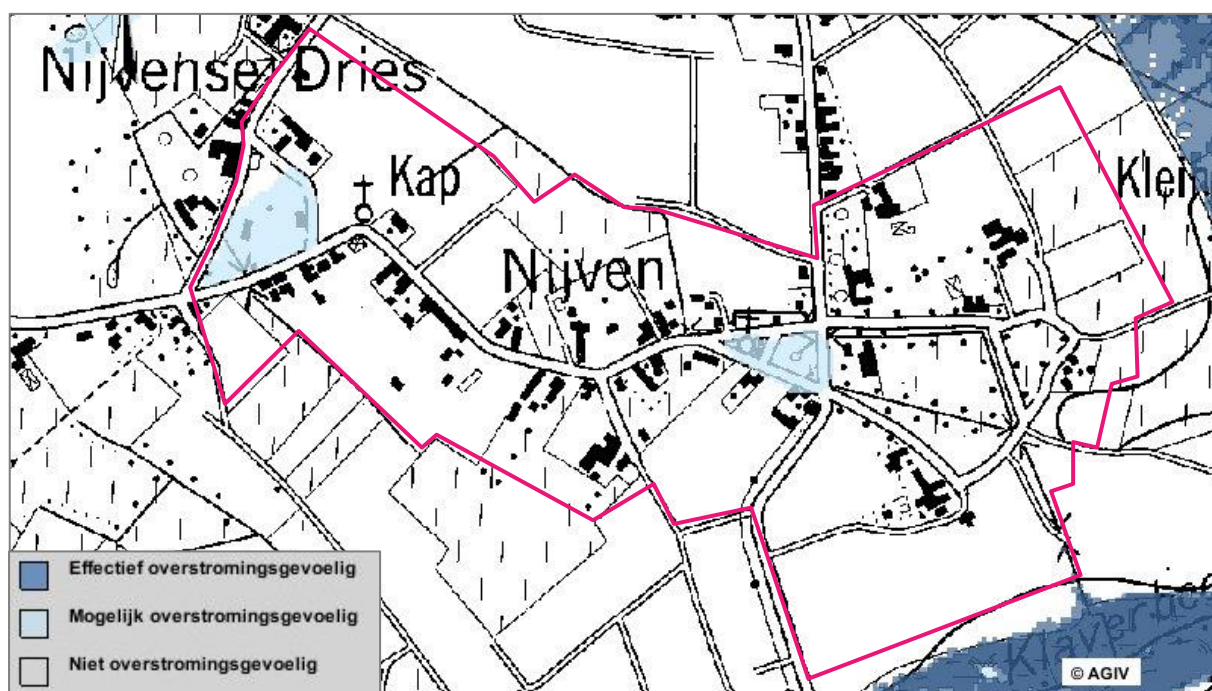
Op de overstromingskaart worden Nijvendries en het meest oostelijke deel van Schaddekensdries aangeduid als 'van nature overstroombaar'. Beide delen van het plangebied zijn overstroombaar vanuit een waterloop.

Ten oosten en zuiden van het plangebied wordt een zone aangeduid als recent overstroomd gebied. Deze zone komt voor ter hoogte van de oevers van de Klaverbeek, dit is een waterloop van 2^{de} categorie. Het recent overstroomd gebied strekt zich uit over een afstand van ongeveer 50 meter t.o.v. de as van de waterloop. Deze zone is tevens overstroombaar vanuit een waterloop en vorm een

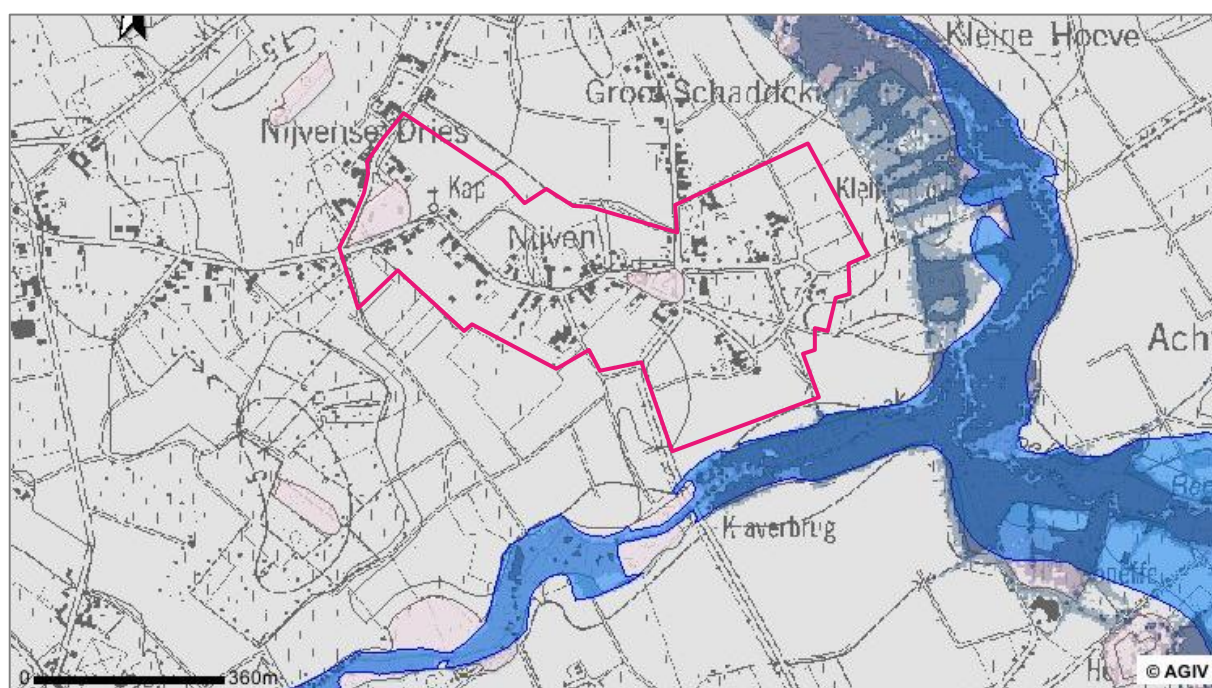
⁹ <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/#> - geraadpleegd op 05/06/2012.

¹⁰ <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/> - geraadpleegd op 05/06/2012.

risicozone voor overstroming (versie 2006). Deze zone bevindt zich niet binnen het plangebied maar grenst aan het plangebied op een relatief korte afstand.



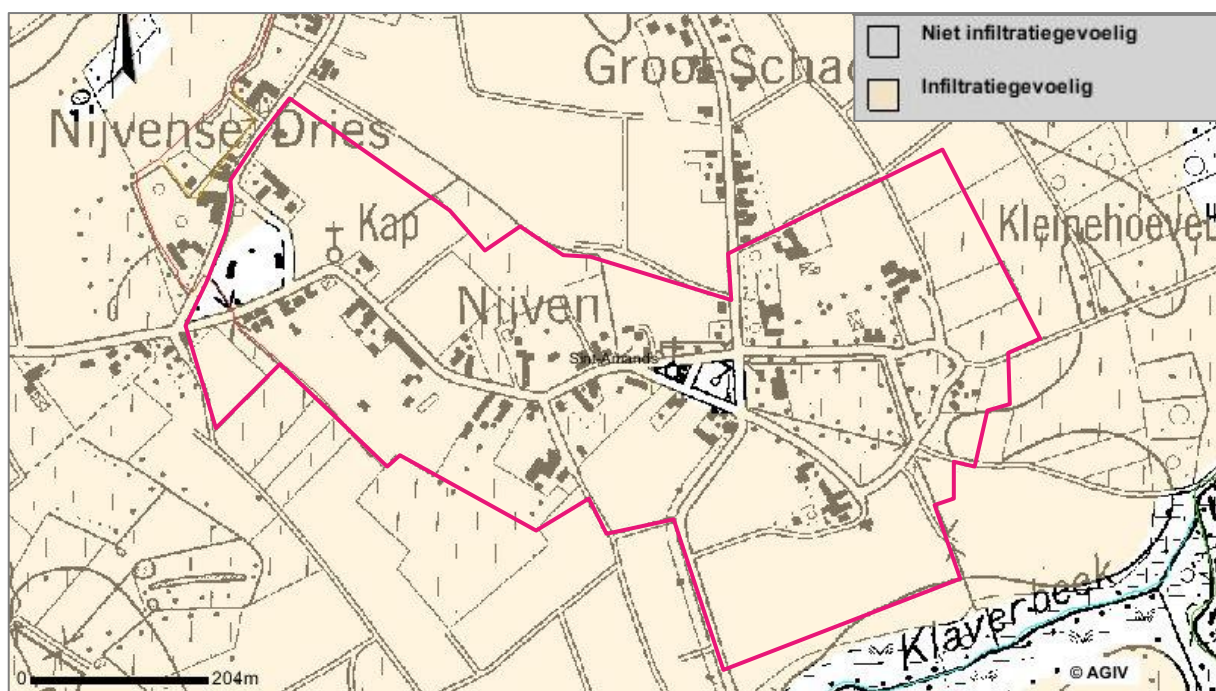
Watertoetskaart



Overstromingskaart



verklaring overstromingskaart



Infiltratiegevoeligheid

Het grootste deel van het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig (zie kaart 'infiltratiegevoeligheid')¹¹. Binnen het plangebied bevinden zich 2 zones die niet infiltratiegevoelig zijn en zijn gelegen binnen de open structuur van de voormalige driesen.

Verspreid over het plangebied worden gefragmenteerd zones aangeduid die erosiegevoelig zijn. Deze worden op de 'erosiegevoeligheidskaart' in het groen weergegeven en komen op het terrein sporadisch en punctueel voor.



Erosiegevoeligheid

¹¹ <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/#> - geraadpleegd op 05/06/2012.



Grondwaterstromingen

Het plangebied is over het algemeen matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstroming (zie kaart 'grondwaterstromingen').

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier en eveneens niet tot een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Binnen het plangebied werd geen enkele meting gedaan betreffende waterkwaliteit van oppervlaktewaters of waterbodems.

12.3 Waterhuishouding binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan

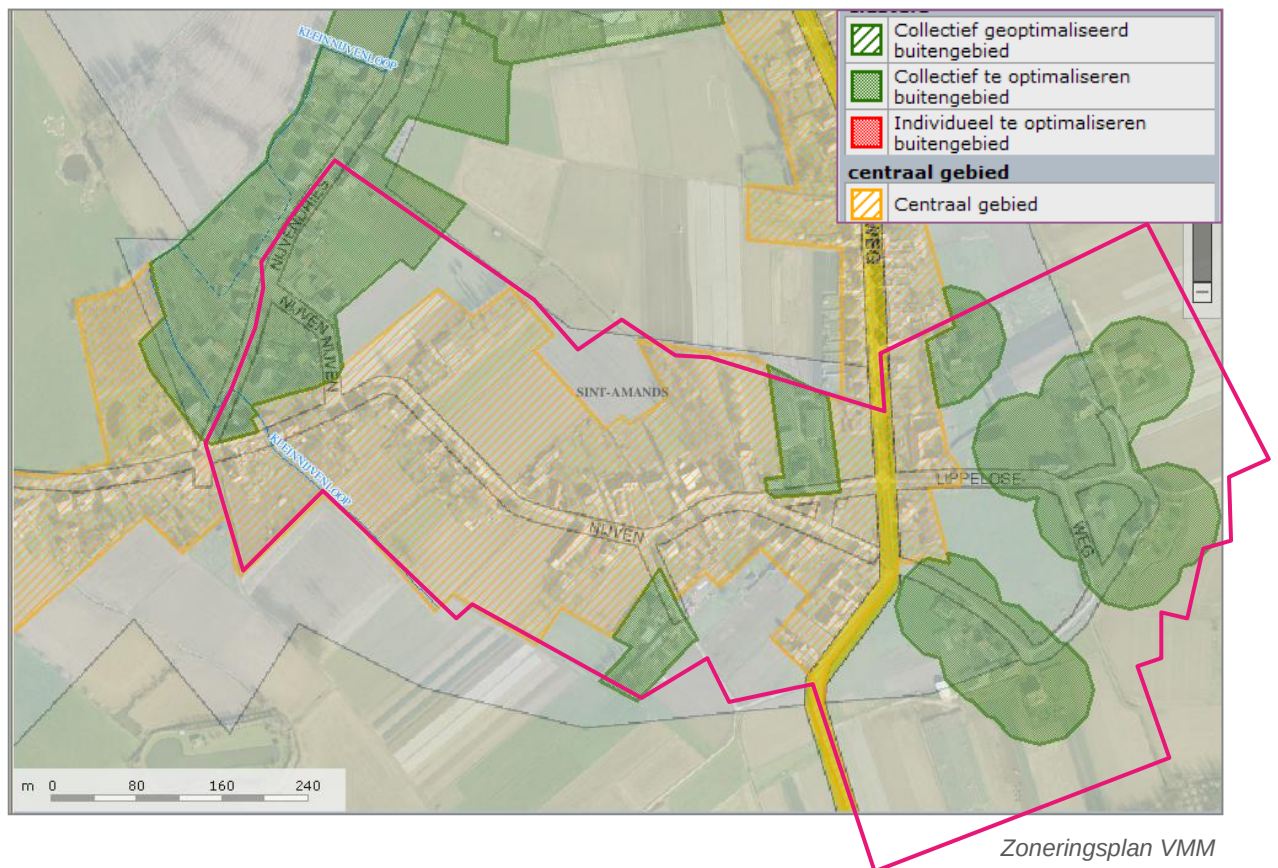
12.3.1 Juridisch-beleidsmatig kader

Voor de waterhuishouding binnen het afgebakende gebied dienen de volgende verordeningen, handleidingen en maatregelen in acht genomen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van afvalwater en hemelwater (strikt genomen niet bij verharde oppervlakten boven de 1 ha, maar in principe wordt dit wel gevolgd);
- Algemene maatregelen volgens het decreet integraal waterbeleid;
- Code van de Goede Praktijk bij het ontwerp van rioleringsystemen, meer bepaald wat betreft buffering (Vaes et. Al., 2004).

Hierbij is het algemene uitgangsprincipe dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. In onderstaande paragrafen wordt dit verder onderzocht.

12.3.2 Afvalwater



Het zoneringsplan¹² voor het zuiveren van afvalwater is definitief vastgesteld door de minister op 28 augustus 2008 en is geldig voor een periode van 6 jaar.

Het merendeel van de woningen binnen het plangebied zijn aangesloten op een reeds bestaande zuiveringsstation (oranje gearceerd).

De overige woningen zijn aangeduid als 'collectief te optimaliseren buitengebied' (groene aanduiding). Deze zone houdt in dat hier nog een aansluiting op een zuiveringsstation zal worden gerealiseerd.

Indien de woning gelegen is binnen deze zone, dan is er momenteel nog geen rioolaansluiting voor afvalwater aanwezig op een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit geval zijn er 3 tijdelijke mogelijkheden in afwachting van een aansluiting op een zuiveringsstation:

- Lozing in een riool (vaak een ingebuisde gracht) die nog niet is aangesloten op een zuiveringsinstallatie;
- Lozing in een gracht;
- Indirecte lozing in de bodem (sterfput).

De riolering die zal worden aangelegd in deze zone moet voorzien worden van een optimale scheiding tussen afvalwater en hemelwater. Bestaande gebouwen moeten rekening houden met onderstaande regels:

- Gesloten bebouwing: de aanleg van een gescheiden systeem is enkel verplicht indien daarvoor geen leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd;
- (half)open bebouwing: de aanleg van een gescheiden systeem verplicht.

¹² Bron: <http://geoloket.vmm.be/zonering/map.phtml> geraadpleegd op 14 maart 2011.

Voor nieuwe bebouwing of grondige verbouwingen is een volledige scheiding van het afvalwater en het hemelwater en de bouw van een hemelwaterput steeds verplicht.

Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater geloosd worden in de openbare riolering voor afvalwater.

12.3.3 Hergebruik regenwater (opvang van hemelwater)

Binnen de oranje gearceerde zone op het bovenstaande zoneringsplan is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Deze zone loopt langsheen de Nijven en de Lippeloseweg. In het overige deel van het plangebied (Nijvendries en het gedeelte van de Lippeloseweg nabij Schaddekensdries) ligt geen riolering. Dit komt overeen met de groengekleurde zone en daar vinden we meestal ingebuisde grachten of open grachten terug.

Voor de aanleg van niet-bebouwde delen van het plangebied, is de toegelaten hoeveelheid te verharde oppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan beperkt. De verhardingen worden, in de mate van het mogelijke, voorzien in waterdoorlatende verhardingen.

Overeenkomstig de gewestelijke verordening dienen hemelwaterputten voorzien te worden. Het volume van de hemelwaterputten moet in verhouding staan tot de horizontale dakoppervlakte en verharde grondoppervlakte. Van een dakoppervlakte van meer dan 200m² moet de hemelwaterput een volume hebben van minimaal 7500 liter. Daarenboven moeten de hemelwaterputten voorzien zijn van een aftapinstallatie die hergebruik van het hemelwater mogelijk maakt. De hemelwaterputten worden voorzien van een overloop naar het regenwaterstelsel.

Hergebruik is, waar technisch en economisch mogelijk, verplicht om te voldoen aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening en moet vermijden dat drinkwater wordt gebruikt voor laagwaardige toepassingen zoals toiletspoeling, het wassen van auto's e.d.

Op basis van bovenstaand onderzoek kunnen we stellen dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding te verwachten zijn.

12.3.4 Infiltratie

Op basis van de beschikbare gegevens van de kaart 'infiltratiegevoeligheid' gaan we er van uit dat de doorlaatbaarheid van de ondergrond op de meeste plaatsen binnen het plangebied groter is dan de grenswaarde van 1.10₋₅ m/s.

Het plangebied wordt immers grotendeels aangebuid als infiltratiegevoelig. Het gaat hier om waterdoorlatende gronden en de grondwaterstand staat hier niet te hoog zodat infiltratie mogelijk is. De omstandigheden voor infiltratie zijn hier dus gunstig.

Twee zones binnen het plangebied zijn aangeduid als niet-infiltratiegevoelig. Volgens de bodemkaart is hier een natte licht zandleembodem zonder profiel Pep(o) gelegen. Er zijn hier geen gegevens over de grondwaterstand beschikbaar. Bij het bepalen van de ligging van infiltratiebekkens of het trekken van grachten, dient hiermee rekening gehouden te worden.

Indien infiltratie door een te hoge grondwaterstand of ondoorlaatbare bodem niet mogelijk is, kan op deze locatie mogelijk geen infiltratiebekken worden aangelegd. Het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater kan in dat geval wel een oplossing bieden.

In relatie tot het RUP kan er bij de aanleg van verharde oppervlakken met een beperkt risico op verontreiniging en in de mate van het mogelijke zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.

Het hemelwater afkomstig van daken wordt beschouwd als niet of nauwelijks verontreinigd en komt zeker in aanmerking voor infiltratie. Voor andere verharde oppervlakken, in essentie wegen en parkings, moet absoluut rekening worden gehouden met het risico op verontreiniging.

12.3.5 Waterhuishouding binnen dit project

Het RUP realiseert geen bestemmingswijzigingen die bijkomende bebouwingsmogelijkheden creëren ten opzichte van de bestaande juridische toestand.

Het opvangen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater op het eigen perceel wordt verplicht binnen de stedenbouwkundige vergunning.

Aan de woningen en bedrijven wordt opgelegd om een hemelwaterput te voorzien overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Als afvoer van het regenwater wordt minstens op het openbare terrein een grachtenstelsel voorzien. De overloop van regenwaterputten wordt zoveel als mogelijk aangesloten op het grachtenstelsel.

Infiltratie is op de meeste plaatsen binnen het plangebied goed mogelijk, zoals hierboven beschreven. We trachten zoveel mogelijk regenwater te laten infiltreren en zo weinig mogelijk vertraagd af te voeren. Dit bij voorkeur door open infiltratievoorzieningen zoals grachten of wadi's. De voorkeur gaat hier echter uit naar grachten omdat dit typisch is voor dit landschap.

Daar waar infiltratie niet mogelijk is (ter hoogte van de niet-infiltratiegevoelige gronden) dient gebufferd te worden en moet het regenwater vertraagd worden afgevoerd.

De uitvoering van dit RUP zal bijgevolg geen significant effect hebben op de overstromingsgevoeligheid en de integrale waterhuishouding van het (plan)gebied.

12.4 Besluit

Het RUP realiseert geen bijkomende bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande juridische toestand. Bij het aanvragen van een vergunning moet verplicht worden voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid.

Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elke concreet project te worden onderzocht in welke mate ze een (schadelijk) effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

Naast de bepalingen van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.

13 Onderzoek tot milieu-effectrapportage

13.1 Beslissing milieueffectenrapportage

IGEMO	
Volgnr.	Vlaamse Overheid
Origineel	VK 000212
Kopie	
12 MEI 2009	



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Sint-Amands
Livien Van der Looystraat 10
2890 Sint-Amands

uw bericht van
7/4/2009 (IGEMO)

uw kenmerk
GUBRI0900189
(IGEMO)

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0246/
09- 632

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Veerle.Timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.80.07

datum
8/5/2009

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Groot-Schaddekensdries en omgeving te Sint-Amands
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door
het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("planMER-besluit")

Beslissing

Geachte,

Met de brief van 7/4/2009 werd door IGEMO in opdracht van de gemeente Sint-Amands voor vermeld plan
overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst
Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer
OHPL0246 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe
strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen
onvolledig of onjuist zou zijn. Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het departement
Landbouw en Visserij verbindt zijn gunstig advies evenwel aan de voorwaarde dat de bestaande
landbouwbedrijven de garantie krijgen dat ze voldoende kunnen uitbreiden en dat er teeltvrijheid blijft op de
huidige akkers en weilanden binnen het RUP.

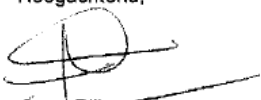
**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De administratie (dienst Mer) zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek
raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u
dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling
van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via
publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen
worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Hoogachtend,

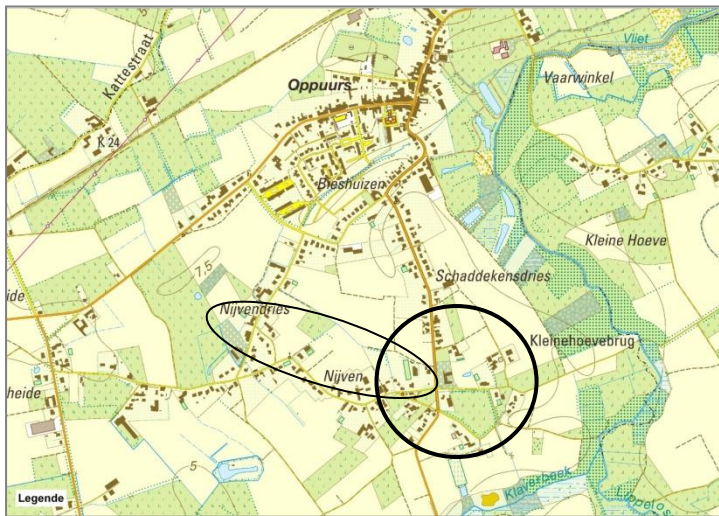

Geert Pillu
Diensthoudend

13.2 Onderzoeksnota naar plan-mer-plicht

1 Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern van Oppuurs ter hoogte van de kruising van de Lippeloseweg en Nijven en heeft een uitloper in westelijke richting tot aan de kruising van Nijven met Nijvendries.



Het plangebied omvat de driesrelicten Schaddekensdries en Nijvendries, de verbingsstraat tussen beiden met de aan de verbingsstraat grenzende percelen en de omliggende (landbouw)-gronden.

In het plangebied komt heel wat bebouwing voor (woningen, serres, hoeves, ...) langs de Lippeloseweg, Nijven en Nijvendries. Rondom het plangebied vinden we voornamelijk akkers. Het landschap is er zeer open. Ten oosten van het plangebied stroomt de Molenbeek, ten zuiden de Klaverbeek.

1.2 Beslissing tot opmaak

Het College van Burgemeester en Schepenen van Sint-Amands heeft in zitting van 18.12.2007 de Intergemeentelijke vereniging IGEMO aangesteld als ontwerper van het RUP Groot-Schaddekensdries en omgeving.

1.3 Motivering tot opmaak

In het plangebied bevinden zich twee belangrijke driesrelicten – Schaddekensdries en Nijvendries – die gelegen zijn in een karakteristiek, waardevol landschap. De gemeente Sint-Amands wil ervoor zorgen dat dit karakteristiek landschap met haar typische kenmerken bewaard blijft. Om te vermijden dat de typische kenmerken – bijvoorbeeld door ondoordacht bouwen of verbouwen van woningen en constructies – verloren gaan en om ervoor te zorgen dat de kwalitatieve inrichting van het gebied gegarandeerd blijft, heeft de gemeente beslist een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken. Met behulp van dit RUP wil de gemeente de driesrelicten en het waardevolle omliggende landschap extra in de verf zetten. De betekenis en de beeldwaarde van de driesrelicten wordt benadrukt.

Naast het opwaarderen van de driesrelicten als cultuurhistorisch gegeven is ook het behoud van de samenhang tussen de nederzettingen en elk driesrelict van belang. De kwaliteiten en typische kenmerken van bestaande hoeves en landelijke woningen moeten zoveel mogelijk behouden blijven, activiteiten of materialen die de landelijkheid van het gebied schaden of ondermijnen, worden geweerd.

1.4 Relatie tot het GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Amands is goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen op 15 december 2005.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden 8 ruimtelijke concepten geformuleerd die de basis vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur. Voor het plangebied dat in voorliggend RUP wordt besproken is het volgende concept het meest relevant:

‘Vier types landbouwgebied: de valleigebieden, het centraal akker- en weidecomplex, een open en een gesloten akkergebied’

Het plangebied maakt onderdeel uit van het open akkergebied rond Oppuurs.

“In dit open akkergebied wordt het behoud van het landschapsbeeld, bestaande uit een sterke aanwezigheid van akkers en uit een relatief open landschap met concentraties van kleinschalige landschapselementen, nagestreefd. De inbreng van bijkomende ecologische infrastructuur blijft beperkt tot de beekranden of houtkanten langs bestaande wegen. Dit laat toe de landbouweconomische waarde van het gebied als geheel te vrijwaren.

In elk van de landbouwgebieden worden bouwvrije gebieden aangeduid. Bij de afbakening zal er op worden toegezien dat er voldoende mogelijkheden blijven voor uitbreiding en eventuele herlokalisatie van bestaande bedrijven. Bijkomende bebouwing kan enkel worden overwogen in volgende gevallen:

- *Zij sluit aan bij bestaande hoeves en bebouwingsconcentraties en heeft tot doel het toekomstig functioneren van de grondgebonden landbouw te waarborgen.*
- *Zij wordt opgetrokken in functie van verplichte reglementaire uitbreidingen en eventuele herlokalisatie van bestaande landbouwbedrijven.”*

Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur is voor de landbouw een belangrijke rol weggelegd. *“Omwille van de landbouwhistorische waarde wordt bijzondere aandacht besteed aan de opwaardering van het driesrelict Nijven – Lippeloseweg. Bijkomende bebouwing voor landbouw is hier enkel mogelijk aansluitend bij bestaande landbouwbedrijven in functie van de leefbaarheid.”*

Binnen de gewenste landschappelijke structuur wordt in het GRS aangegeven dat *“rond Oppuurs vooral aandacht wordt besteed aan de inpassing en opwaardering van de driesrelicten als cultuurhistorisch erfgoed binnen het landbouwlandschap.”*

Als mogelijke actie voor de landschappelijke structuur wordt het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor driesrelicten voorgesteld.

ZONEVREEMDE WONINGEN

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de visie omtrent zonevreemde woningen in het plangebied als volgt geformuleerd:

“De zonevreemde woningen rond het driesrelict Groot-Schaddekensdries krijgen een ontwikkelingsperspectief analoog aan deze voor de verspreid gelegen zonevreemde woninggroepen. Het uit te werken ontwikkelingsperspectief zal verder worden gedetailleerd in functie van de opwaardering van het driesrelict als cultuurhistorisch gegeven. Dit kan gebeuren in samenhang met de uitwerking van een ontwikkelingsperspectief voor het gehucht Nijven dat als samenhangend element van driesrelicten en nederzettingen ten zuiden van Oppuurs kan beschouwd worden.”

BINDENDE BEPALINGEN

In de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt het driesrelict Groot-Schaddekensdries en omgeving expliciet vermeld:

“De gemeente maakt een stedenbouwkundig ontwerp op voor het driesrelict Groot-Schaddekensdries en omgeving en ondersteunt de inrichting ervan met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor zover nodig wordt ook voor andere waardevolle driesrelicten een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt en de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van de inrichting overwogen.”

1.5 Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER plicht

FASE 1 : DEFINITIE VAN PLAN OF PROGRAMMA

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening schrijft de opmaak en de vaststelling voor van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Sint-Amands. Een gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Het RUP “Groot-Schaddekensdries en omgeving” valt onder de definitie van plan of programma.

FASE 2: TOEPASSINGSGEBIED

Het betrokken plan of programma valt onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M..

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

- *plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;*
- *plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.*

FASE 3: BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN-MER

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

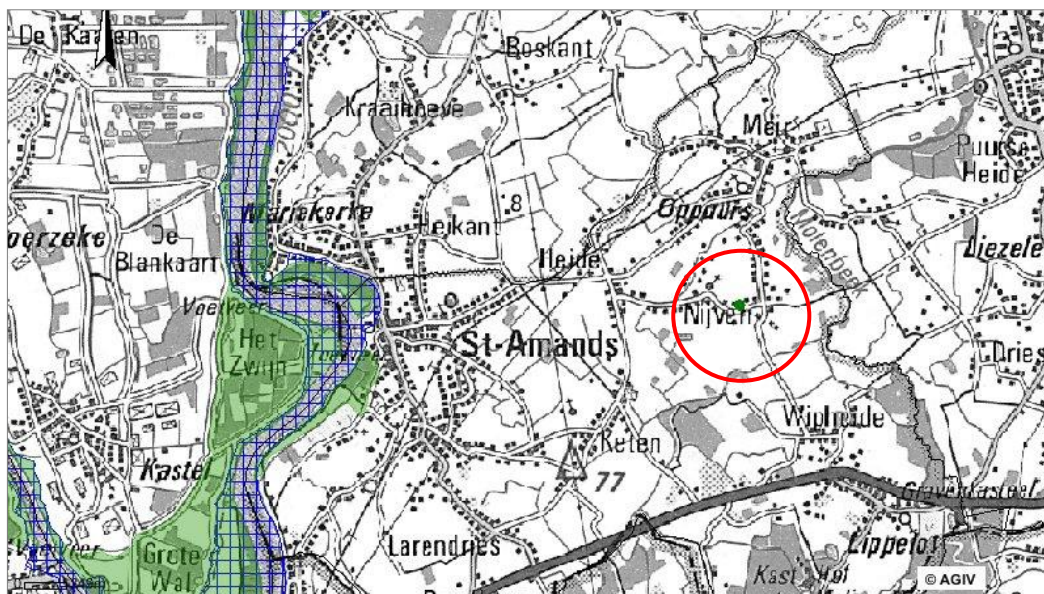
a) plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:

- *een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten*
- *niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecomunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);*

b) plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Het voorliggend RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden. Het dichtst bijzijnde vogel- en habitatrichtlijngebied bevindt zich op ongeveer 2,5 km van het plangebied, aan de Schelde. Aangezien het plangebied zich op een voldoende grote afstand van het vogel- en habitatrichtlijngebied bevindt, mag ervan worden uitgegaan dat er geen betekenisvolle effecten op deze speciale beschermingszone zullen zijn.



Conclusie: *Er is geen passende beoordeling vereist*

2 Een beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens;
- de ruimtelijke ordening;
- de biodiversiteit;
- de fauna en flora;
- de energie- en grondstoffenvoorraden;
- de bodem;
- het water;
- de atmosfeer;
- de klimatologische factoren;
- het geluid;
- het licht;
- de stoffelijke goederen;
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
- het landschap;
- de mobiliteit;
- de samenhang tussen de genoemde factoren.

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder meer in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn, wordt minder diep ingegaan.

Legende bij ingreepeffectenschema:

N: niet significant effect – **N***: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – **S**: (waarschijnlijk) significant effect – **T**: tijdelijk effect – **P**: permanent effect – **O**: positief effect – **V**: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag.

Ingrepeffectenschema

Ingreep	Omvang in tijd en ruimte	Opp (m ²)	Duur	Bodem	Water	Atmosfeer	Geluid	Geur	Licht	Klimaat/Warmte	Fauna, Flora	Biodiversiteit	Landschap	Cultureel erfgoed	Ruimtelijke ordering	Mobiliteit	Gezondheid/ Veiligheid	Stoffelijke goederen	Energievoorraad
Aanpassing afbakening 'woongebied met landelijk karakter' (WGLK)																			
Beperkte plaatselijke aanpassingen			P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N*	N	N	N	N
Verschuiving van een deel van het WGLK	4389		P	N*	N*	N	N	N	N	N	N*	N	N*	N	N*	N	N	N	N
Beperking van de mogelijkheden voor land- en tuinbouwbedrijven in agrarisch gebied																			
Beperking inzake de inplanting van nieuwe bedrijfsconstructies			P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	O	N	N	N	N
Beperkingen inzake uitzicht en materiaalgebruik			P	N	N	N	N*	N	N*	N	N	N	N*	N	O	N	N	N	N
Ingreep	Omvang in tijd en ruimte			Bodem	Water	Atmosfeer	Geluid	Geur	Licht	Klimaat/Warmte	Fauna, Flora	Biodiversiteit	Landschap	Cultureel erfgoed	Ruimtelijke ordering	Mobiliteit	Gezondheid/ Veiligheid	Stoffelijke goederen	Energievoorraad
Bescherming driesrelict en directe omgeving																			

Bescherming van het driesrelict (als onderdeel van de relictzone)	18371	P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Bescherming van de relictzone	67532	P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Behoud van vergunde zonevreemde gebouwen																		
Beperkingen naar grootte		P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Beperkingen naar en uitzicht materiaalgebruik		P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	O	N	N	N	N
Beperkingen naar functie		P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	O	N	N	N	N
Beperkingen inzake herbouwen en uitbreiden van (bij)gebouwen		P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	O	N	N	N	N

2.1 Effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens

REFERENTIE

In de huidige situatie kan de omgeving waarbinnen het RUP valt veilig en gezond genoemd worden, zowel voor bewoners als bezoekers/voorbijgangers. Er zijn geen activiteiten binnen of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied die de gezondheid en/of veiligheid van de mens schaden. De dichtstbij zijnde Seveso-inrichting (Desbo Brandstoffen uit Baasrode) bevindt zich op meer dan 2km van het plangebied.

BESCHRIJVING EFFECT

In vergelijking met de huidige toestand zijn er geen betekenisvolle effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten. Bijkomende activiteiten die een mogelijk negatief effect zouden kunnen hebben op de gezondheid en/of veiligheid van de mens worden geweerd.

CONCLUSIE

Geen aanzienlijk negatief effect.

2.2 Effecten op de ruimtelijke ordening

REFERENTIE

De bebouwing rondom Schaddekensdries bestaat uit verspreid gelegen woningen/hoeves en tuinbouwbedrijven. Deze gebouwen vormen clusters rondom de oude driesstructuur. Tussen de bebouwing door zijn nog zichten mogelijk naar het omliggende landschap. De open ruimte tussen de bebouwing is zeer kenmerkend voor het landschap rondom Schaddekensdries en wordt meestal aangewend als akker of weide, horend bij één van de tuinbouwbedrijven. De woningen die niet bij een actief tuinbouwbedrijf horen, zijn zonevreemd.

Langsheen Nijven en Nijvendries vinden we vooral lintbebouwing terug. Ondanks de vrij dichte lintbebouwing zijn er regelmatig doorzichten naar het omliggende open landschap mogelijk. In het woonlint zijn er nog enkele percelen die bestemd zijn als 'woongebied met landelijk karakter' onbebouwd.

BESCHRIJVING EFFECT

Het beperkt aanpassen van de afbakeningslijn van het woongebied met landelijk karakter heeft geen effect op de ruimtelijke ordening, de grens van het landelijk woongebied wordt enkel verlegd met de bedoeling een logische en duidelijke afbakening te realiseren.

Het verschuiven van een deel van het woongebied met landelijk karakter heeft een effect op de ruimtelijke ordening, maar dit effect is beperkt aangezien er geen extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd. De oppervlakte van het geschrapte en het nieuw ingevoegde deel is gelijk.

Het beperken van de bebouwingsmogelijkheden binnen het agrarisch gebied en het opleggen van voorwaarden waaraan de bebouwing moet voldoen (qua uitzicht, inplanting, ...) heeft een positief effect op de ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

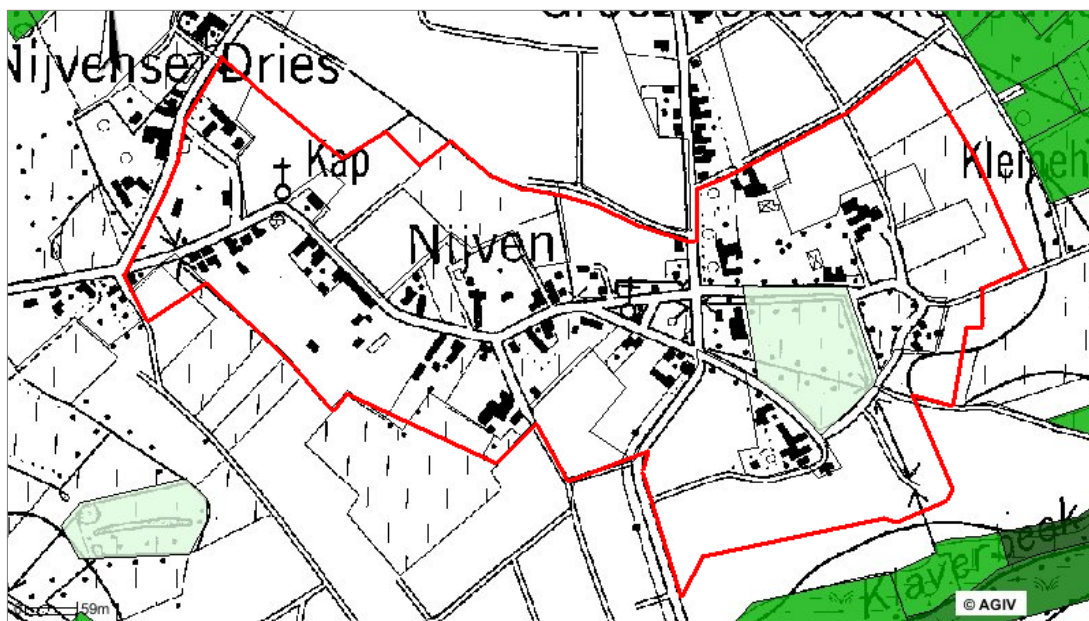
Beperkt negatief tot positief effect, doch geen aanzienlijk negatief effect.

2.3 Effecten op de biodiversiteit, de fauna en de flora

REFERENTIE

Binnen het plangebied zijn geen biologisch zeer waardevolle gebieden gelegen. De zone waar het driesrelict Schaddenkenskies zich bevindt, wordt aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (hp - soortenarm permanent cultuurgrasland en kb - bomenrij (wilgen)). In de onmiddellijke omgeving ten oosten van het plangebied vinden we enkele complexen terug met biologisch waardevolle elementen. Het gaat hier dan om de valleigebieden van een waterloop.

Er bevinden zich geen VEN-, IVON-, habitat- of vogelrichtlijngebieden of natuurgebieden (gewestplan) in de onmiddellijke omgeving.



BESCHRIJVING EFFECT

De bedoeling van het RUP is net het behoud van de landschappelijke kwaliteiten, met inbegrip van fauna en flora (o.a. cultuurgrasland, wilgenrij ...). Het RUP genereert dus zeker geen negatieve effecten op de biologische kwaliteiten in de omgeving, integendeel, er wordt geen enkel effect op fauna en flora verwacht.

CONCLUSIE

In het plangebied zijn geen waardevolle fauna en flora aanwezig die dreigen verloren te gaan. Het RUP heeft geen aanzienlijk negatief effect op de natuurwaarden in de omgeving.

2.4 Effecten op de bodem

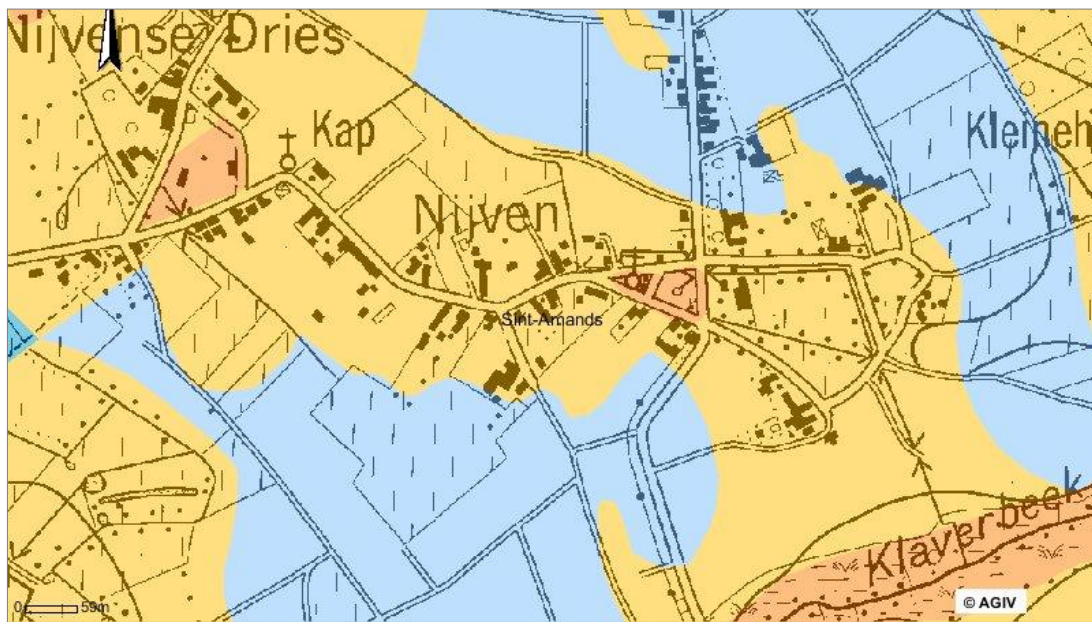
REFERENTIE

Bodemkaart:

Op de bodemkaart zijn drie types bodem terug te vinden binnen het plangebied:

- Gele kleur: matig natte lichte zandleembodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont
- Oranje kleur: natte lichte zandleembodem zonder profiel

- Blauwe kleur: matig droge lemige zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont



BESCHRIJVING EFFECT

Het RUP genereert geen effecten op de bodem. Door het beperken van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige toestand en door het verbod op het oprichten van nieuwe land- of tuinbouwzetels is er een neutraal effect op de bodem te verwachten.

CONCLUSIE

Geen aanzienlijke negatieve effecten

2.5 Effecten op het water

REFERENTIE

Het plangebied maakt deel uit van het Beneden-Scheldebekken. Het gedeelte gelegen ten noorden van Nijven en ten oosten van de Lippeloseweg stroomt af naar de Bouwbeek, een waterloop van 2^e categorie ten oosten van Schaddekensdries. Het gedeelte ten zuiden van Nijven stroomt af naar de Kleinnijvenloop, een waterloop van 3^e categorie ten zuiden van Nijvendries in het westen van het plangebied. Beide waterlopen worden beheerd door de gemeente Sint-Amands.

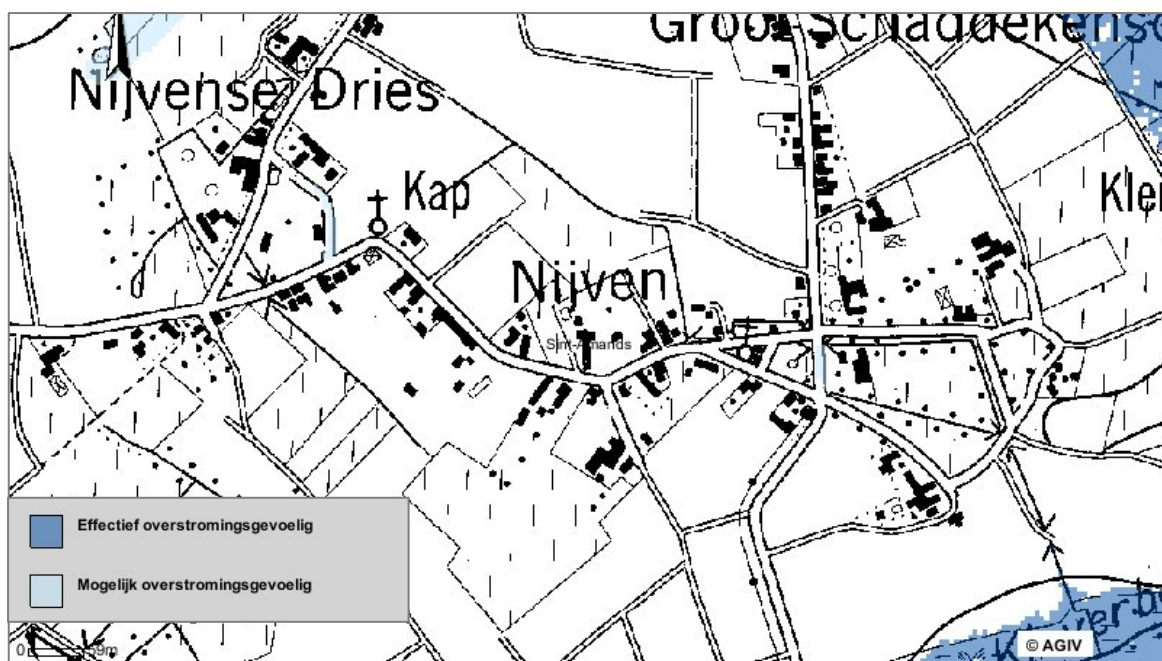
Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied of een recent overstroomd gebied (zie kaarten 'overstromingsgevoeligheid' en 'recent overstroomde gebieden' hieronder).

Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig, uitgezonderd het driesrelict Nijvendries en het gedeelte van Schaddekensdries gelegen ten westen van de kruising van Nijven met de Lippeloseweg (zie kaart 'infiltratiegevoeligheid' hieronder).

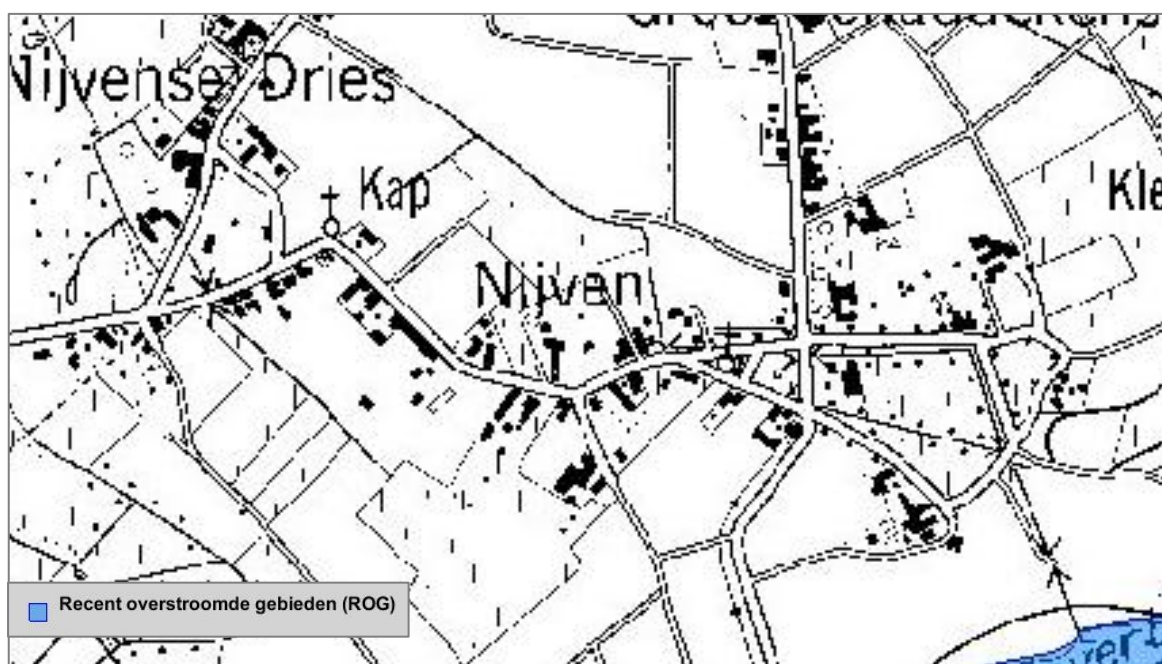
Zeer kleine, verspreid gelegen delen van het plangebied worden aangeduid als erosiegevoelig terrein (zie kaart 'erosiegevoeligheid' hieronder).

Het plangebied is matig gevoelig (type 2 – licht geel) tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1) (zie kaart 'grondwaterstromingen' hieronder).

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier. Binnen het plangebied werd geen enkele meting gedaan betreffende waterkwaliteit van oppervlaktewaters of waterbodems.



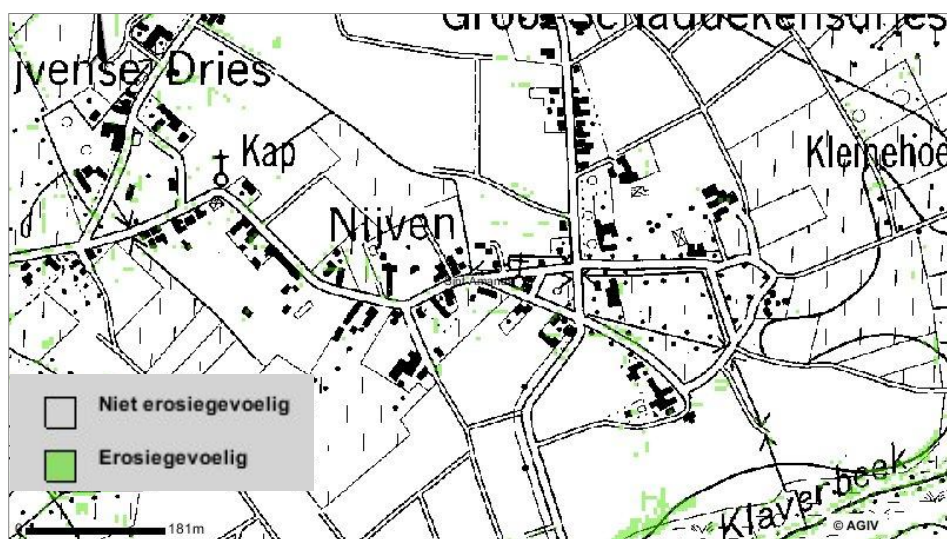
Overstromingsgevoeligheid



Recent overstroomde gebieden



Infiltratiegevoeligheid



Erosiegevoeligheid



Grondwaterstromingen

BESCHRIJVING EFFECT

Het RUP realiseert een bestemmingswijziging die geen bijkomende bebouwing ten opzichte van de huidige juridische toestand mogelijk maakt. De afbakening van het woongebied met landelijk karakter wordt in beperkte mate gewijzigd maar de oppervlakte van deze bestemmingszone blijft gelijk aan deze die ingetekend werd op het gewestplan. Op het terrein zijn echter niet alle mogelijk bouwkvavels ingevuld op dit moment. Het is bijgevolg mogelijk dat er ten opzichte van de huidige toestand op het terrein een toename van de verharding gebeurt in de toekomst. Deze toename zal echter beperkt zijn.

Bovendien impliceert het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning dat de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater moet worden nageleefd. Hemelwater komende van dakoppervlakken en verhardingen moet worden opgevangen, hergebruikt en/of geïnfiltreerd op het eigen perceel. Het effect op water zal hierdoor zeer beperkt zijn.

Om het effect op water te kunnen nagaan moet naast de kwantiteit ook de kwaliteit van het water beschreven worden. Binnen het plangebied zijn er echter geen metingen naar waterkwaliteit gebeurd. Er valt echter te verwachten dat het effect op de waterkwaliteit niet aanzienlijk is. Langsheen Nijven en een deel van de Lippeloseweg binnen het plangebied ligt namelijk riolering. De meeste woning zijn hierop aangesloten. Bijkomende nieuwe woningen zullen ook verplicht worden aan te sluiten op het bestaande rioleringsstelsel. Voor de woningen die momenteel niet aangesloten zijn op de riolering wordt via de zoneringsplannen een oplossing voorzien. De waterkwaliteit van oppervlaktewaters en bodemwaters zal hierdoor verbeteren.

CONCLUSIE

Geen aanzienlijk negatieve effecten.

Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate ze een (schadelijk) effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

2.6 Effecten op het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

REFERENTIE

Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten binnen het plangebied gelegen. Het landschap binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is echter wel zeer waardevol en karakteristiek. D.m.v. het RUP wordt er gezorgd voor het behoud en de opwaardering van dit landschap.

BESCHRIJVING EFFECT

Er is geen effect op cultureel erfgoed te verwachten. De (niet-beschermde) cultuurhistorische waarden van het gebied worden opgewaardeerd in het RUP. Het te verwachten effect is dus positief.

CONCLUSIE

Geen aanzienlijk negatief effect.

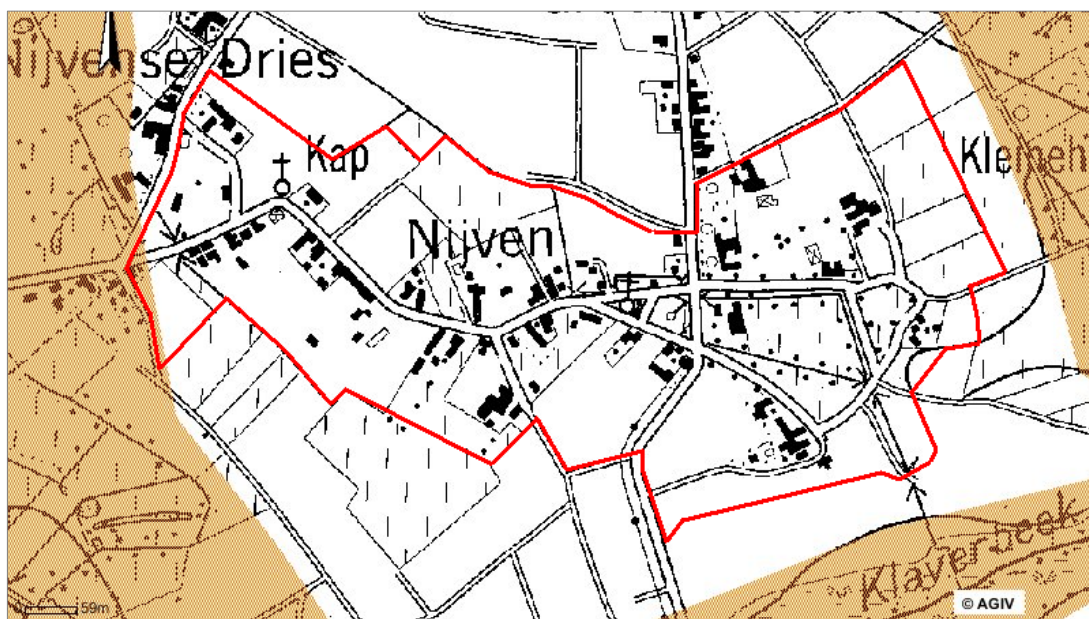
2.7 Effecten op het landschap

REFERENTIE

Het plangebied ligt tussen de relictzone Vochtig akker- en bosgebied Bornem – Sint-Amands (R14002) (ten westen en zuiden van het plangebied) en de relictzone Vallei van de Vliet en zijbeken, de Molenbeken te Klein-Brabant en haar kastelen (R12001), ten oosten van het plangebied.

Relictzone R14002 strekt zich uit over de gemeenten Bornem, Sint-Amands en Buggenhout, en omvat o.a. enkele lijnrelicten (dreef, beek, bunkerlinie) die deel uitmaken van het besloten kleinschalig akkerland.

Relictzone R12001 strekt zich uit over de gemeenten Bornem, Puurs, Sint-Amands, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel en Buggenhout en omvat enkele valleigebieden met een gesloten karakter. Binnen deze valleigebieden bevinden zich enkele kastelen met bijhorende tuinen/parken en verschillende KLE's.



Binnen het plangebied zijn geen ankerplaatsen, punt- of lijnvormige relicten aanwezig.

BESCHRIJVING EFFECT

Geen negatief effect op het landschap. Het behoud van het niet-beschermde maar toch zeer waardevolle landschap is één van de hoofddoelstellingen van dit RUP. Er is dus een positief effect op het landschap te verwachten.

CONCLUSIE

Geen aanzienlijk negatief effect.

2.8 Effecten op de mobiliteit

REFERENTIE

Inzake mobiliteit doet het RUP geen uitspraak. De heraanleg van de wegen rond de driesrelicten Nijvendries en Schaddekensdries wordt in het RUP wel mogelijk gemaakt, maar dit zal niet leiden tot een toename van de verkeersdrukke.

BESCHRIJVING EFFECT

De eventuele aanpassingswerken aan de wegenis genereren geen bijkomende mobiliteit.

CONCLUSIE

Geen aanzienlijk negatief effect.

2.9 Effecten op de samenhang tussen genoemde factoren

CONCLUSIE

Geen aanzienlijk negatief effect.

3 Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6 §1 5° van het DABM

Het RUP realiseert een bestemmingswijziging waarbij geen bijkomende bebouwingsmogelijkheden (ten opzichte van de huidige juridische mogelijkheden) worden gecreëerd. De effecten van dit RUP zullen uiterste gering zijn. Het RUP wordt opgemaakt met het oog op het behoud en de opwaardering van waardevolle elementen in het plangebied en legt voorwaarden op die de teloorgang van deze waardevolle elementen in de toekomst zullen voorkomen.

Er kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten worden verwacht.

4 Verzoek om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de initiatiefnemer