



RUP Wijland Vijverbos

Puurs – Sint-Amands

Definitief ontwerp - Toelichtingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

RUP Wijland Vijverbos

Opdrachtgever

Gemeente Puurs-Sint-Amands
Hoogstraat 29
2870 Puurs-Sint-Amands (Puurs)

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4674693047_TN_DV

Projectmedewerkers

Eline Mulkens, erkend ruimtelijk planner, projectleider

Anton De Boeck, erkend ruimtelijk planner

Datum

Februari 2023

Auteur

ADB

Status/ revisie

Toelichtingsnota
DORUP

Vrijgave

- Eline Mulkens

Inhoud

Colofon	0	
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	2
1.2	Situering	2
1.3	Afbakening plangebied	3
1.4	Reikwijdte, detailleringsniveau en in te zetten instrumenten	4
2	Mogelijke alternatieven	5
2.1	Nulalternatief	5
2.2	Locatiealternatieven	5
3	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext	6
3.1	Historische analyse	6
3.2	Ruimtelijk functioneren	6
3.3	Ruimtelijk voorkomen	7
3.4	Structuurplanning	9
3.5	Juridisch-planologische toestand, rooilijnplannen en atlas der buurt- en voetwegen	14
3.6	Bodem	17
3.7	Water	20
3.8	Biodiversiteit	23
3.9	Landschap en erfgoed	25
3.10	Mobiliteit	28
3.11	Omgevingskwaliteit	29
3.12	Kwaliteiten, knelpunten, potenties, bedreigingen van het plangebied	32
4	Visie voorgenomen plan	33
4.1	Algemene visie	33
4.2	Ruimtelijke concepten	33
5	Vertaling naar verordende delen	38
5.1	Planopties en bestemmingen	38
5.2	Op te heffen voorschriften	38
5.3	Op te heffen verkavelingen	39
5.4	Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie	39
5.5	Ruimteboekhouding	40
6	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	42
7	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	43
7.1	Bodem	43
7.2	Water	43
7.3	Biodiversiteit	45
7.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	46
7.5	Mens – mobiliteit	46
7.6	Mens – hinder en gezondheid	47
7.7	Mens - Ruimtelijke aspecten	47
7.8	Klimaat	47
7.9	Leemten in de kennis	48
7.10	Grensoverschrijdende effecten	48
7.11	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	48
8	Inname herbevestigd agrarisch gebied	49

8.1	Beleidskader	49
8.2	Verantwoording inname HAG	49
9	Waterparagraaf	50

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Koen Janssens, ruimtelijk planner

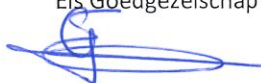
Eline Mulkens, ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 10 oktober 2022

De Algemeen Directeur,
Raoul Paridaens

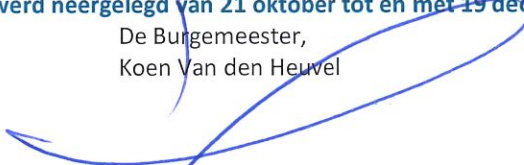
De Voorzitter,
Els Goedgezelschap



Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Puurs-Sint-Amands werd neergelegd van 21 oktober tot en met 19 december 2022

De Algemeen Directeur,
Raoul Paridaens

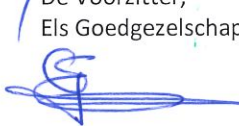
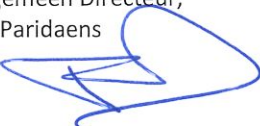
De Burgemeester,
Koen Van den Heuvel



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 februari 2023

De Algemeen Directeur,
Raoul Paridaens

De Voorzitter,
Els Goedgezelschap



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

Het gemeentebestuur wenst het RUP 'Wijland Vijverbos' op te maken met volgende primaire doelstellingen:

- Juridische duidelijkheid creëren voor achterhaalde bestemming WUG 'Wijland – Vijverbos'. Dit woonuitbreidingsgebied in aansluiting met de kern, is reeds enkele decennia ingevuld met lokale jeugdvoorzieningen. Met dit RUP wenst de gemeente dan ook planologische rechtszekerheid te bieden voor de recreatieve functies door middel van een herbestemming.
- Deze cluster voor jeugdvoorziening beperkt uitbreiden met een volwaardig skatepark en pumptrack-terrein. Het huidige skatepark komt onvoldoende tegemoet aan de behoefte. De gemeente wenst een ruimer en gevarieerder park aan te leggen in aansluiting met het JOC. De gemeente beschikt reeds over een stuk van de grond ten zuiden van het JOC. Deze zijn echter vandaag niet bestemd voor recreatie, waardoor een herbestemming is vereist.
- Achterhaalde bestemmingen corrigeren.
 - De huidige bestemming van de Fortbaan en een deel van de aanpalende percelen als militair domein is vandaag achterhaald. Via het RUP kan dit worden herbestemd volgens het feitelijke gebruik.
 - Een deel van de tuinen bij de woningen Koppelberg zijn ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Deze tuinzones worden bestemd naar de categorie woongebied – tuinzone.

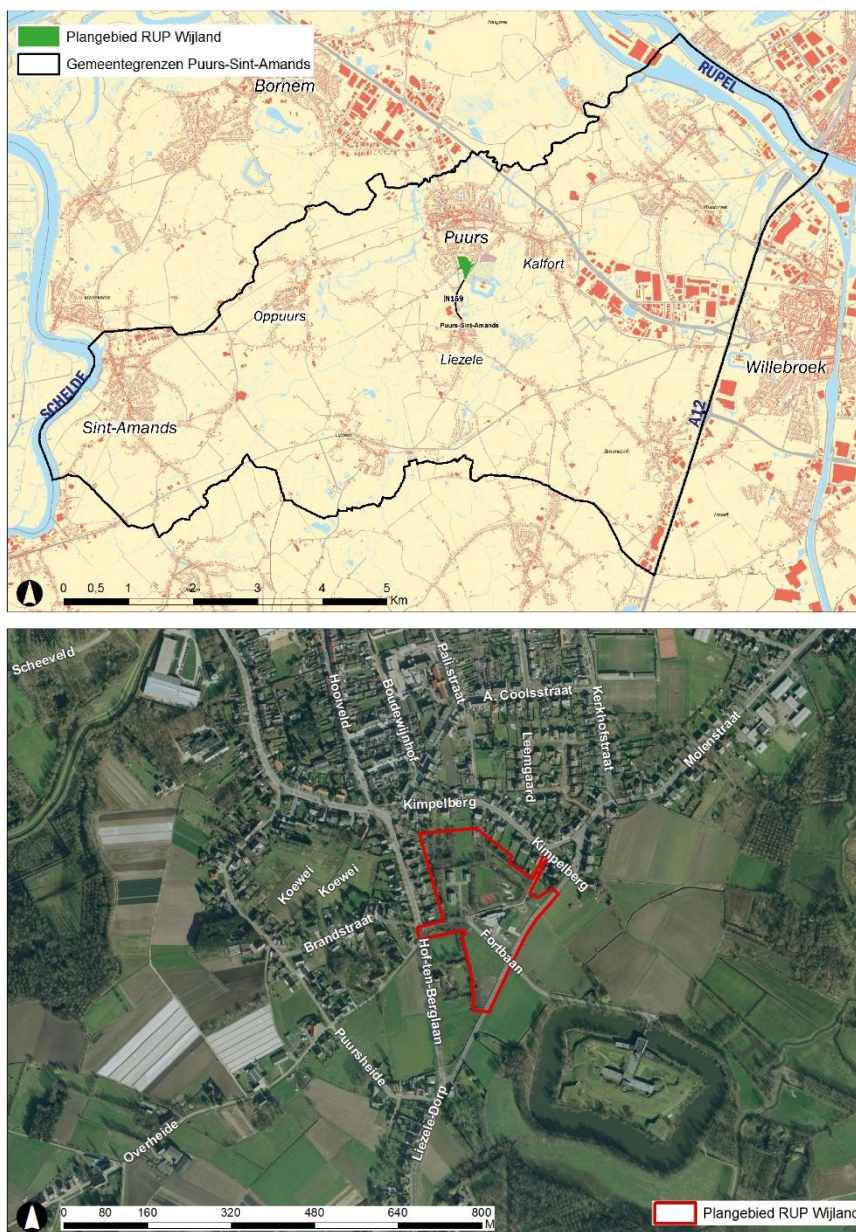
1.2 Situering

1.2.1 Macroniveau

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen aan de grens tussen de Puurs en Liezele, twee deelgemeenten van Puurs-Sint-Amands die in 2020 samen 9.700 inwoners telden. Het gebied situeert zich net ten zuiden van de compacte dorpskern van Puurs en grenst aan het landschapspark Fort van Liezele. Naar het oosten bevindt zich de woonkern van Kalfort, in het zuiden die van Liezele en in het westen die van Oppuurs. Het plangebied ligt centraal op het grondgebied van Puurs-Sint-Amands, en wordt ontsloten langsheen de verbindingsweg N159. De dichtstbijzijnde bovenlokale infrastructuur zijn het station van Puurs en daarop aansluitende fietssnelweg op ruim 850 m in vogelvlucht, en de op- en afrit van de N16 op 1,5 km in vogelvlucht.

1.2.2 Microniveau

Op microniveau beslaat het plangebied het grootste deel van het binnengebied tussen de Kimpelberg in het noorden, de Hof-ten-Berglaan in het westen en de Molenstraat in het oosten. Ten noorden bevindt zich de dorpskern van Puurs, ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt het Fort van Liezele met museum en park, en ten westen van het plangebied ligt de woonwijk van Puurs-Heide. Het plangebied wordt doorsneden door de Fortbaan die de Hof-ten-Berglaan met het Fort van Liezele verbindt voor langzaam verkeer.



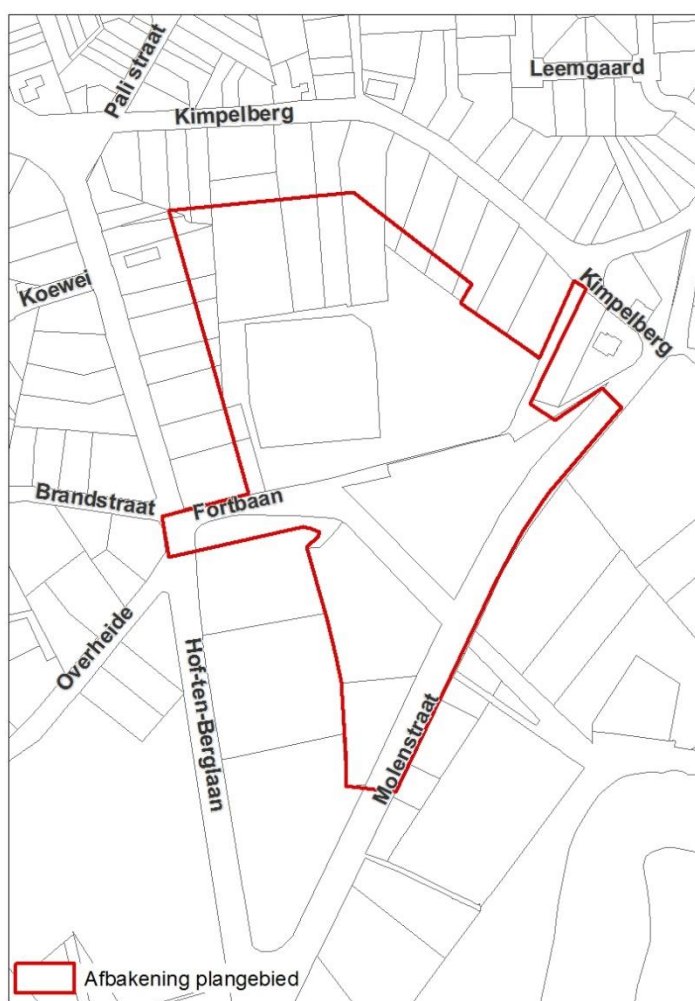
Figuur 1-1 – Situering van het plangebied op macroniveau (boven) en microniveau (onder)

1.3

Afbakening plangebied

Het plangebied wordt als volgt afgebakend:

- Het binnengebied tussen de Kimpelberg, Hof-ten-Berglaan en Fortbaan, inclusief het woonuitbreidingsgebied en de terreinen en lokalen van de jeugdbewegingen.
- De site van het Jeugd ontmoetingscentrum Wijland
- De Fortbaan en Molenstraat
- Twee herbevestigde agrarische percelen ten zuiden van de Fortbaan



Figuur 1-2 – Afbakening plangebied

1.4

Reikwijdte, detailleringsniveau en in te zetten instrumenten

Het RUP beoogt de ordening van een plangebied van ca. 5 ha op gemeentelijk niveau. De bestemmingen en stedenbouwkundige verordeningen worden vastgelegd op perceelsniveau. Het RUP omvat de opmaak van een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften teneinde het plangebied te herbestemmen.

2 Mogelijke alternatieven

2.1 Nulalternatief

Het nulalternatief houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De huidige juridische toestand blijft gehandhaafd. Er kan niet tegemoet worden gekomen aan de plandoelstellingen:

- de lokale jeugdverenigingen krijgen geen rechtszekerheid;
- achterhaalde bestemmingen waaronder militair gebied blijven bestaan;
- er kan niet worden tegemoet gekomen aan de behoefte voor lokale voorzieningen voor de jeugd: volwaardig 'skatepark'.

2.2 Locatiealternatieven

Het voorliggend RUP beoogt de bestemming van een lokale pool van recreatieve jeugdvoorzieningen in het hart van Puurs-Sint-Amands door middel van de herbestemming van woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied naar recreatiegebied. Het RUP wordt noodzakelijk geacht om de nieuwe bestemming en inrichting op deze site en aanverwante ruimte juridisch te verankeren. De beoogde juridische bestemming is reeds in overeenstemming met het feitelijke gebruik van een deel van het plangebied – nl. de terreinen van de jeugdbewegingen – maar beoogt voor het zuidelijk deel een ander gebruik dan de huidige agrarische bestemming, nl. een volwaardig skatepark.

Een skatepark heeft vnl. jongeren als doelpubliek. Bijgevolg versterkt de aansluiting bij de cluster van jeugdvoorzieningen de ontmoetingsfunctie van het JOC. De populariteit van de huidige skate-elementen op het terrein van het JOC is hiervan reeds getuige. Dit skatepark is echter te klein, zodat de inplanting van een groter en volwaardig skatepark in de directe nabijheid aangewezen is. Zo kunnen skaters ook gebruik blijven maken van de infrastructuur voor andere jeugdactiviteiten. Door het skatepark te lokaliseren op een verder gelegen site, verzwakt deze kruisbestuiving die het gevolg is van het bundelen van gelijksoortige activiteiten en verenigingen.

Een skatepark en jeugdrecreatie zijn harde functies. De visieluiken van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het in opmaak zijnde Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen benadrukken de ambitie om harde bestemmingen en ontwikkelingen maximaal te lokaliseren in de bestaande bebouwde kernen. Gezien het planvoornemen van het RUP zich bevindt in de zuidelijke rand van de kern van Puurs, is de beoogde locatie voor het skatepark ook vanop groter schaalniveau en hogere beleidsdoelstellingen geschikt.

Het voorgenomen plangebied is goed bereikbaar met de wagen, de fiets en het openbaar vervoer, vanuit de kernen van Puurs én Liezele. Bovendien bevat het gebied geen kwetsbare erfgoed- of natuurwaarden, en ligt het beoogde nieuwe gebruik van het skatepark niet in overstromingsgevoelig gebied. De ruimtelijke draagkracht van deze locatie wordt met andere woorden niet overschreden door de invulling van voorliggend RUP.

Gezien bovenstaande worden locatiealternatieven niet meegenomen.

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Historische analyse

Het planvoornemen betreft een landelijk gebied in de rand van de dorpskern van Puurs. Deze onafhankelijke kern telde tot 1977 bijna 7.000 inwoners. In 1977 werden naburige kernen Liezele en Ruisbroek met Puurs samengevoegd tot de gemeente Puurs, dat op zijn beurt in 2019 fuseerde met westelijke buurgemeente Sint-Amands. Het zuidelijk deel van de kern Puurs (Puurs-Heide – Kimpelberg) kent sinds de jaren '90 een sterke relatieve aangroei van de bevolking (+29% tussen 1990 en 2020, provincies.incijfers.be).

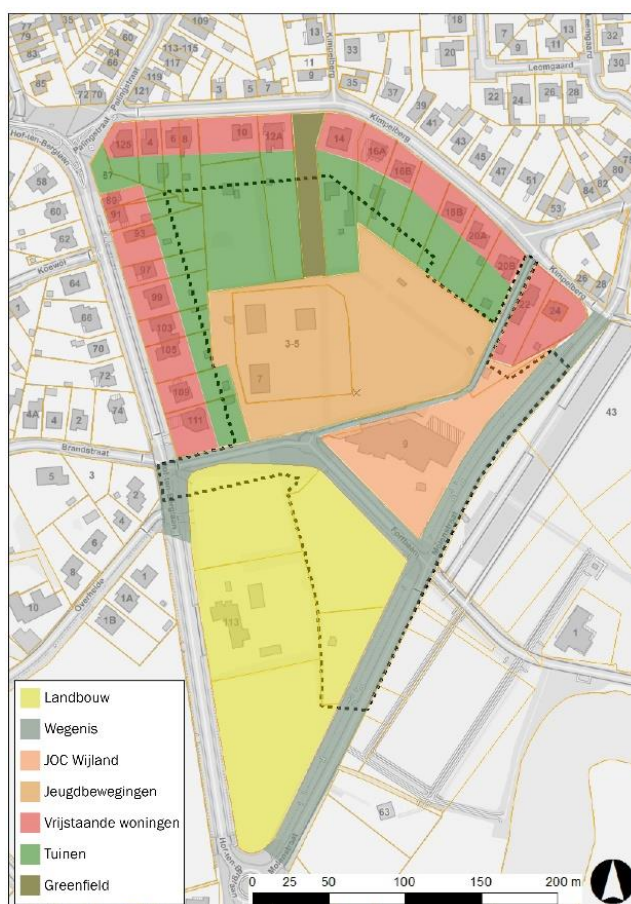
Begin 20^e eeuw werd het Fort van Liezele gebouwd als onderdeel van de tweede fortengordel in de Grote Omwalling rond Antwerpen. Het plangebied van voorliggend RUP zelf blijft echter nagenoeg de hele 20^e eeuw onbebouwd, maar in de jaren '70 wordt de noordelijke helft op het gewestplan wel bestemd voor wonen, in woongebied langs de straatkant enerzijds en woonuitbreidingsgebied in het binnengebied anderzijds. In de jaren '90 en rond de eeuwwisseling worden heel wat percelen langs de Kimpelberg en Hof-ten-Berglaan bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen, en worden tevens de lokalen van de Chiro, KAJ, VKSJ en KSA van Puurs in het binnengebied gevestigd. Tussen 2003 en 2005 wordt het Jeugd-ontmoetingscentrum (JOC) Wijland opgericht (Figuur 3-1). Sindsdien is er in en rond het plangebied niet veel meer gewijzigd.



Figuur 3-1 – Historische luchtfoto's van het plangebied

3.2 Ruimtelijk functioneren

Het plangebied is gelegen tussen een woonkern in het noorden en westen en een openruimtegebied in het zuiden en oosten. Daarmee vervult het enigszins een scharnierfunctie tussen de bebouwde kern en de omliggende open ruimte die ook zichtbaar is in het huidige gebruik en morfologie. Figuur 4 geeft de huidige gebruiksfuncties in het plangebied weer; jeugdrecreatie speelt een belangrijke rol in het plangebied. Naast de jeugdverenigingen in het jeugddorp Vijverbos (Chiro St-Lutgardis, KSA St-Pieter en KAJ en VKSJ) is het Jeugd ontmoetingscentrum (JOC) Wijland de belangrijkste functie in het plangebied. Dit centrum bevat een 'crea-ruimte', een grote polyvalente zaal uitgerust met een ruime keuken en geschikt voor max. 920 personen (rechtstaand) en 300 personen (formule zittend aan tafels), de zaal is ook geschikt voor muziekrepertories. Buiten bevindt zich een klein skatepark en speeltuin ten zuiden van het hoofdgebouw, en een tweede speelterrein, een basketbalveld en een grasveld ten noorden van het hoofdgebouw.



Figuur 3-2 – Voornaamste functies binnen het plangebied

3.3 Ruimtelijk voorkomen

Het plangebied heeft een groen en recreatief karakter en bevat weinig verharding. Naast de ontsluitingswegen en bebouwing bestaat de verharde ruimte hoofdzakelijk uit speelterreinen voor de jeugd (basketbalveld, speeltuin JOC, skatepark, ...). Binnen het plangebied zelf is maar weinig bebouwing aanwezig; drie gebouwen van de Chiro, KAJ, VKSJ en KSA, met een footprint van ongeveer 180 m² en tweemaal 230 m²; het jeugd ontmoetingscentrum met een footprint van 1.400 m²; en een tiental kleinere constructies van 10 m² tot 90 m², vnl. in de tuinen van aangrenzende woningen. Het planvoornemen kan dan ook niet losgekoppeld worden van de eengezinswoningen langs de Kimpelberg en Hof-ten-Berglaan, die een bebouwde footprint hebben van gemiddeld ongeveer 100 m² en waarvan de tuinen binnen de plancontour vallen. Deze tuinen zijn met hagen, struiken en bomen gescheiden van de speelterreinen van de jeugdbewegingen in het binnengebied. Op die terreinen zijn o.m. speeltuigen en een basketbalterrein terug te vinden.

Onderstaande foto's geven de voornaamste deelruimten weer.



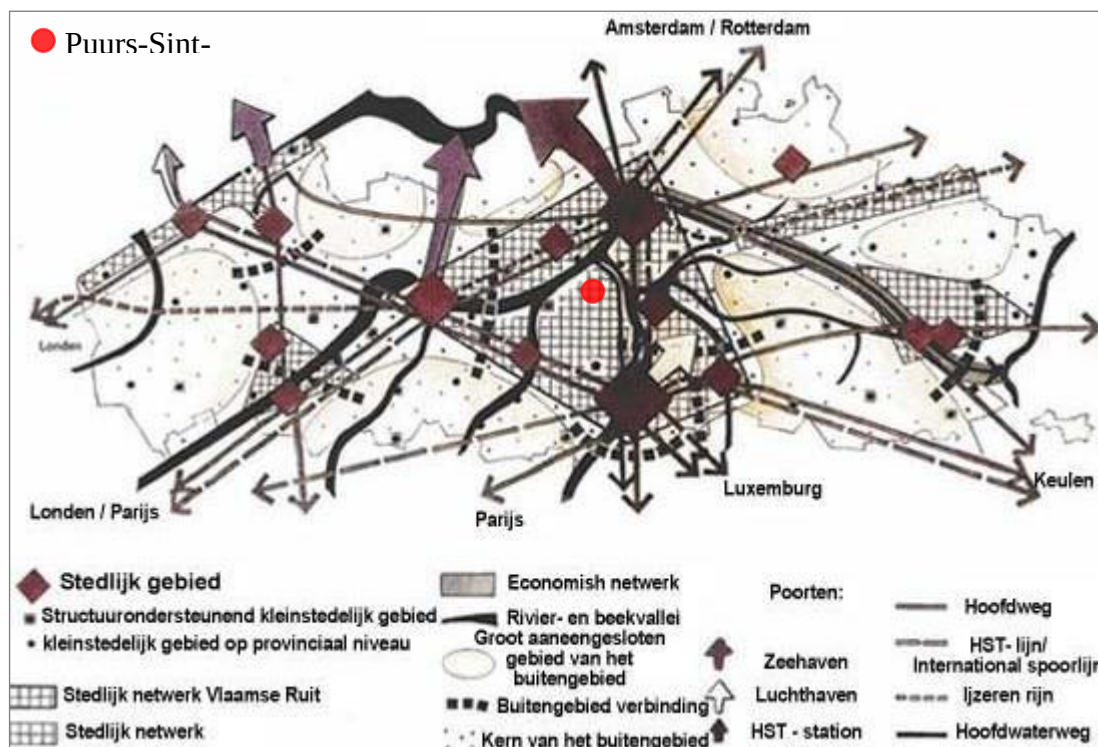
Figuur 3-3 Ruimtelijk voorkomen en functioneren plangebied (bron foto's 1 en 2 Google StreetView, bron foto 3 Flegado)

3.4 Structuurplanning

3.4.1 Op gewestelijk niveau

3.4.1.1 *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Puurs als specifiek economisch knooppunt in de Vlaamse Ruit*

Het RSV werd voor het eerst definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering in 1997 voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening werd doorgevoerd in 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Voor de lange termijn werkt de regering aan een opvolger van het RSV, nl. het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

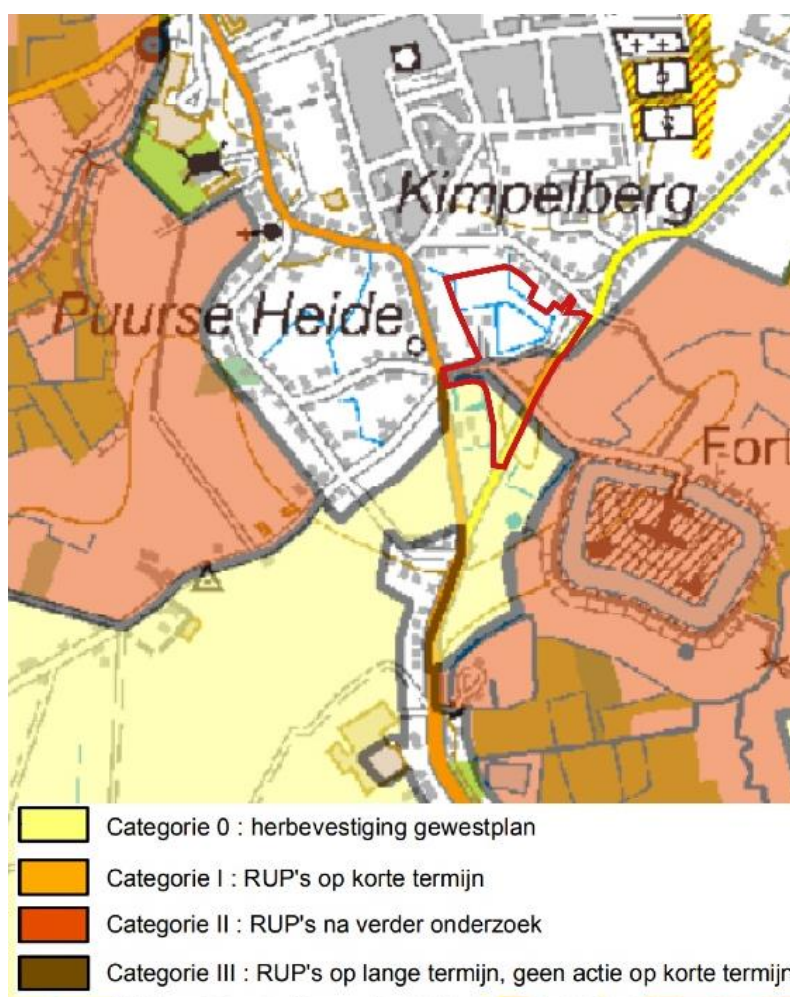


Figuur 3-4 – Situering van Puurs-Sint-Amands in de ruimtelijke structuurvisie op Vlaanderen, uit het RSV

Aangezien de gemeente Puurs-Sint-Amands pas sinds de fusie van 2019 in haar huidige hoedanigheid bestaat, doet het RSV geen concrete uitspraken over de fusiegemeente. Beide deelgemeenten werden wel aangeduid als onderdeel van de Vlaamse Ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. Meer bepaald Puurs werd daarin aangeduid als specifiek economisch knooppunt, waar zich een bijzondere concentratie van bedrijventerreinen en tewerkstelling dient te bevinden.

3.4.1.2 *Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos*

In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijk visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Antwerpse Gordel – Klein-Brabant. In het operationeel uitvoeringsprogramma daarvan werd aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zou opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. In dit programma werden o.m. de twee zuidelijke percelen binnen het plangebied herbevestigd als agrarisch gebied.



Figuur 3-5 – Overzichtskartaal van het operationeel uitvoeringsprogramma rond het plangebied van voorliggend RUP

3.4.1.3 *Ontwikkelingsperspectieven Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)*

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed, dat op termijn het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, en zal de basis vormen voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving en instrumentarium. De Vlaamse regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijk beleid wil inzetten. Het uiteindelijke BRV zal naast de strategische visie een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders omvatten.

De Vlaamse Regering wil een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen.

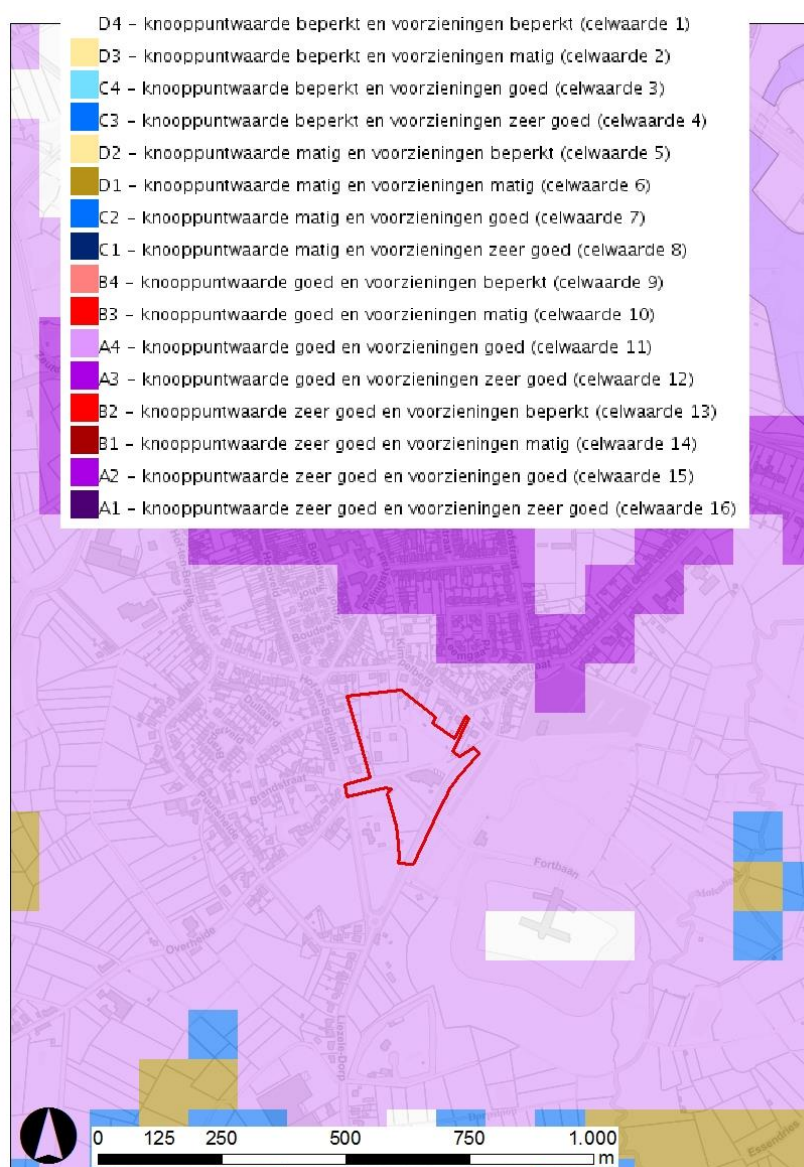
De overheid heeft enkele strategische doelstellingen vooropgesteld om deze ambitie te verwezenlijken, waaronder:

- Het stimuleren van gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, robuustheid en aanpasbaarheid

Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. De invulling van het plangebied voorziet in infrastructuur voor meerdere gebruikers tegelijk, al dan niet op verschillende momenten en door verschillende gebruikers (kinderopvang, jeugdactiviteiten, evenementen, ...).

- De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau bepalen de kansen voor de gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen

Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. De cluster van jeugdvoorzieningen sluit nauw aan bij het woonweefsel van Puurs, en is in zijn volledigheid gelegen binnen een zone gekenmerkt als 'goed voorzieningenniveau en goede knooppuntwaarde' (Figuur 3-6)

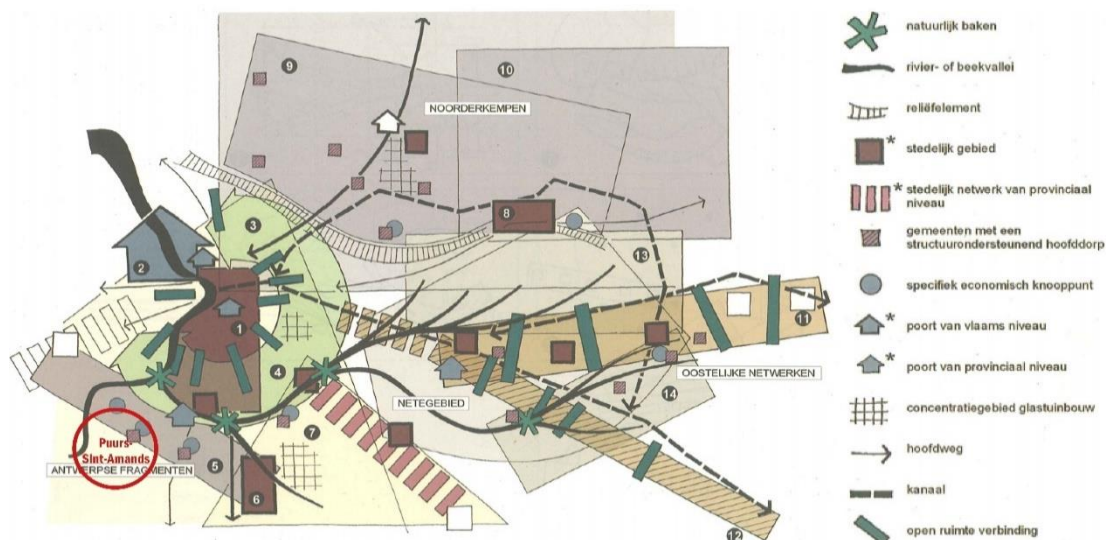


Figuur 3-6 – Synthese van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau

3.4.2 Op provinciaal niveau

3.4.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de provincie en de acties om deze te bereiken vastlegt, werd goedgekeurd op 25 januari 2001 en gedeeltelijk herzien in 2011. In het RSPA behoort Puurs-Sint-Amands tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Puurs-Sint-Amands behoort daarbij tot het 'stedelijk landschap Mechelen - Sint-Niklaas'.



Figuur 3-7 – Situering van Puurs-Sint-Amands in de ruimtelijke structuurvisie voor de provincie, uit het RSPA

3.4.2.2 Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen

In navolging van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden ook op provinciaal niveau de structuurplannen vervangen worden door ruimtelijke beleidsplannen. In maart 2021 werkt de provincie Antwerpen het voorontwerp van het beleidsplan uit, en verwerkt daarin de reacties op de conceptnota en de input uit de ruimteateliers met de gemeentebesturen. De conceptnota werd in 2019 door de provincieraad goedgekeurd. In deze conceptnota werden 7 ruimtelijke strategieën vooropgesteld, waarvan enkele relevant zijn voor voorliggend RUP:

- Levendige kernen - een netwerk van woonomgevingen rond multimodale verkeersknopen en met aandacht voor levenskwaliteit;

Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. De invulling van het plangebied versterkt de recreatieve voorzieningen die de levenskwaliteit van de nabije kernen verhogen.

- Sluitend locatiebeleid voor hoogdynamische functies;

Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. De geclusterde recreatieve voorzieningen zijn goed bereikbaar met verschillende modi en kunnen verschillende bezoekersstromen opvangen.

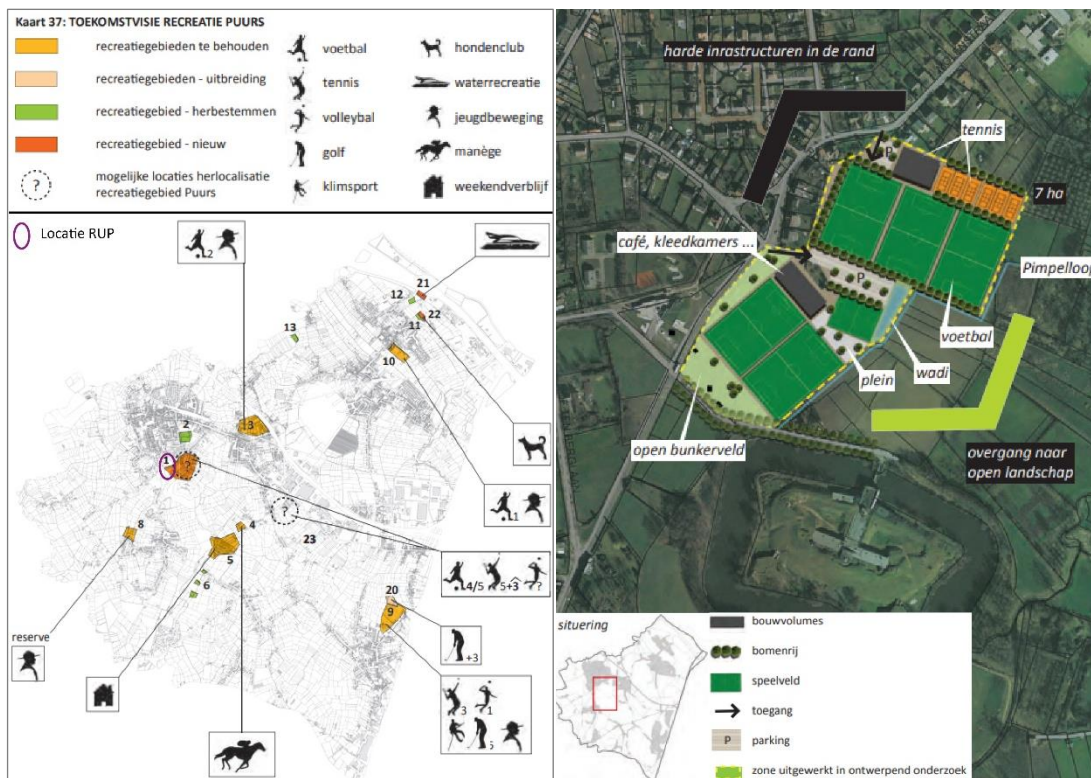
- Van versnippering naar bundeling.

Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. Door het nieuwe skatepark nauw aan te sluiten bij de bestaande cluster wordt versnippering elders vermeden.

3.4.3

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Puurs (2003 en gedeeltelijk herzien in 2012)

Reeds in het GRS wordt de omgeving van het Fort Liezele aangeduid als belangrijke recreatiezone. Er werd onder meer ontwerp onderzoek uitgevoerd om net ten oosten van het planvoornemen van RUP Wijland, tegenover de Molenstraat, een sportcluster te realiseren als overgangszone tussen de dorpskern van Puurs als economisch knooppunt en de achterliggende (herbevestigde) agrarische en natuurgebieden. De plannen uit het GRS zijn niet gerealiseerd (in plaats daarvan werd het landschapspark Fort Liezele uitgewerkt), maar ze duiden wel op het potentieel van het plangebied en omgeving om d.m.v. een recreatiecluster de scharnierfunctie tussen de bebouwde kern en het open landschap in te vullen.

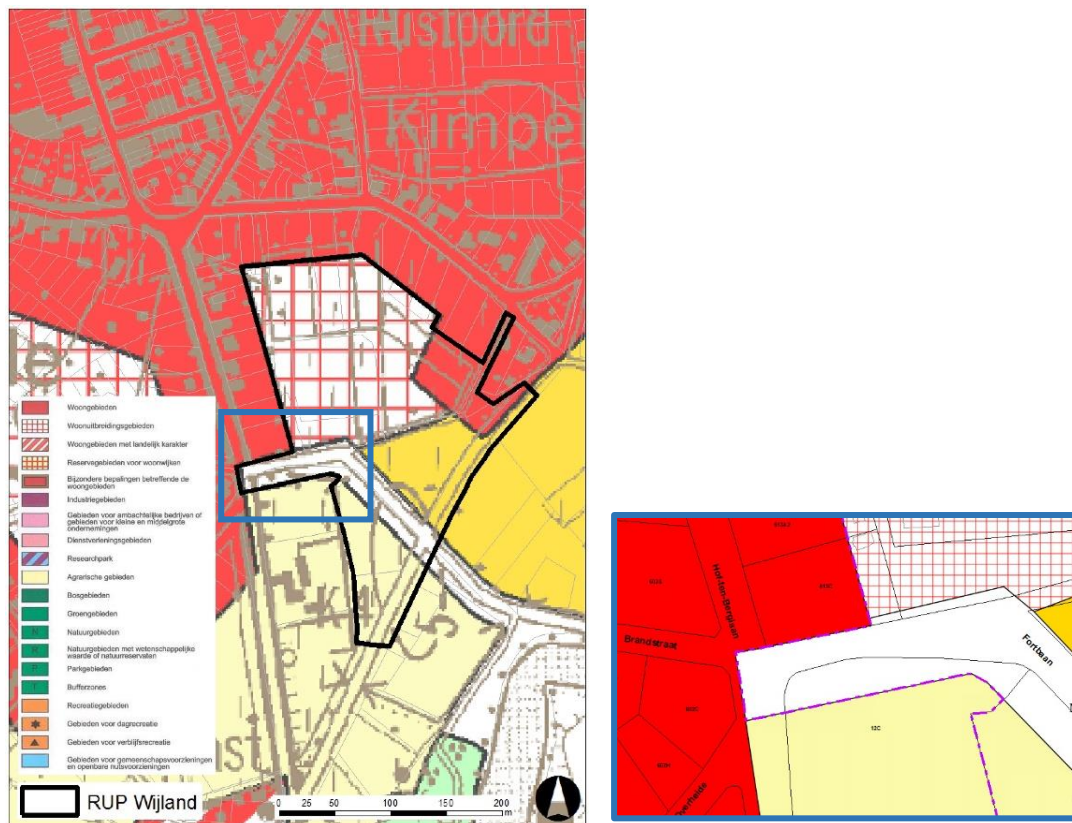


Figuur 3-8 – Toekomstvisie voor recreatie in Puurs (links) en ontwerp onderzoek voor sportrecreatie nabij het plangebied (rechts), beiden uit het GRS

3.5 Juridisch-planologische toestand, rooilijnplannen en atlas der buurt- en voetwegen

3.5.1 Bestemmingsplannen

3.5.1.1 Gewestplan



Figuur 3-9 – Gewestplanbestemmingen

Het gewestplan Mechelen legt sinds de goedkeuring op 5 augustus 1976 op vrij gedetailleerde wijze de bodemkundige bestemmingen voor Puurs-Sint-Amans vast. Er gelden volgens dit gewestplan vijf bestemmingen binnen het plangebied van het RUP: woonuitbreidingsgebied, woongebied, militair gebied, recreatiegebied en agrarisch gebied (Figuur 3-9).

In het westen van het plangebied, ter hoogte van de Hof-ten-Berglaan 111, bevindt zich een sliver tussen de gewestplanbestemmingen en de perceelsgrenzen. De afbakening van de gewestplannen is gebeurd op schaal 1/10.000, waardoor deze minder nauwkeurig zijn dan digitale plannen van vandaag.

Het gaat hier mogelijk om een foutieve intekening van het digitale gewestplan op kleinere schaal. Immers lijkt er geen rekening gehouden met de doelstelling/plan van 1976 op schaal van 1/10.000 waar het woongebied tot aan de perceelsgrens loopt. De gemeente stelt een correctie van de digitale intekening van het gewestplan voor. Voor de afbakening van het plangebied (paarse stippellijn) wordt daarom de zuidelijke grens van het perceel 615C gevolgd (Figuur 3-9).

3.5.1.2 RUP's en/of BPA's

Er zijn geen voorgaande gemeentelijke plannen (BPA, APA, RUP) of plannen van hogere overheden van kracht op het plangebied van voorliggend RUP. Het plangebied grenst via de Molenstraat wel aan het plangebied van het gemeentelijk RUP Landschapspark Fort Liezele, dat in 2015 werd goedgekeurd.

Dat landschapspark dient als toegankelijke open ruimte waar vertoeven, ontmoeten en passieve recreatie centraal staan, en kadert in het concept van de Groene Ring zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Er werd in het park vormgegeven aan een nieuwe parkbegraafplaats samen met een speel-en ligweide, jog- en wandelparcours, Finse piste, waterpartijen, speeltuin, ... Naast de ontwikkeling van het Landschapspark werd het RUP opgemaakt om een fiets- en wandelverbinding te creëren tussen de dorpskern van Puurs (vanaf de Molenstraat), langsheen Kalfort (Winkelveldstraat) om zo het toekomstige centrale recreatiegebied aan de Lichterstraat te bereiken.



Figuur 3-10 – Masterplan van het landschapspark Fort Liezele met het plangebied van RUP Wijland in rood omcirkeld

3.5.2 Vergunningen

Binnen het plangebied zijn volgende vergunningen van toepassingen:

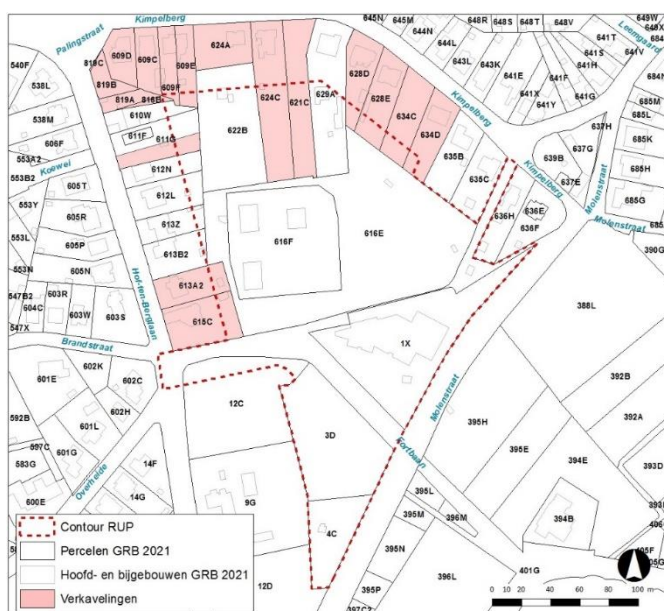
Perceel	Dossiernr	Omschrijving	Datum
12030_B_0612_N_000_00	OMV_2020002529	Plaatsen van een zonneluifel	17/03/2020
12030_B_0616_E_000_00	OMV_2018052613	KSA – oprichten schelter/materiaalberging	2/07/2018
12030_B_0616_F_000_00	OMV_2018052613	KSA – oprichten schelter/materiaalberging	2/07/2018

3.5.3 Rooilijnplannen

Het rooilijnplan legt de precieze ligging en de breedte van een gemeenteweg vast, door het optekenen van de rooilijnen van deze gemeenteweg. Er zijn geen rooilijnplannen gelegen binnen het plangebied van voorliggend RUP, zodat de rooilijnen van de Atlas der buurt- en voetwegen nog gelden.

3.5.4 Verkavelingen

Langs de Kimpelberg en de Hof-ten-Berglaan bevinden zich enkele verkavelingen, waarvan de achterste eindjes binnen het plangebied vallen. De delen van deze verkavelingen die binnen het plangebied vallen zullen worden opgeheven (zie ook §5.3 en Grafisch Plan).



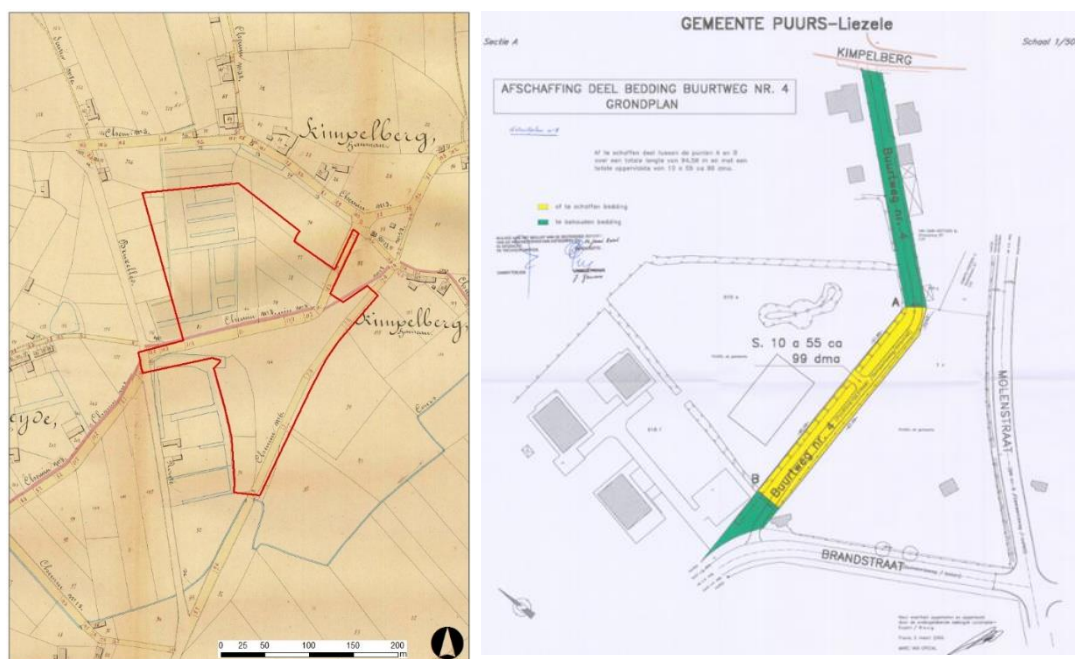
Figuur 3-11 – Verkavelingen in en rond het plangebied

3.5.5

Atlas der buurt- en voetwegen

De Atlassen der Buurtwegen werden midden 19^e eeuw opgemaakt om per gemeente een inventarisatie op te maken van alle openbare wegen en van "private wegen met openbare erfdienstbaarheid".

Doorheen het plangebied loopt buurtwegen ('chemin') nr. 4, maar deze werd in 2005 gedeeltelijk afgeschaft (als buurtweg) naar aanleiding van de inrichting en ontwikkeling van het JOC (jeugdontmoetingscentrum). Voor de goede werking van het JOC en het speelterrein van het Vijverbos werd een deel van buurtweg nr. 4 geïntegreerd in het domein.

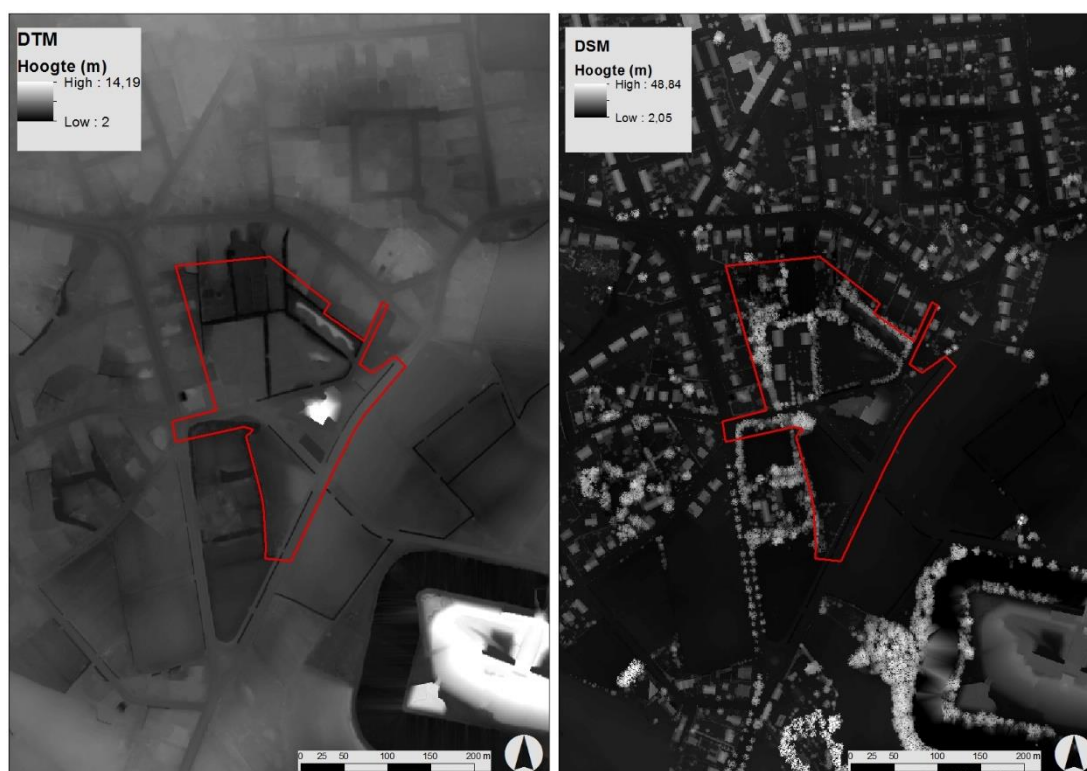


Figuur 3-12 – Atlas der buurt- en voetwegen voor het plangebied en omgeving (links) en afgeschafte buurtweg nr. 4 (2005, rechts)

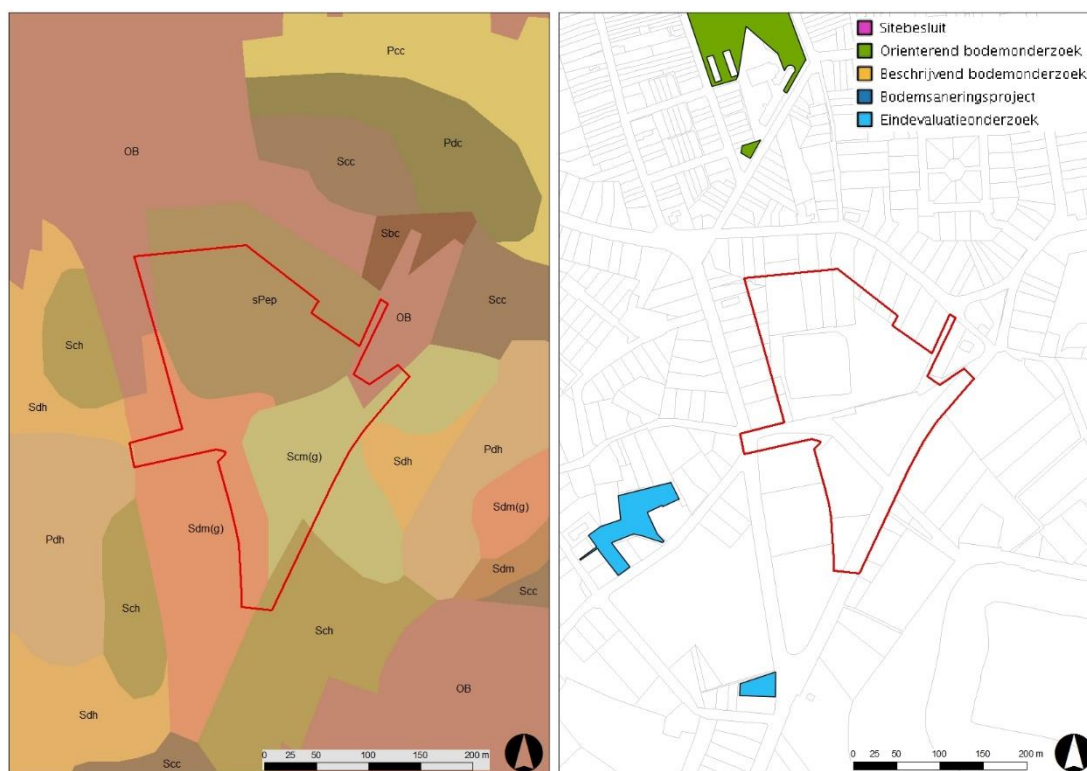
3.6

Bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf (Figuur 3-1133)	Het plangebied kent weinig hoogteverschillen, schommelend tussen vnl. 4m en 10m TAW. Doordat het gebouw van het JOC geïntegreerd is in het terrein (een groendak dat overloopt in het maaiveld) is dit een anomalie in het terrein (Figuur 2). Het plangebied telt heel wat hoge bomen die een belangrijk hoogtevolumen vormen.
Bodemkaart (Figuur 3-14 & 3-15)	<u>Binnen plangebied:</u> OB, sPep, Sdm(g), Scm(g) <u>Omgeving:</u> Sdh, Sch, Pdh, Scc, Sbc Het plangebied is gelegen binnen de landbouwstreek Zandstreek. De bovenste grondlaag binnen en rondom het planvoornemen zijn veeleer fijne gleyige en lemige zanden uit de Formatie van Gent, bovenop alluviale kleien (Figuur 3-155). Hierdoor zijn ook de hoogteverschillen in het terrein gering.
Ontginningen	Geen ontginningen in de wijde omgeving.
Bodemonderzoeken	Geen bodemonderzoeken binnen het plangebied of directe omgeving.
Erosiegevoeligheid (Figuur 3-16)	Binnen het plangebied zijn zeer weinig erosiegevoelige zones aanwezig. In de omgeving zijn vnl. de steile bermen rond het Fort van Liezele sterk erosiegevoelig.
Gevoeligheid voor grondverschuivingen	De kaart van gevoeligheid voor grondverschuivingen omvat geen gegevens voor het grondgebied van Puurs-Sint-Amands.



Figuur 3-113 – Digitaal terreinmodel (links) en digitaal oppervlaktemodel (rechts) van het plangebied en omgeving



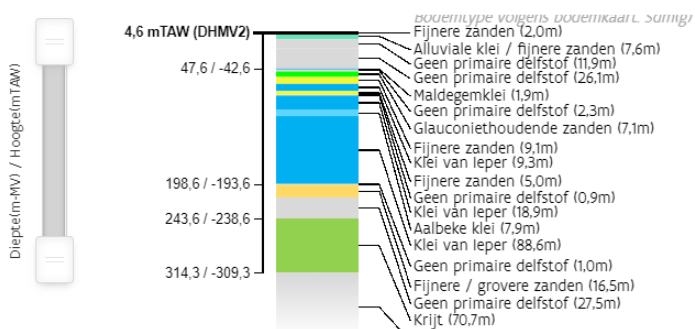
Figuur 3-124 – Bodemtypes (links) en bodemonderzoeken (rechts) in en rond het plangebied

Locatie:

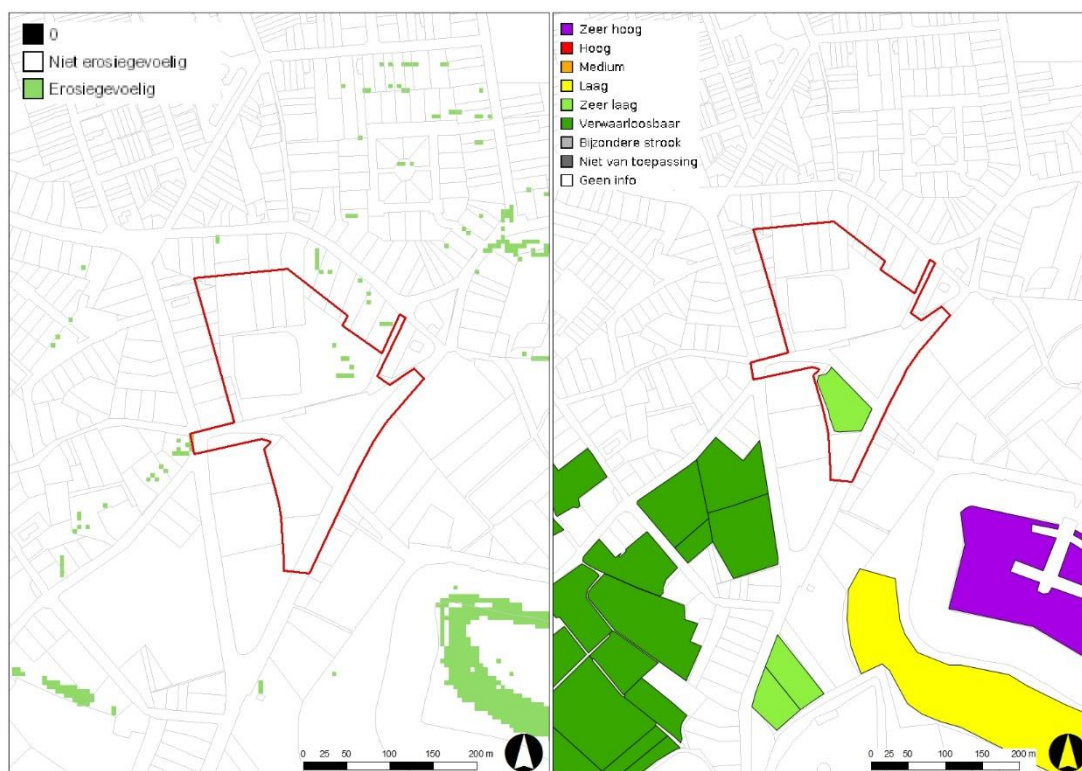
XY (Lambert72) = 143842 195379 / GPS (Lat/Long) = 51,0685 4,2809 / Z (DHMV2) = 4,6 mTAW

Dichtstbijzijnde adres:

Hof-ten-Berglaan 113, 2870 Puurs-Sint-Amands



Figuur 3-15 – Virtuele boring tussen de Fortbaan en Hof-ten-Berglaan

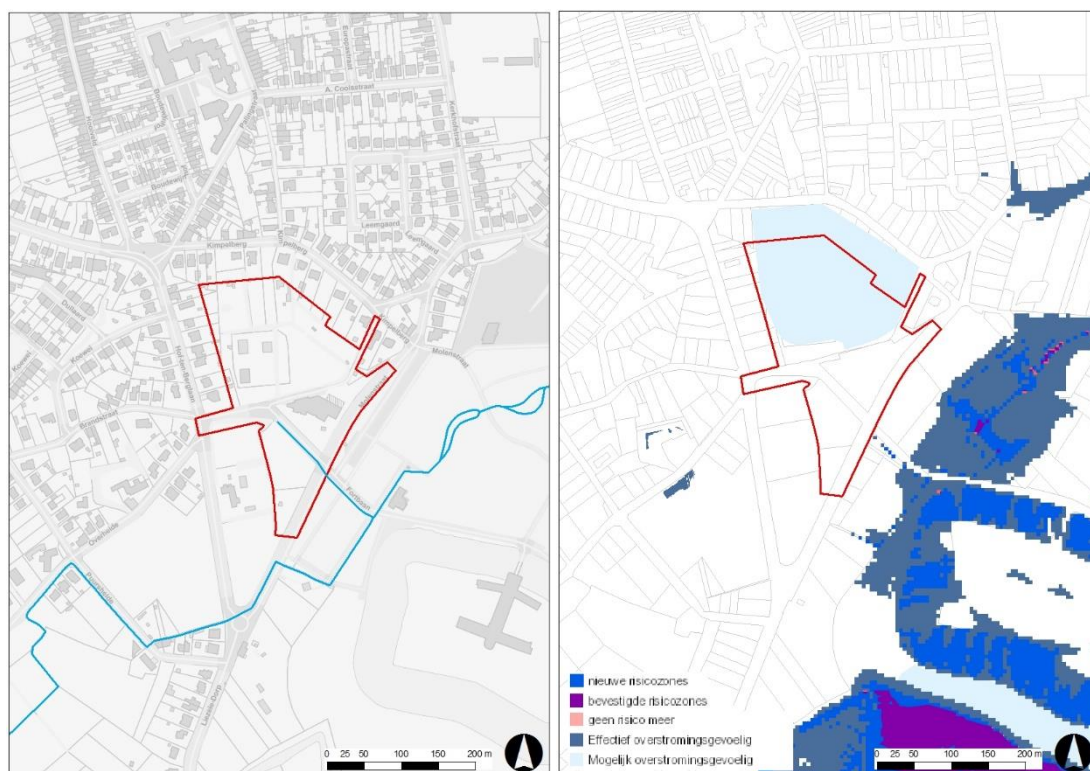


Figuur 3-16 – Erosiegevoeligheid volgens de Watertoets (links) en potentiële bodemerosie volgens de DOV (rechts)

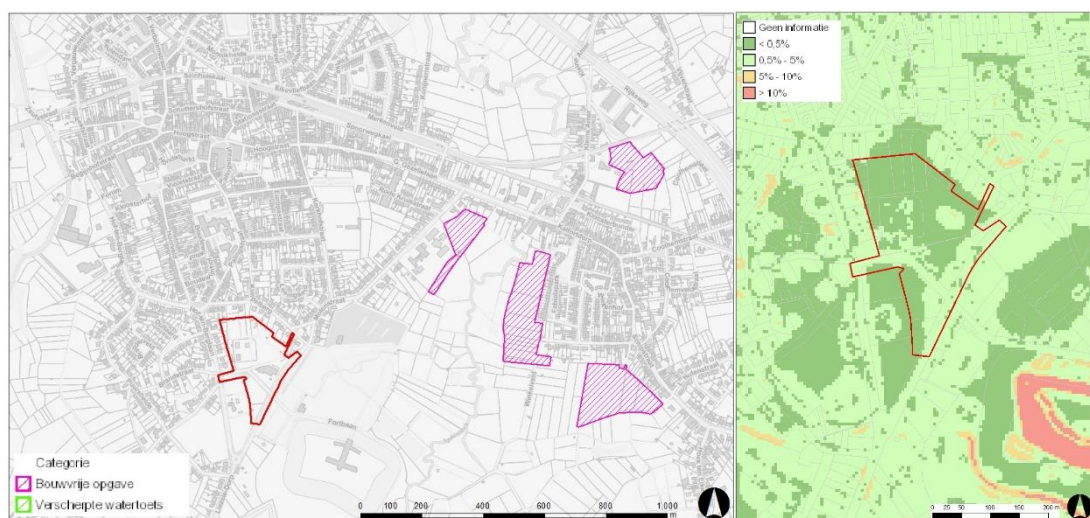
3.7

Water

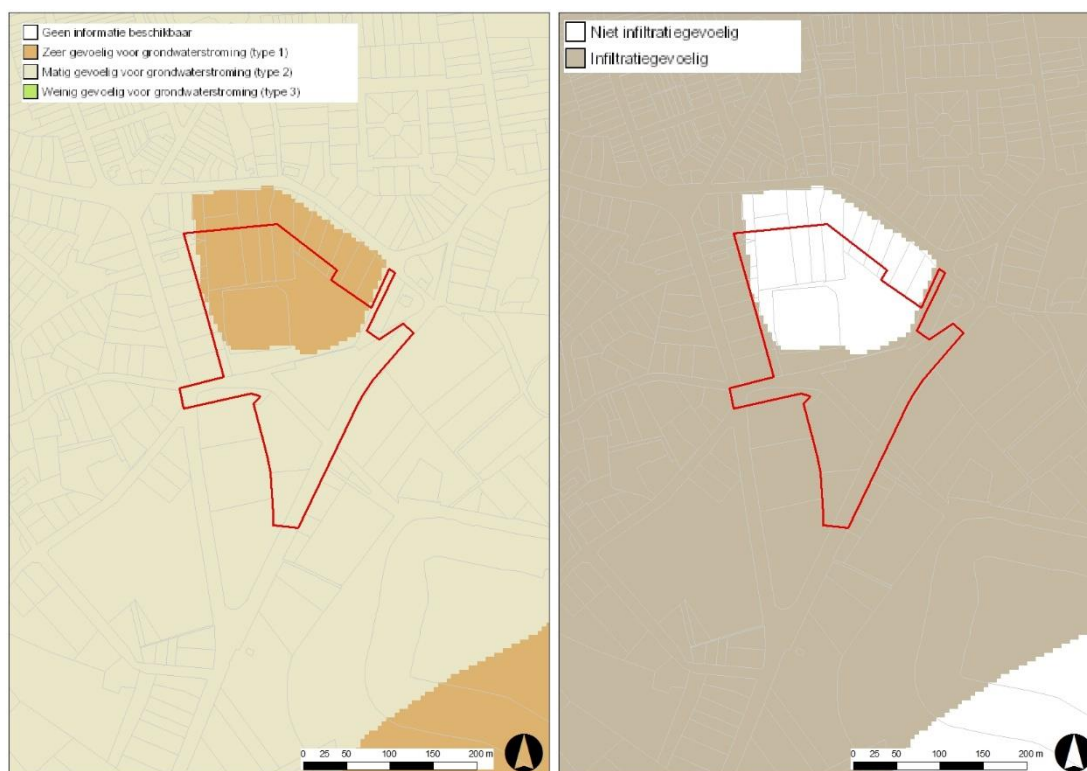
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied / Bekken / Deelbekken	Stroomgebied Schelde / Benedenscheldebekken / Deelbekken Vliet
Actie stroomgebiedbeheerplan	Stroomgebiedbeheerplan 2022 – 2027 voor de Schelde, bekkenspecifiek deel voor het Benedenscheldebekken
Waterlopen (Figuur 3-17)	<u>Binnen het plangebied:</u> - Vijverbosloop nog gedeeltelijk aanwezig in Vijverbos als lokale afwateringsgracht met uitmonding in gemengde riool t.h.v. Kimpelberg (voormalige waterloop uit oude Atlas) in beheer door de aanpalende eigenaars. - VHA nr. 55.218: de niet-geklasseerde gracht ten zuidoosten van het plangebied stroomt langs de Fortbaan door tot binnen het plangebied (Polderwaterloop of waterloop of waterloop van algemeen belang) in beheer door Polder Vliet en Zielbeek. <u>Omgeving:</u> Niet-geklasseerde gracht (40-90m ZO) Eerste categorie: Grote Molenbeek (700m NW) Tweede categorie: Molenbeek/Dorpsloop (600m ZO)
Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017) (Figuur 3-17)	<u>Binnen het plangebied:</u> Mogelijk overstromingsgevoelig in de noordelijke helft. <u>Omgeving:</u> Effectief overstromingsgevoelig rond het Fort van Liezele.
Signaalgebieden (Figuur 3-138)	De dichtstbijzijnde signaalgebieden bevinden zich op 500 tot 1.200 m ten oosten van het plangebied.
Infiltratiegevoeligheid (Figuur 3-19)	De noordelijke helft van het plangebied is niet infiltratiegevoelig, de zuidelijke helft en wijdere omgeving wel.
Grondwaterstromingsgevoeligheid (Figuur 3-19)	De noordelijke helft van het plangebied is niet infiltratiegevoelig en wel zeer gevoelig voor grondwaterstroming (Figuur), en daardoor ook mogelijk overstromingsgevoelig (Figuur 3-17). Voor een zone die matig of zeer gevoelig is dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instantie indien er een ondergrondse constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m.
Zuiveringsgebied	Bornem
Zoneringsplan (Figuur 3-20)	Een deel van het plangebied, waaronder de lokalen van de jeugdbewegingen, zijn aangesloten op het Centraal gebied van Puurs. Het JOC en de twee agrarische percelen zijn dit niet.
Beschermingszone grondwaterwinning	Geen grondwaterwinningsgebieden en beschermingszones binnen het grondgebied van Puurs-Sint-Amands. De dichtstbijzijnde ligt 3km ten zuiden van het plangebied.
Grondwaterkwetsbaarheidkaart	Zeer kwetsbaar
Oppervlaktewaterwingebied	Geen binnen of in de wijde omgeving van het plangebied.
Grondwatervergunning	Geen binnen het plangebied.



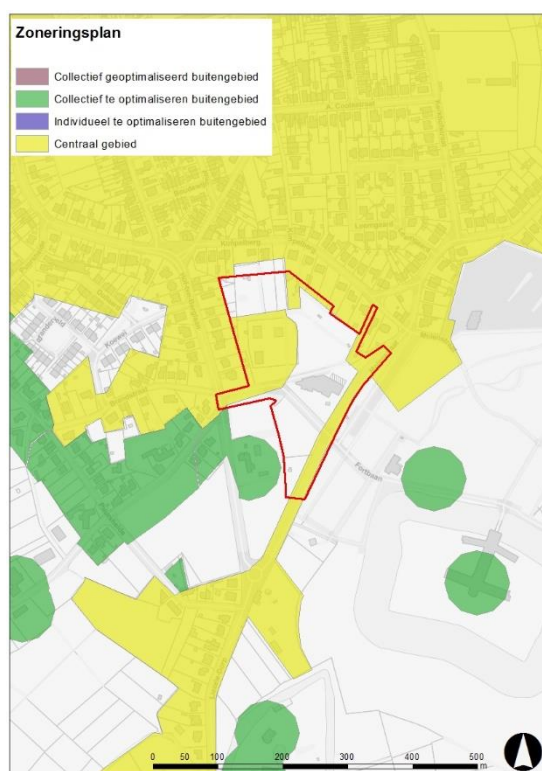
Figuur 3-17 – Niet-geklasseerde waterloop (links) en overstromingsgevoeligheid (rechts) in en rond het plangebied



Figuur 3-138 – Signaalgebieden (links) en hellingkaart (rechts) in en rond het plangebied



Figuur 3-19 – Gevoeligheid voor grondwaterstroming (links) en infiltratie (rechts) in en rond het plangebied

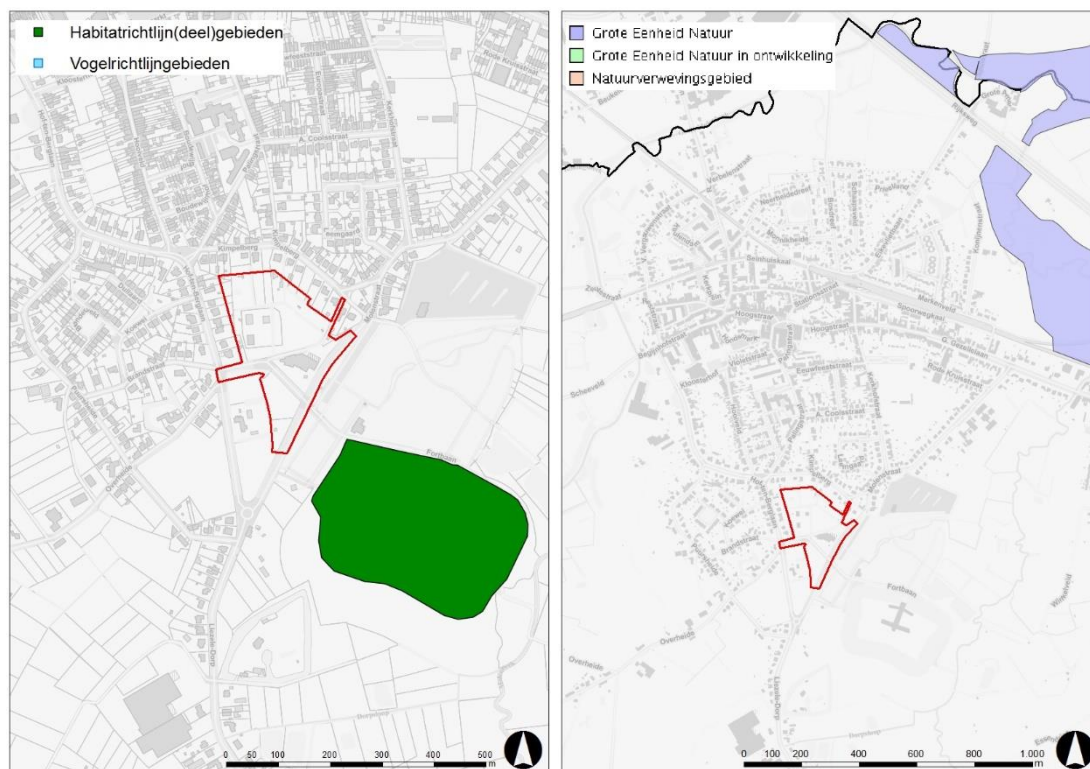


Figuur 3-20 – Zoneringsplan

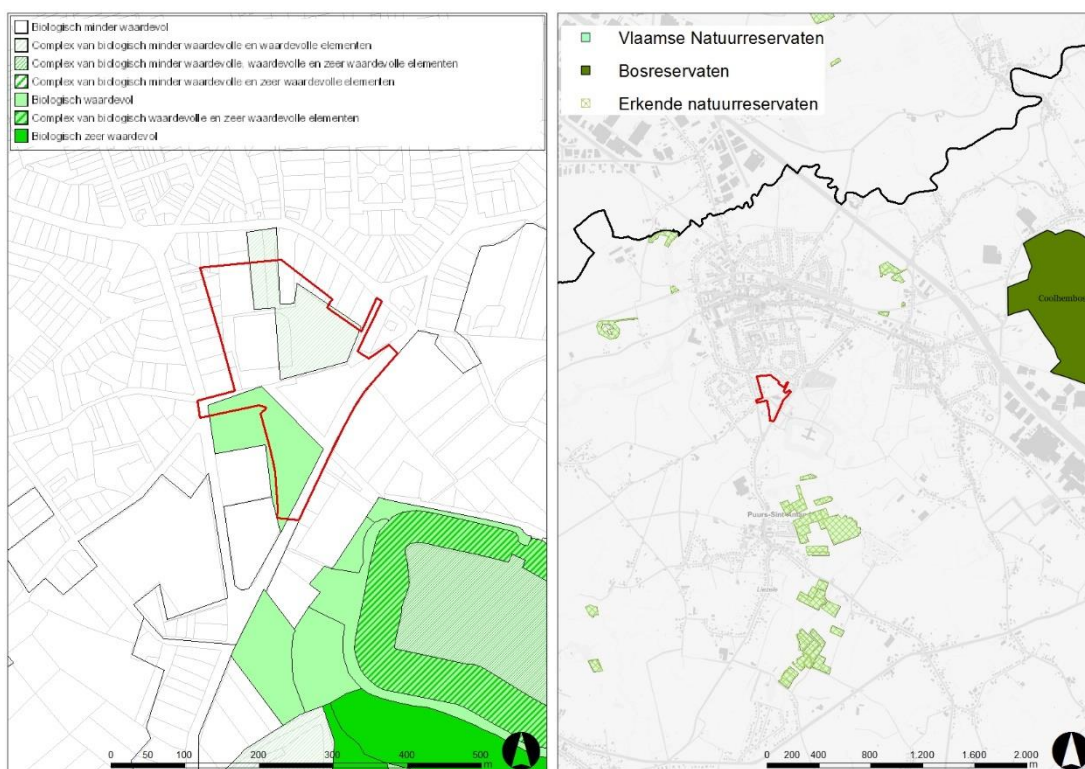
3.8

Biodiversiteit

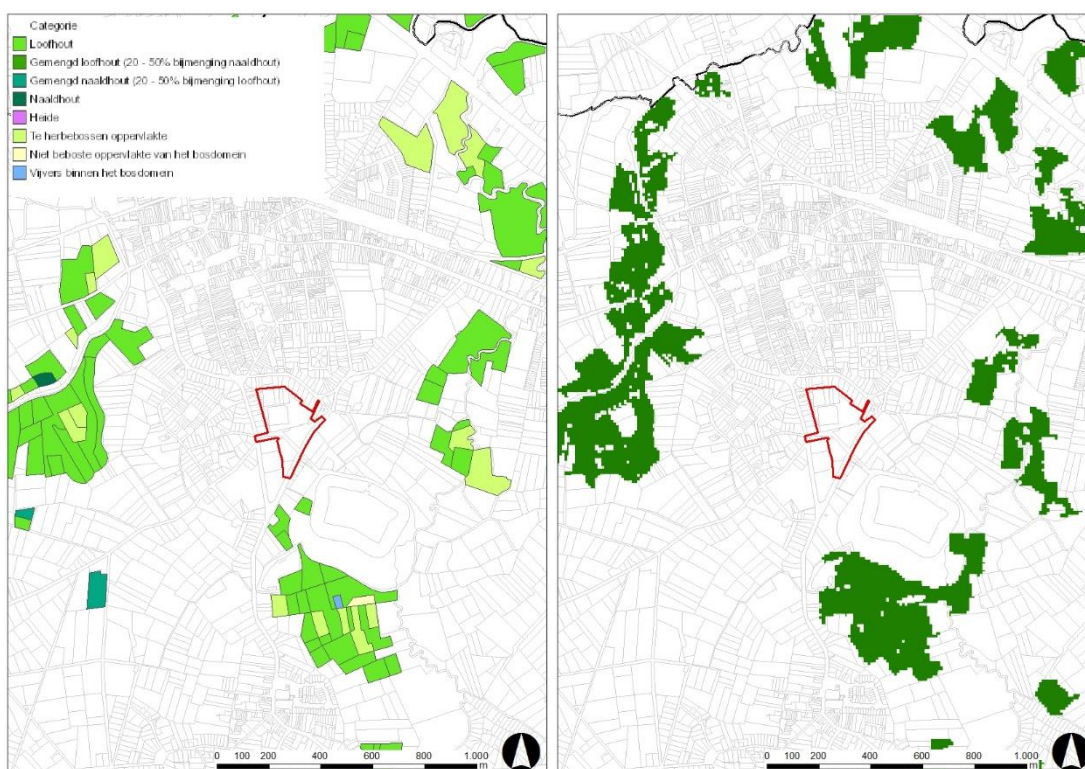
	Plangebied en omgeving
Ramsargebied	Geen Ramsar binnen het grondgebied van Puurs-Sint-Amands
Vogelrichtlijngebied	Dichtstbijzijnde op 6,3 km naar het westen
Habitatrichtlijngebied (Figuur 3-21)	Dichtstbijzijnde op 100 m naar het zuidoosten, nl. het Fort van Liezele als deel van het Natura 2000-gebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat'
VEN en IVON gebieden (Figuur 3-21)	Dichtstbijzijnde op 1 km ten noordoosten (GEN: Het Moer – Vlietvallei – Zuidelijk Eiland)
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Dichtstbijzijnde op ruim 700m naar het zuiden (erkend: Vallei van de Molenbeek) en ruim 7km naar het oosten (VNR: Arkenbos)
Bosreservaten	Dichtstbijzijnde op ruim 2 km naar het oosten (Coolhembos)
Bos (Figuur 3-23)	Dichtstbijzijnde: loofhouten bos op ruim 100m naar het zuiden
Biologische waardevolle zone (BWK) (Figuur 3-22)	<u>Binnen plangebied:</u> Twee grote ruimtes vastgesteld als biologisch waardevol, of complex van biologisch minder en net zeer waardevol <u>Omgeving:</u> vooral zeer waardevolle gronden t.h.v. het Fort van Liezele en omliggend park



Figuur 3-21 – Natura 2000 gebieden (links) en VEN & IVON gebieden (rechts) in de omgeving van het plangebied



Figuur 3-2142 – Biologische waarderingskaart (links) en reservaten (rechts) in en rond het plangebied

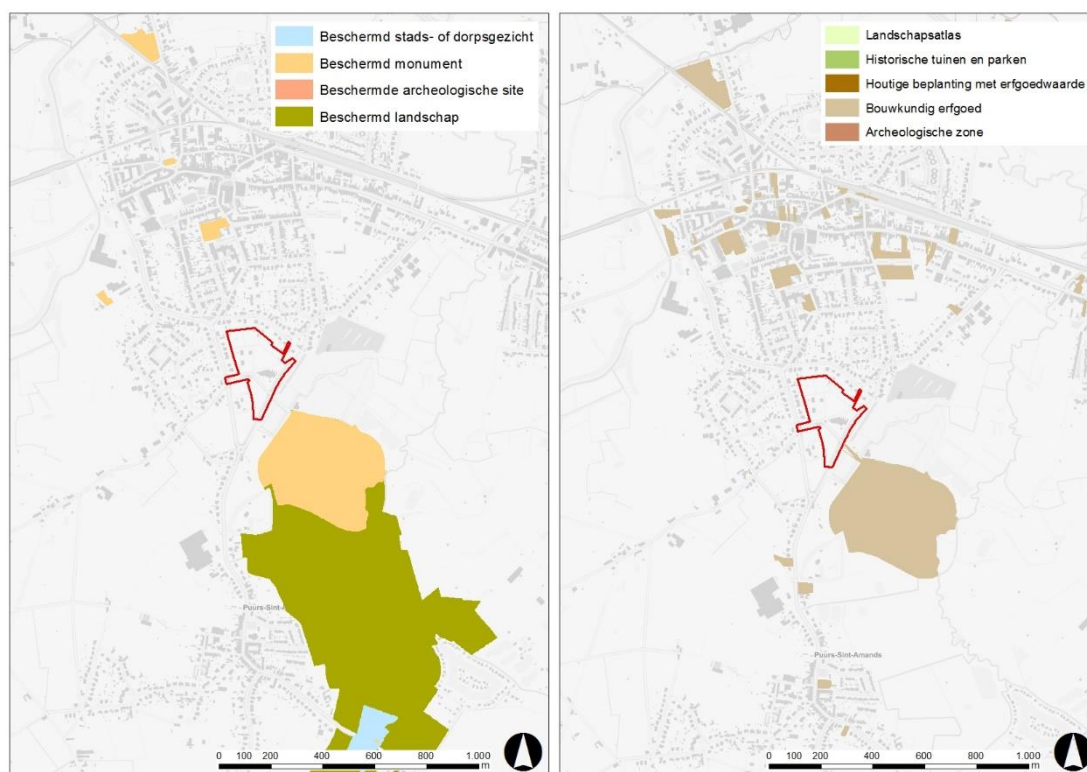


Figuur 3-23 – Boskartering uit 2000 (links) en Digitale Boswijzer uit 2018 (rechts) in en rond het plangebied

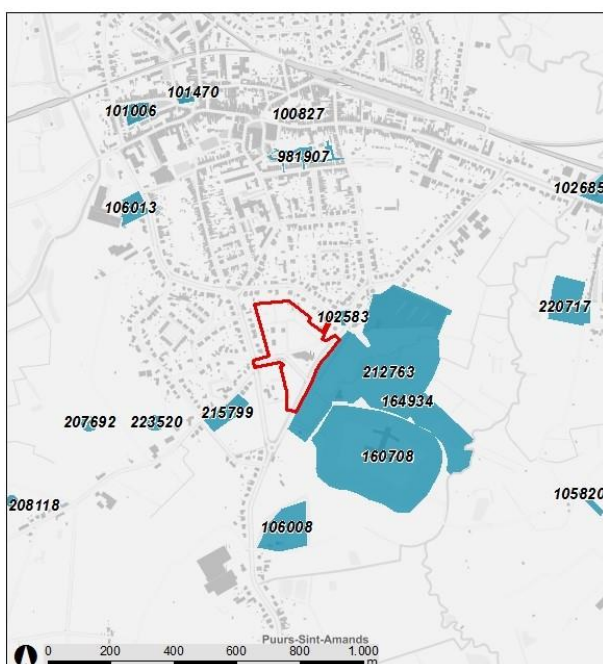
3.9

Landschap en erfgoed

Categorie	Plangebied en omgeving
Beschermd erfgoed (monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologische site)	Er bevindt zich geen beschermd erfgoed binnen het plangebied. Het nabije Fort Liezele is wel een beschermd monument. (Figuur 3-24)
Vastgestelde inventaris (bouwkundig erfgoed, landschapsatlasrelicten, houtige beplanting met erfgoedwaarde, historische tuinen en parken, archeologische zones)	Er bevindt zich geen vastgesteld erfgoed binnen het plangebied. Het nabije Fort Liezele is wel bouwkundig erfgoed. (Figuur 3-24)
Erfgoedlandschappen	Er bevindt zich geen erfgoedlandschap in of rond het plangebied.
UNESCO werelderfgoed	Er bevindt zich geen werelderfgoed in of rond het plangebied.
Beheersplannen	Geen beheersplannen onroerend erfgoed binnen het plangebied.
Gebieden geen archeologie	Er bevinden zich enkele zones waar geen archeologie te verwachten valt ten westen en ten noorden van het plangebied
CAI	Zie verder (Figuur 3-25)



Figuur 3-24 – Beschermd erfgoed (links) en vastgesteld erfgoed (rechts) in de omgeving van het plangebied



Figuur 3-25 – Overzichtskaat CAI in de omgeving van het plangebied (bron: Centrale Archeologische Inventaris)

Op basis van de Centrale Inventaris Archeologie blijken zich in de omgeving van het plangebied diverse resten uit de steentijd, de metaaltijden, de Romeinse periode, de (late) middeleeuwen en de nieuwe en nieuwste tijd te bevinden. Het gaat om resten van bewoning, industrie en verdedigingselementen. Volgende vondsten zijn hier restanten van:

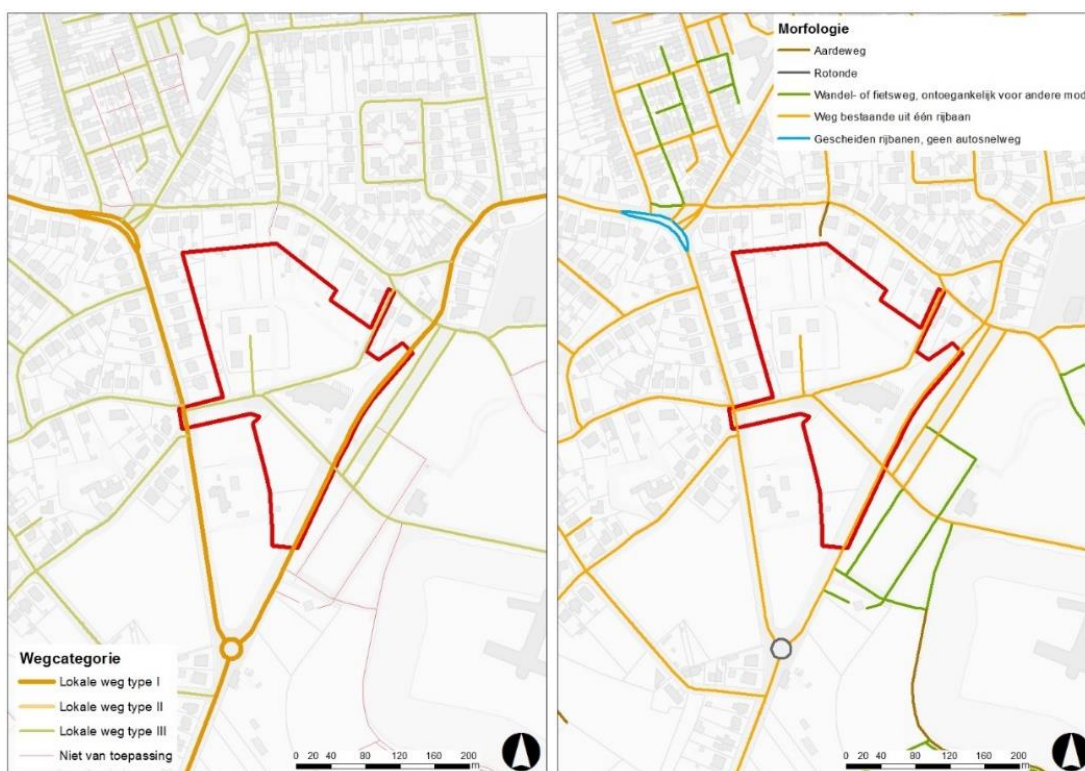
ID	Info
160708	20 ^e eeuw, forten
101470	- Karolingische periode, kerken (mogelijk al een houten kerkje in de 9^e eeuw) - Volle middeleeuwen, kerken - Late middeleeuwen, kerken Op basis van grondsporen
981907	Er zijn in totaal 3 archeologische sporen geregistreerd. Het gaat telkens om kuilen. Alle sporen vertoonden qua aflijning en vulling kenmerken die aansluiten bij een eerder recente oorsprong. De sporen bleken waarschijnlijk geen intentioneel gegraven kuilen te zijn maar maakten deel uit van variatie in de vulling van deze overgangslaag die door bioturbatie verder geroerd werd. Twee van deze sporen bevatten resp. een scherfje kleurloos transparant glas en een ijzeren nagel. Beide zijn in de nieuwste tijd te dateren. De sporen zijn dus eerder te interpreteren als verstoring.
106008	Antropogeen reliëfverschil, late middeleeuwen, sites met walgracht (vernietigd)
105820	Metaaltijden, archeologische objecten en losse vondsten (inheems aardewerk, datering onzeker)
164934	- Metaaltijden, archeologische objecten en losse vondsten (2 handgevormde scherven, datering onzeker) - Volle middeleeuwen, archeologische objecten en losse vondsten - archeologische objecten en losse vondsten (1 scherf niet nader bepaald aardewerk)

ID	Info
102583	Late middeleeuwen, molens
220717	• middenijzertijd, gebouwplattegronden (gebouwplattegronden (Haps) en scherven uit de midden-ijzertijd; late ijzertijd) • late ijzertijd, gebouwplattegronden (Haps) en scherven uit de midden-ijzertijd; late ijzertijd
207692	18 ^e eeuw, losse vondsten, munten
212763	• 18^e eeuw, perceelsgreppels, paalsporen en kuilen (zone A, B) • 20^e eeuw, linies, gerelateerd aan de 4 bunkers (zone B, C, D), Eerste Wereldoorlog • Late middeleeuwen, perceelsgreppels • IJzertijd, gebouwplattegronden (paalsporen, kuilen) • Romeinse tijd, twee kuilen • Late middeleeuwen, gebouwplattegronden
100827	18 ^e eeuw, molens
102685	• Late middeleeuwen, openbare gebouwen (gasthuis, oudste vermelding in 1283) • 16^e eeuw, kloosters
101006	• Late middeleeuwen, archeologische objecten en losse vondsten (aardewerk – melkteil of vetvanger) • Onbepaald, molens (Er zou een graanmolen hebben gestaan op het perceel. Geen sporen van gevonden bij werfcontrole.)
223520	Via metaaldetectie: • 19^e eeuw, losse vondsten, munten • Nieuwe tijd, archeologische objecten en vondsten (2 musketkogels, 12 zegelloodjes, 2 rotte muntjes, knoopjes) • 20^e eeuw, losse vondsten, munten • 20^e eeuw, archeologische objecten en vondsten (kogel, stuk lepel, schietlood, plaatje met opschrift [kamp], 2 metalen staafjes (oren bril of scharnier?))
106013	• Volle middeleeuwen, motteheuvels en mottekastelen (11^e eeuw) • Onbepaald, landhuizen • Volle middeleeuwen, motteheuvels en mottekastelen (motte eerder uiting van hoge stand Hof van Plaisantie dan echte versterkingsfunctie mogelijk eerste vestiging waaruit dorp gegroeid is, 11^{de} eeuw)
215799	Sporen van veenwinning uit de nieuwe en nieuwste tijd:
208118	Archeologische objecten: • 17^e eeuw, duit van de Spaanse Nederlanden, 1646-1646 • 18^e eeuw, munten en andere kleine voorwerpen nieuwe – nieuwste tijd

3.10 Mobiliteit

3.10.1 Autowegen

Het plangebied ligt ingesloten tussen drie wegen: de Kimpelberg in het noorden, de Molenstraat in het oosten en de Hof-ten-Berglaan (N159) in het westen. De Kimpelberg is gecategoriseerd als lokale weg type 3 of erftoegangsweg, met als hoofdfunctie ‘verblijven’ en ‘toegang verlenen tot de aanpalende percelen’ aan uitsluitend bestemmingsverkeer. De Molenstraat en Hof-ten-Berglaan vormen een trechtervormige toegangsweg tussen de dorpskernen van Liezele en Puurs. Deze twee wegen zijn dan ook gecategoriseerd als ‘lokale weg type I’ met als hoofdfunctie het verbinden op lokaal niveau.



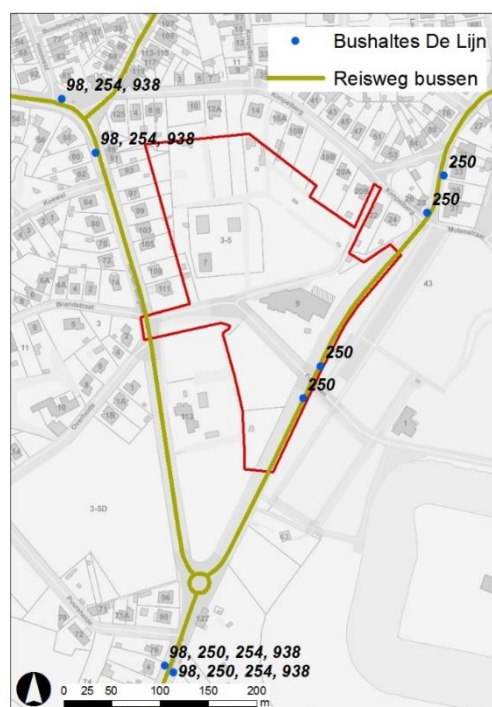
Figuur 3-156 – Wegcategorisering, wegmorfologie, buslijnen en fietsroutes in en rond het plangebied

3.10.2 Parkeren

Binnen het plangebied zijn weinig parkeerplaatsen voorhanden. Langs de Fortbaan zijn t.h.v. de ingang van het JOC tien plaatsen voorzien, en in het jeugddorp Vijverbos ligt een klein verhard terrein waar parkeren mogelijk is. Het JOC is wel voorzien van een grote fietsparking voor minstens 100 fietsen, aangezien jongeren zich vnl. met de fiets verplaatsen. Grote parkeernood voor evenementen kan worden opgevangen door de parkings voor de bezoekers van het Fort van Liezele, aan de overkant van de Molenstraat. Daar zijn parkeerplaatsen voorzien voor minstens 70 personenwagens.

3.10.3 Openbaar vervoer

Enkele buslijnen passeren langs het plangebied: de lijn 250 tussen Puurs en Brussel langs de Molenstraat, en de lijnen 98 (tussen Londerzeel en Sint-Niklaas), 254 (tussen Boom en Dendermonde) en 938 (belbus Klein-Brabant) langs de Hof-ten-Berglaan. Er bevindt zich een halte van De Lijn t.h.v. de kruising tussen de Fortbaan en de Molenstraat. Op enkele tientallen meters zijn dus een grote fietsenparking, een grote autoparking en een bushalte terug te vinden. Geen van de buslijnen kruist echter het station van Puurs, dat zich op ongeveer een kilometer ten noorden van het JOC bevindt.

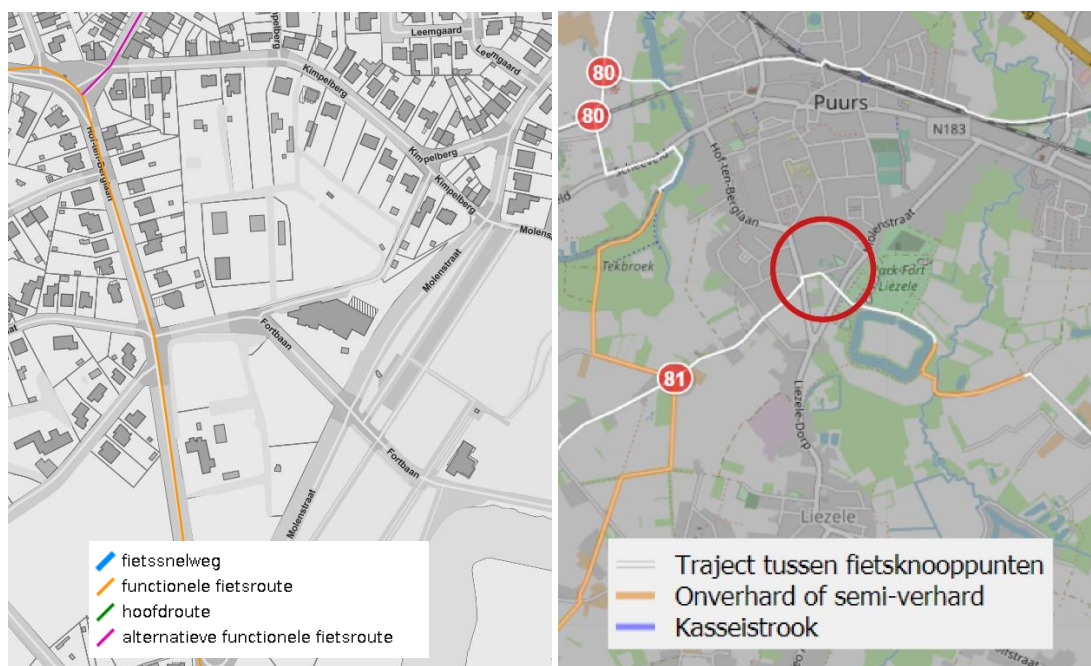


Figuur 3-27 – Buslijnen en -haltes van De Lijn in de directe omgeving van het plangebied

3.10.4

Fietswegen

De Molenstraat en Hof-Ten-Berglaan hebben een fietspad dat behoort tot een functionele fietsroute. Het deel van de Fortbaan dat tussen deze twee wegen ligt is autoluw en maakt deel uit van een regionaal recreatief fietsnetwerk (Figuur 3-28).



Figuur 3-28 – Bovenlokaal functioneel fietsnet (links) en recreatieve fietsroutes in en rond het plangebied

3.11

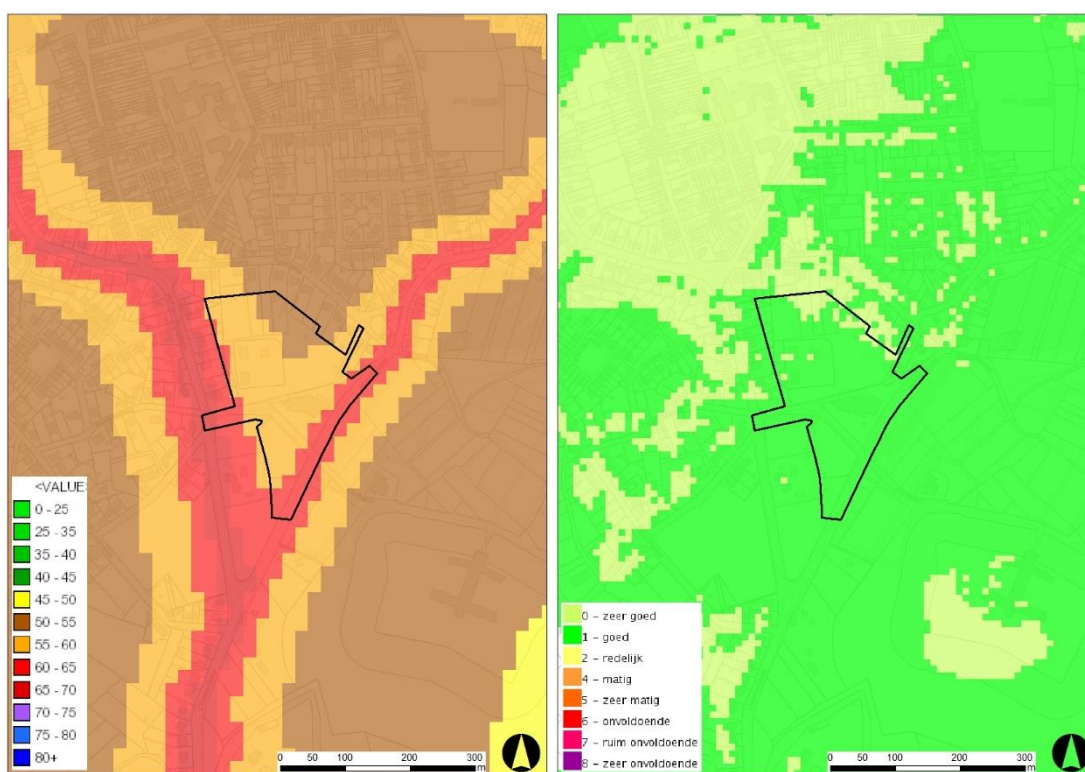
Omgevingskwaliteit

3.11.1

Geluidsbelasting

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) voorziet in geluidsbelastingsskaarten voor belangrijke wegen, spoorwegen en vlieghavens, zowel voor overdag als voor 's nachts. Deze kaarten voor het jaar 2016 vormen de basis voor de kaart van de Gezondheid Effecten Screening score (GES) van omgevingslawaai in Vlaanderen. Scores vanaf GES 6 ('onvoldoende') kunnen gelinkt worden aan het optreden van hart- en vaatziekten op basis van evidentie uit epidemiologisch onderzoek, maar ook bij lagere geluidsbelastingen kunnen er reeds negatieve gezondheidseffecten optreden.

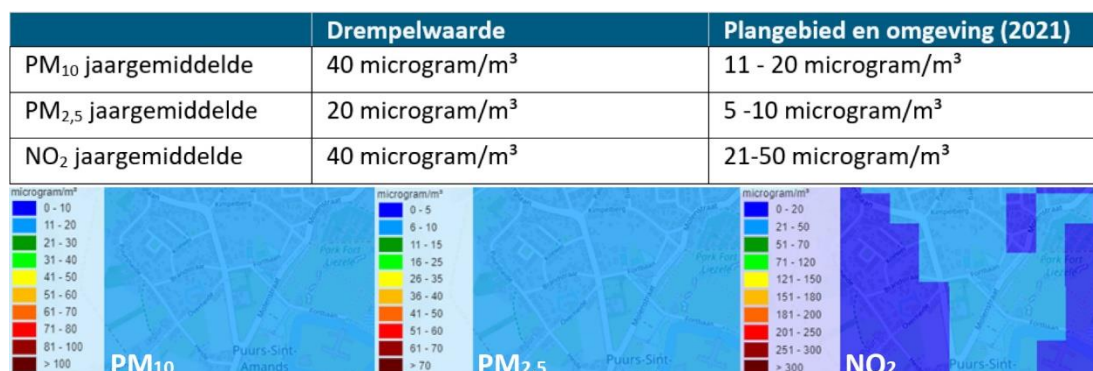
De geluidsoverlast door wegverkeer is relatief beperkt in de omgeving van het plangebied door het gebrek aan echt grote wegen. De twee verbindende wegen Molenstraat en Hof-ten-Berglaan kennen ook de meeste overlast, maar die bleef in 2018 beperkt tot een gemiddelde onder 70 dB, wat geheel onschadelijk is om langdurig te aanhoren (health.belgium.be) (Figuur 3-29).



Figuur 3-169 – Geluidsbelasting per etmaal in dB in 2018 (links) en GES gezondheidseffecten door geluidsoverlast in 2016 (rechts) in en rond het plangebied

3.11.2 Luchtkwaliteit

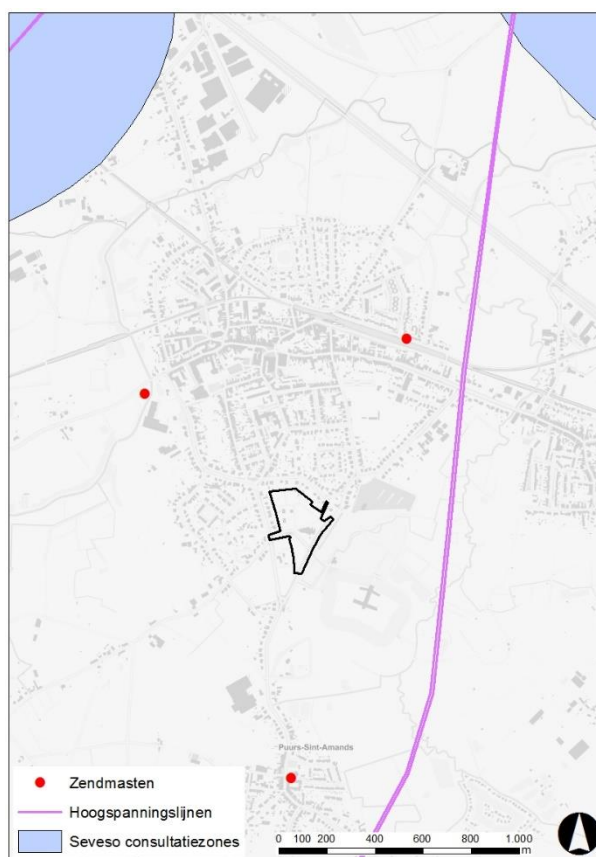
De beschrijving van de luchtkwaliteit in de omgeving gebeurt a.d.h.v. de beschikbare meetgegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), nl. de IRCEL luchtkwaliteitskaart. Hierbij wordt gefocust op concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze polluenten, samen met die van ozon en zwaveldioxide, het meest kritiek is in Vlaanderen. De concentraties van schadelijke stoffen in en rond het plangebied liggen volgens de recentste metingen in 2021 onder de maximaal toegelaten drempelwaarde (Figuur 3-30).



Figuur 3-30 – concentraties van stoffen in 2021 (bron: irceline.be)

3.11.3 Straling en veiligheid

Het dichtstbijzijnde Seveso-bedrijf ligt op 1,5 km ten noordwesten van het plan (Figuur 3-), zodat de opmaak een RVR niet nodig is (kenmerk RVR-AV-1407).



Figuur 3-31 – Seveso, zendmasten en hoogspanning in de omgeving van het plangebied

3.12 Kwaliteiten, knelpunten, potenties, bedreigingen van het plangebied

3.12.1 Kwaliteiten

- Goede locatie, centraal gelegen, in aansluiting bij hoofdkern Puurs, sluit aan bij landschapspark Fort van Liezele
- Efficiënt ruimtegebruik: clustering van (jongeren)voorzieningen
- Goed bereikbaar met de fiets en voldoende fietsstallingen
- Diversiteit aan binnenruimtes.
- voldoende ruimte in de open lucht voor het organiseren van festiviteiten van verenigingen (bv. ledeninitiatie, speeltoernooi, kerstmarkt)
- onbebouwde groene speelruimte plus aansluiting met naastliggend landschapspark

3.12.2 Knelpunten

- Bestemming/juridisch kader achterhaald
- Geen (ruimte voor uitbreiding buitenspeelplekken) skateruimte
- Storende elementen in het landschap (afsluitingen, opslag, laagwaardiger materiaalgebruik,..) in contrast met hoogwaardig omgevingsaanleg landschapspark Fort Liezele

3.12.3 Potenties

- Vergroten ontwikkelingskansen lokale voorzieningencluster voor de jeugd
- Update juridisch kader; juridische duidelijkheid creëren voor achterhaalde bestemming WUG 'Wijland – Vijverbos'.

3.12.4 Bedreigingen

- Onvoldoende ruimte voor de jeugd in woonkern Puurs
- Knelpunten vergunningsfase door gedateerd juridisch kader

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Algemene visie

Het gemeentebestuur wenst het RUP 'Wijland – Vijverbos' op te maken met volgende primaire doelstellingen:

- Juridische rechtszekerheid creëren voor achterhaalde bestemmingen t.h.v. woonuitbreidingsgebied 'Wijland – Vijverbos'.
- Bestendigen cluster voor jeugdvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen met aandacht voor duurzaamheid en landschappelijke inkleding.
- De bestaande cluster voor jeugdvoorzieningen beperkt uitbreiden met een volwaardig skatepark en pumptrackterrein. In kader hiervan is een herbestemming vereist.

4.2 Ruimtelijke concepten

4.2.1 Flexibiliteit en robuustheid van het plan – algemene bestemmingszones

Een RUP vormt het verordenend kader voor ruimtelijke ontwikkelingen zowel op korte als op zeer lange termijn. Dit instrument is geen inrichtingsplan, maar legt wel enkele ruimtelijke randvoorwaarden op die in de volgende paragrafen verder worden verduidelijkt. In het bestemmingsplan wordt een zekere mate van flexibiliteit ingebouwd m.b.t. de invulling van het terrein. De inrichting van het gebied kan immers wijzigen met de tijd (bv. renovatie gebouwen, wijzigende behoeften inzake de recreatieve en socio-culturele voorzieningen).

De gemeente opteert ervoor om op het niveau van het RUP algemene bestemmingszones aan te duiden, m.a.w. er worden geen aparte zones aangeduid voor bebouwing, beplanting, toegangswegen, enz. Bij een eventuele kleine wijziging in een ontwerp zal het RUP niet direct moeten worden herzien. Deze aanpak zorgt voor een toekomst-proof plan.

4.2.2 Herbestemming huidige zone voor jeugdvoorzieningen

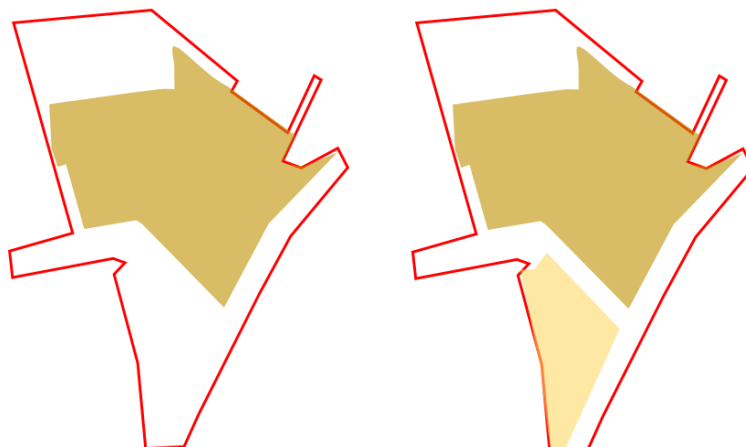
De gronden in gebruik door het JOC (jeugdonthoofdingscentrum) en het Wijland (cluster van jeugdverenigingen) (zie Figuur 4-1, links) worden herbestemd naar een zone voor lokale recreatie, socio-educatieve en socio-culturele dienstverlening (bv. ruimte voor verenigingen, kinderopvang). Naast deze hoofdfuncties wordt ook groenaanleg, interne wegenis (onder voorwaarden), omgevingsaanleg, nutsvoorzieningen, paden voor langzaam verkeer, maatregelen inzake integraal waterbeheer en aanvullende constructies in kader van de hoofdbestemming (bv. spelconstructies) toegelaten.

4.2.3 Ontwikkelingskansen voor cluster van jeugdvoorzieningen– zuidelijke uitbreidingszone

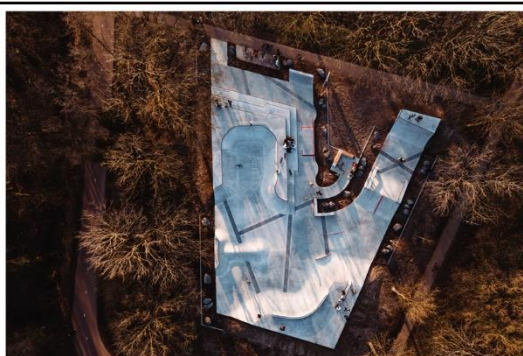
Op de huidige terreinen van de jeugdvoorzieningen is vandaag geen overschot aan ruimte. Achter de N159 liggen een drietal jeugdverenigingen die gezamenlijk een buitenruimte delen. Ten oosten daarvan bevindt zich een basketbalveld een speelterrein. Meer richting het landschapspark Fort van Liezele bevindt zich het JOC, een buitenschoolse kinderopvang en een klein, verouderd skatepark.

De gemeente wenst voor hun hoofddorp te voorzien in een volwaardig en gevarieerder skateterrein en in een pumptrackterrein, in aansluiting met deze cluster van jeugdvoorzieningen. Het skatepark en de pumptrack wordt voorzien aan de overzijde van het JOC (zie Figuur 4-1, rechts). Deze zone wordt eveneens bestemd voor lokale recreatie doch bebouwing wordt hier niet toegelaten. Het deel dat niet wordt ingericht als skatepark en/of pumptrack wordt behouden/ingericht als groene zone.

Er moet een landschappelijke integratie van het skate- en of speelterrein gebeuren. Afstemming met het ontwerp en de inrichting van het naastgelegen landschapspark moet worden nagestreefd. Hierbij moet allereerst de hoogte van installatie worden beperkt. Er kan ook een kwalitatief skate- en pumptrackterrein gerealiseerd worden zonder heel hoge installaties te voorzien. Bijkomend moeten de zones tussen de verharding groen worden ingekleed. Deze restruimtes bieden ook een opportuniteit voor het realiseren van bijkomende wateropvangsystemen in natuurlijke aanleg (wadi's).



Figuur 4-1 – Herbestemming zone voor jeugdvoorzieningen



Figuur 4-2 - Landschappelijk ingepast skateterrein (Nine Yards Skatepark)



Figuur 4-3 - Landschappelijk ingepast skateterrein (destentor.nl)



Figuur 4-4 - Landschappelijk ingepast skateterrein (concrete-parks.be)



Figuur 4-5 - Landschappelijk ingepaste fietsenstalling (concrete-parks.be)



Figuur 4-6 - Landschappelijk ingepast pumptrack (velosolutions.com)



Masterplan 2012

Figuur 2 Opbouw inrichtingsschets zuidelijk deel - ruimtelijk concept Aleph: een uitbreiding van het lineaire open plein brengt het JOC in direct met het landschapspark. De structuur van deze Aleph wordt versterkt in het ontwerp (Buur part of Sweco, 2022)



Figuur 3 Opbouw inrichtingsschets - Een rode loper wordt uitgerold tussen het JOC Wijland en deze zone van het pumptrack en skatepark. Eén geheel wordt gevormd, over de Fortbaan heen. (Buur part of Sweco, 2022)



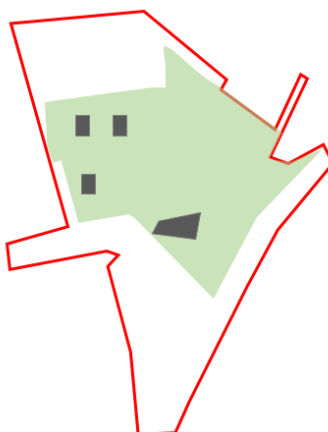
Figuur 4 Inrichtingsschets zuidelijke zone (Buur part of Sweco, 2022)

4.2.4 Inrichting en kwaliteit voorzieningencluster

4.2.4.1 *Behoud voldoende groene (speel)ruimte*

Het merendeel van het plangebied heeft vandaag een groen en onbebouwd karakter. Het is de doelstelling de bebouwings- en verhardingsgraad laag te houden en zo ook de belevingswaarde, de landschappelijke waarde, de functie in kader van klimaatadaptatie en met name ook de functie als recreatieve zone te verhogen. Principes van compact en duurzaam ruimtegebruik moeten worden nagestreefd. De bebouwde ruimte moet worden beperkt tot het noodzakelijke waarbij efficiënt gebruik van ruimte wordt nagestreefd. Volgende doelstellingen moeten in acht worden genomen:

- compact bouwen waar mogelijk;
- clusteringen van functies waar mogelijk (bv. opslag, inrichting multifunctionele ruimte die door diverse verengingen wordt gebruikt);
- clustering bebouwing en verharding;
- opslag integreren in de bebouwing of laten aansluiten bij de hoofdgebouwen waar mogelijk;
- hanteren van een beperkte bebouwingsindex;
- opname maximale verhardingsoppervlakte/minimale groenzone.



Figuur 4-7 – Kwaliteitsvolle en zachte inrichting voorzieningencluster

4.2.4.2 *Nastreven principes duurzaamheid*

Er moet in het plangebied aandacht gaan naar duurzaam beheer en ontwikkeling:

- Integraal waterbeheer: Het waterbergend vermogen van het plangebied moet behouden blijven. Opvang en afvoer van hemelwater via open structuren is aangewezen. Door het gebruik van waterdoorlatende verhardingen kan de impact voor regenwater beperkt worden. Water van bijkomende verhardingen moet opgevangen en gebufferd worden in hemelwatervoorzieningen die maximaal bestaan uit open waterstructuren zoals grachten.
- Mobiliteit: Er wordt gefocust op duurzame vervoersmiddelen. Er dient te worden voorzien in een kwalitatieve fietsenstalling. Parkeerplaatsen worden gebundeld met parkeerplaatsen voor andere functies om geen overaanbod aan parkings te voorzien, dit is voor deze functies niet van toepassing.
- Architectonisch voorkomen en beeldkwaliteit:

- Bij nieuwbouw en herbouw moet worden gestreefd naar een architecturaal aantrekkelijk projecten, met bijzondere aandacht voor een duidelijke geleding, strakke lijnen, een verzorgde detaillering, kwaliteitsvolle en duurzame materialen. Iedere constructie moet op architecturaal vlak in harmonie zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en kleur der materialen.
- Bij de materiaalkeuze van nieuwe constructies moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het is verplicht via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving aantrekkelijke projecten te realiseren die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving.

4.2.5 Buffering naar tuinzones

De cluster voor jeugdvoorzieningen bevindt zich achter twee woonlinten. Vandaag is er zowel een visuele (groen)buffer als een afstandsbuffer aanwezig tussen woonlinten en de bebouwing van jeugdvoorzieningen. De bebouwing bevindt zich centraal op de percelen te midden van groen. In het RUP zal deze buffering als volgt worden verankerd:

- Er moet een groenbuffer langs de grens met de woonpercelen worden aangelegd bestaande uit een mix van hoogstammige en laagstammige begroeiing zodat een visueel groenscherm ontstaat. Deze groenbuffer is denser in het gebied waar de bebouwing dichterbij de woonpercelen komt.

4.2.6 Bestendigen tuinzones

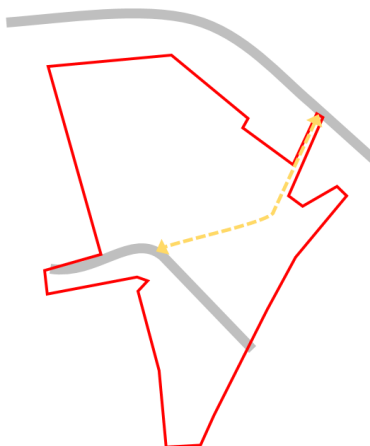
Een deel van de tuinen bij de woningen Kimpelberg zijn ingekleurd als woonuitbreidingsgebied.

4.2.7 Bestemming openbare wegenis

De Fortbaan is vandaag nog bestemd voor militair gebied. Herbestemming naar openbare wegenis wordt vooropgesteld. De grens wordt afgestemd op een opmetingsplan tegen dossier ontwerp RUP.

4.2.8 Doorsteken langzaam verkeer

De verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Kimpelberg en de Fortbaan blijft behouden.



Figuur 4-8 – Doorsteken van traag verkeer naar de omliggende wegenis

5 Vertaling naar verordende delen

5.1 Planopties en bestemmingen

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

In het RUP worden volgende bestemmingszones voorzien:

Naam	Bestemmingscategorie
Art. 1 Zone voor lokale recreatie	recreatie
Art. 2 Zone voor laag-dynamische openlucht recreatie	recreatie
Art. 3 Groenbuffer	recreatie
Art. 4 Zone voor openbare paden en wegen	lijninfrastructuur
Art. 5 Tuinzone	wonen
Art.6 Groenstrook	overig groen

5.2 Op te heffen voorschriften

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- **Woongebieden (Art.5 KB 1972):** De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- **Woonuitbreidingsgebieden (Art. 5 KB 1972):** De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
- **Agrarisch gebied (Art. 11 KB 1972):** De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grondgebonden 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.

- Recreatiegebied (Art. 16): De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.
- Militair domein (Art. 17)

5.3 Op te heffen verkavelingen

Langs de Kimpelberg en de Hof-ten-Berglaan bevinden zich enkele verkavelingen, waarvan de achterste eindes binnen het plangebied vallen. De delen van deze verkavelingen die binnen het plangebied vallen, worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven (Figuur 5-1). Het gaat om delen van volgende verkavelingen:

- V 1978 20 d.d. 03/05/1979, gewijzigd op 12/04/1989 (V 1988 10)
- V 2016 10 d.d. 03/10/2016, gewijzigd op 28/05/2018 (V 2018 02)
- V 1973 05 d.d. 20/02/1974
- V 2004 01 d.d. 02/05/2005
- V 1991 10 d.d. 15/10/1991
- V 1987 22 d.d. 22/03/1988 (vervallen voor lot 2)

5.4 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012).

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

5.5 Ruimteboekhouding

4674693047 RUP Wijland Vijverbos – Toelichtingsnota | 40

Categorie gebiedsaanduiding	Gewestplan	Grafisch plan
Landbouw	4.637m ²	/
Wonen	22.425 m ² (Woonuitbreidingsgebied) + 4.495 m ² (Wonen)	9.701 m ² (Tuinzone)
Lijninfrastructuur	/	4.610 m ²
Recreatie	5.357 m ²	26.767 m ²
Militair gebied	5.327 m ²	/
Groenstrook	/	1162 m ²
Totaal	42.231 m²	42.231 m²

6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen RUP 'Wijland - Vijverbos' vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk 10 b) Stadsontwikkeling.

Een RUP dat betrekking heeft op stadsontwikkeling (volgend uit bijlage II of bijlage III van het MER-Besluit) vereist in beginsel een plan-MER. Het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid voorziet echter twee uitzonderingsgronden (DABM Art. 4.2.3, § 3), waarbij een milieubeoordeling op screeningsniveau voldoende zou kunnen zijn, met name:

- Indien het RUP betrekking heeft op een kleine wijziging van een bestaand plan. Op het terrein zullen de wijzigingen slechts beperkt zijn. Immers doelstelling is juridische duidelijkheid creëren voor achterhaalde bestemming WUG 'Wijland – Vijverbos'. Dit woonuitbreidingsgebied in aansluiting met de kern, is reeds enkele decennia ingevuld met lokale jeugdvoorzieningen. Gezien er echter andere bestemmingen worden voorzien dan de huidige kan het RUP 'Wijland – Vijverbos' bijgevolg niet als een kleine wijziging worden beschouwd.
- Indien het RUP het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau (opgesteld/vastgesteld door een lokale instantie). Gelet op de beperkte oppervlakte van het plangebied 'Wijland – Vijverbos' t.o.v. het grondgebied van de gemeente, kan worden gesteld dat het hier om een klein gebied op lokaal niveau gaat. Dat impliceert dat in theorie in eerste instantie een milieubeoordeling op niveau van een plan-m.e.r.-screening zou kunnen worden opgesteld.

Een milieubeoordeling op screeningsniveau volstaat evenwel enkel indien er eenvoudig kan worden aangetoond dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Dit wordt besproken in volgend hoofdstuk.

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

7.1 Bodem

7.1.1 Mogelijke effecten

Primaire doelstelling van het plan is het bestendigen van de cluster voor jeugdvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen met aandacht voor duurzaamheid en landschappelijke inkleding én het beperkt uitbreiden van deze cluster met twee percelen ten zuiden van de Fortbaan (huidige landbouwbestemming en landbouwgebruik) in functie van de inrichting als skateterrein. Graafwerken tot in de diepe ondergrond worden niet verwacht. Ondergrondse constructies worden niet verwacht tenzij funderingen, doch uitbreiding en nieuwbouw is niet gepland er is geen ruimtebehoefte daaromtrent bij de jeugdverenigingen. Daarnaast kan profielverstoring ook reeds voorkomen in de huidige bestemmingen woonuitbreidingsgebieden en agrarisch gebied. Significante effecten inzake profielverstoring worden niet verwacht.

Het plangebied is gelegen binnen de landbouwstreek Zandstreek. De bovenste grondlaag binnen en rondom het planvoornemen zijn veeleer fijne gleyige en lemige zanden uit de Formatie van Gent, bovenop alluviale kleien die gevoelig zijn voor verdichting. Uitbreiding van bebouwing is echter niet gepland (geen ruimtebehoefte van de jeugdverenigingen). De voorschriften zullen beperkte uitbreidingen toelaten. Gezien de kans op uitbreiding van bebouwing beperkt is, gezien de eventuele uitbreiding beperkt zijn, worden geen significante effecten verwacht inzake verdichting. Het merendeel van het plangebied is reeds bebouwd of blijft onverhard waardoor daar geen effect te verwachten valt.

Er vonden geen bodemonderzoeken plaats binnen het plangebied of in de directe omgeving. Bijgevolg worden er geen effecten op de bodemkwaliteit verwacht.

Het plangebied is weinig erosiegevoelig dus wordt door het RUP hierop geen significant effect verwacht.

7.1.2 Conclusie

Vanuit de discipline bodem zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

7.2 Water

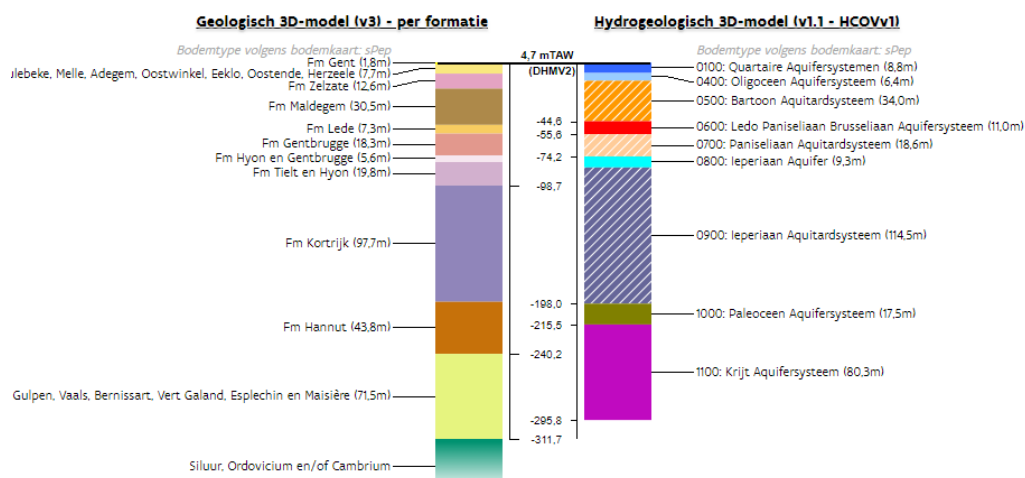
7.2.1 Mogelijke effecten

7.2.1.1 Grondwater

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheid** blijkt dat het plangebied in zeer kwetsbaar (Ca1) gebied gelegen is. Dit omwille van het voorkomen van een watervoerende laag bestaande uit zand, met een deklaag van ≤ 5 m en/of zandig met een onverzadigde zone van ≤ 10 m. Binnen het plangebied worden geen activiteiten voorzien die een ernstige impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit.

Het gebied ten noorden van de Fortbaan en het JOC is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 3). De rest van het plangebied is matig gevoelig (type 2). Bijkomende ondergrondse bouwlagen worden niet toegelaten. Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter meer dan 10m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder een eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen.

Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.



Figuur 7-1 Fragment puntboring t.h.v. huidige lokalen jeugdverenigingen (DOV Vlaanderen, 2021)

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor **grondwaterwinning** waardoor hierop geen effect verwacht wordt.

7.2.1.2 Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het stroomgebied van de Schelde, het Beneden-Scheldebekken en het deelbekken Vliet. De niet-geklasseerde gracht ten zuidoosten van het plangebied stroomt langs de Fortbaan door tot binnen het plangebied. Door de bestemmingswijzigingen worden geen effecten verwacht op de structuur en vorm van deze bekkens en waterloop. Bijkomende verharding wordt verwacht met name ter hoogte van de gebieden bestemd voor landbouw echter hierbij zal de waterloop behouden blijven en tevens een oeverzone. Bijkomend zal opvang voor hemelwater voorzien worden in functie van de bijkomende verharding. Immers er zal steeds moeten worden voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.V.I.R. 01/10/2004). Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater.

De noordelijke helft van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. (Veel) bijkomende verharding wordt hier niet verwacht. Het zuidelijk deel van het plangebied is wel infiltratiegevoelig. Bij de aanleg van bijkomende verharding i.f.v. de aanleg van het skateterrein dient voldoende studiewerk en aandacht te gaan naar maatregelen voor infiltratievoorzieningen van hemelwater en met name in open structuur (bv. wadi). Het plangebied is in het noorden deels mogelijk overstromingsgevoelig. Uitbreiding van bebouwing is echter niet gepland (geen ruimtebehoefte van de jeugdverenigingen). De voorschriften zullen enkel beperkte uitbreidingen toelaten (bv. in functie van bijkomend opslag). Ondergrondse bouwlagen wordt niet toegelaten.

7.2.1.3 Afvalwater

Gezien de zeer beperkte omvang van de uitbreiding, worden geen effecten verwacht ten aanzien van de capaciteit van de ontvangende RWZI. Er worden geen significante effecten verwacht.

7.2.2 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht door het RUP ten aanzien van de discipline water.

7.3 Biodiversiteit

7.3.1 Speciale beschermingszones

7.3.1.1 *Beschrijving van de referentiesituatie Natura2000-netwerk*

Op ca. 100m van het plangebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat BE2100045'. De Antwerpse fortengordel behoort tot de belangrijkste winterverblijven voor vleermuizen in Europa. In het fort van Liezele overwinteren jaarlijks een honderdtal vleermuizen. De ingekorven vleermuis heeft er een vaste populatie en maakt steeds 20 tot 25% van het totale aantal uit. Deze soort is opgenomen op de rode lijst. Het fort Liezele is zowel een overwinteringsplaats voor deze vleermuizen als een zomerverblijfplaats.¹ De bescherming als habitatrichtlijngebied werd doorgevoerd omwille van volgende soorten:

- Meervleermuis (*Myotis dascyneme*)
- Ingekorven vleermuis (*Myotis emarginatus*)

7.3.1.2 *Mogelijke effecten*

Het voorgenomen plan stelt een bestendiging van de huidige situatie voorop. Hiervoor wordt een zone voor woonuitbreidingsgebied omgezet naar lokale recreatie, meer bepaald in functie van jeugdverenigingen en jeugdlokale en bijhorende voorzieningen. Sportterreinen worden niet toegelaten. Significante toename van het verkeer wordt daarom niet verwacht. Inname van het habitatrichtlijngebied is niet aan de orde want het habitatrichtlijngebied ligt buiten het plangebied. Rechtstreekse effecten ten aanzien van het habitatrichtlijngebied worden niet verwacht. Mogelijke effecten beperken zich tot hinderaspecten. In het plangebied zijn (m.u.v. de twee zuidelijke landbouwpercelen) reeds decennia lokale recreatieve activiteiten aanwezig. De twee zuidelijke landbouwpercelen worden herbestemd van landbouwgebied naar een zone voor laag-dynamische openlucht recreatie. Op deze gronden wordt een skateterrein gerealiseerd. Mogelijke effecten van bemesting die in de huidige situatie kunnen plaatsvinden, kunnen in de toekomst, niet meer plaatsvinden.

Er wordt dan ook ingeschat dat een bestendiging van de site voor lokale jeugdvoorzieningen geen significant zal heffen op de instandhoudingsdoelstellingen van het naburige habitatrichtlijngebied 'historische fortengordels van Antwerpen' (BE2100045) en meer bepaald het deelgebied Fort Liezele. Conclusie: globaal kan er verwacht worden dat de effecten door het voorgenomen plan niet significant negatief zullen zijn voor het habitatrichtlijngebied 'historische fortengordels van Antwerpen' (BE2100045) en meer bepaald het deelgebied Fort Liezele.

7.3.2 Mogelijke effecten VEN-gebieden en biologische waardering

7.3.2.1 *VEN-gebieden*

Het plangebied is gelegen op ca. 1km van een GEN-gebied. Gezien de afstand, de zeer beperkte wijziging op terrein, de aard van de activiteiten en de tussenliggende barrières van woningen en van de spoorweg worden geen significante effecten verwacht op het GEN-gebied ten gevolge van het voorgenomen plan.

7.3.2.2 *Biologische waardering*

De twee zuidelijke landbouwpercelen zijn aangeduid als biologische waardevol gebied (soortenrijk permanent grasland). Door uitvoering van het voorgenomen plan zullen deze grotendeels verdwijnen. In de voorschriften van het RUP wordt opgenomen dat de aanwezige waardevolle houtkanten moeten worden bewaard en hersteld en dat de zone die niet wordt gebruikt als skatepark als groene zone

¹ Voortoets passende beoordeling RUP Landschapspark Fort Liezele, BUUR, 2015

moet worden behouden. Een beperkt negatief, doch gezien de beperkte omvang en gezien de aard van het biologisch gebied, effect, wordt verwacht.

Een deel van het gebied ten noorden van de Fortbaan is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen). Voorgenomen plan is om deze zone met name groen en onbebouwd te houden als speelzone. Geen significante effecten worden verwacht.

7.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

7.4.1 Mogelijke effecten

Het plangebied bevat een binnengebied achter twee woonlinten. Het plangebied heeft een groen en recreatief karakter en bevat weinig verharding. Naast de ontsluitingswegen en bebouwing bestaat de verharde ruimte hoofdzakelijk uit speelterreinen voor de jeugd (basketbalveld, speeltuin JOC, skatepark, ...). Binnen het plangebied zelf overheerst het groen en omvat de bebouwing een kleiner aandeel. Doel van het plan is om dit zo te behouden en maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwing toe te laten. In de zone ten zuiden van de Fortbaan wordt geen bebouwing toegelaten. Ook hier worden dan ook geen significante effecten op het landschap verwacht.

Het plangebied is niet gelegen in een relictzone. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd monument, landschap of stad- of dorpsgezicht. Aan de overzijde van de Molenstraat ligt een beschermd monument (Fort Liezele). Het voorgenomen plan heeft geen effect op dit erfgoed. Bestaande lokale recreatieve activiteiten van met name jeugdverenigingen worden bestendig en twee percelen landbouwgebied worden herontwikkeld naar skateterrein.

Er bevindt zich geen onroerend erfgoed t.h.v. het plangebied.

Het plan geeft geen aanleiding tot werkzaamheden die gepaard gaan met grootschalige bodemingrepen/verstoring in de bodem (zoals grootschalige graafwerken, ophoging, ondergrondse constructies & verharding) of permanente grondwatertafelwijziging. Het huidige archeologiedecreet legt voldoende voorwaarden op bij nieuwe realisaties, zodat potentieel archeologisch erfgoed in de bodem voldoende beschermd is. Aanzienlijke effecten op archeologisch erfgoed worden dan ook niet verwacht.

7.4.2 Conclusie

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht door het RUP ten aanzien van de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

7.5 Mens – mobiliteit

7.5.1 Mogelijke effecten

Door het RUP worden in grote lijnen dezelfde functies behouden. Gezien de aard van de activiteiten [jeugdvereniging en jeugd ontmoetingscentrum (waarvan het merendeel van de leden met de fiets naar de activiteiten komt)] en gezien de ligging (onderdeel van woonkern Puurs) worden geen grote verkeerstromen verwacht. Significante effecten inzake mobiliteit brengt het plan dan ook niet teweeg.

7.5.2 Conclusie

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht door het RUP ten aanzien van de discipline Mens - Mobiliteit.

7.6 Mens – hinder en gezondheid

7.6.1 Mogelijke effecten

Het plan genereert geen bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur). Significante geluid en luchteffecten worden niet verwacht.

7.6.2 Veiligheid – RVR-toets

Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. Er moet dan ook geen ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden opgesteld. (zie bijlage)

7.6.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht door het RUP ten aanzien van de discipline Mens – Hinder en gezondheid.

7.7 Mens - Ruimtelijke aspecten

7.7.1 Mogelijke effecten

Het RUP voorziet een inname van herbevestigd agrarisch gebied. Deze inname is echter beperkt en aan de rand van deze zone gelegen waardoor er geen aanzienlijke effecten worden verwacht (*zie ook §8 Inname herbevestigd agrarisch gebied*). Verder is slechts één van de twee percelen opgenomen als landbouwperceel, volgens de databank landbouwpercelen. Verder wordt met voorliggend voornemen verschillende sociale functies en voorzieningen geclusterd op een centrale locatie welke goed bereikbaar is. Dit wordt beschouwd als positief op vlak van functies.

7.7.2 Conclusie

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht door het RUP ten aanzien van de discipline Mens – Ruimtelijke aspecten.

7.8 Klimaat

7.8.1 Mogelijke effecten

Uit het klimaatportaal Vlaanderen blijkt dat het plangebied op langere termijn (tegen 2100) minder vatbaar is voor hittestress dan de bebouwde woonkern van Puurs, doch iets meer dan het openruimtegebied.

Met betrekking tot de categorie ‘droogte’ blijkt uit de kaarten de zone ter hoogte van het JOC en de percelen ten zuiden van Fortbaan gevoelig voor droogte. De rest van het plangebied is slechts matig gevoelig voor droogte.

Met betrekking tot de categorie ‘droogte’ blijkt uit de kaarten van het Klimaatportaal Vlaanderen (voor het hoog impact scenario 2100) dat de bodems in het projectgebied van deelplan 1 matig gevoelig tot gevoelig zijn voor droogte. Daarnaast wordt verwacht dat het aantal droge dagen en de lengte van de droge periode zal toenemen, de totale zomerneerslag zal dalen en verdamping zal toenemen.

Het Klimaatportaal Vlaanderen geeft eveneens inzicht in de aangroei van overstroombaar gebied door klimaatverandering. Hieruit blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied een hoger risico op overstroming heeft. Het plangebied niet kwetsbaar voor zeespiegelstijgingen, redelijkerwijze door zijn ligging diep in het binnenland.

Met betrekking tot de categorie 'klimaat' blijkt uit de kaarten van het Klimaatportaal Vlaanderen (voor het hoog impact scenario 2100) dat de temperatuur zal stijgen en dat de totale hoeveelheid neerslag zal stijgen. De hoeveelheid neerslag zal echter dalen in de zomermaanden, en toenemen in de wintermaanden.

Een groot deel van het plangebied blijft onverhard waardoor voldoende ruimte blijft voor infiltratie. Het planvoornemen heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden of verdroging. Het planvoornemen heeft geen noemenswaardige invloed op een mogelijke versterking van het hitte-eiland effect.

7.8.2 **Conclusie**

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht door het RUP ten aanzien van de discipline Klimaat.

7.9 **Leemten in de kennis**

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

7.10 **Grensoverschrijdende effecten**

Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

7.11 **Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten**

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Wijland-Vijverbos' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

8 Inname herbevestigd agrarisch gebied

8.1 Beleidskader

Volgens de Omzendbrief RO/2010/01 moeten planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de HAG's inhouden voldoende terughoudend beoordeeld te worden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties worden opgenomen om het planologische evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij uit naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken. Afwijken van dit uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie.

8.2 Verantwoording inname HAG

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen voor een RUP in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen moeten minstens aan bod komen in de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties voor cluster voor gemeenschapsvoorzieningen

Locatie-alternatieven zijn niet van toepassing. Uitbouw van een bestaande vergunde jeugd ontmoetingsplek en bestaande skateterrein tot volwaardig skateterrein. Zie *tevens* § 2 Mogelijke alternatieven.

2. Onderzoek naar de impact van het project op de agrarische structuur



Figuur 8-1 Situering landbouwpercelen (grasland) t.h.v. het plangebied

Slechts een beperkt deel van het plangebied overlapt met een perceel dat in landbouwgebruik is van 0,48ha, waarvan 0,37ha in gebruik als grasland door een beroepsmatige tuinbouwer.

3. Een onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat de thans getroffen landbouwbedrijven niet fundamenteel geschaad worden in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de planopties volgens uit dit RUP. Bovendien is het de doelstelling van de gemeente deze percelen aan te schaffen.

9 Waterparagraaf

Het plangebied behoort tot het Beneden-Scheldebekken en meer specifiek tot het waterschap van de Vliet. Binnen het plangebied bevinden zich twee niet geklasseerde waterlopen, nl. de Vijverbosloop (lokale afwateringsgracht – in beheer door aanpalende eigenaars en VHA nr. 55.218 (in beheer door Polder Vliet en Zielbeek).

De noordelijke helft van het plangebied is deels gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Dit deel van het plangebied is tevens aangeduid als overstroombaar op de fluviale overstromingskaart en op de pluviale overstromingskaart.

De noordelijke helft van het plangebied is grotendeels zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Het deel van het plangebied waarop zich de jeugdlokalen bevinden, situeert zich op centraal gebied op de zoneringskaart. Het JOC en de twee percelen in agrarisch gebied op het gewestplan, sluiten langs de wegenis aan op centraal gebied.

Het voorliggende RUP zal uitspraken doen over de mogelijke bebouwingsmogelijkheden en verhardingsmogelijkheden, waarbij deze zullen dalen ten aanzien van de huidige juridische toestand.

Binnen het plangebied worden geen activiteiten voorzien die een ernstige impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit. Bijkomende ondergrondse bouwlagen worden niet toegelaten. Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter meer dan 10m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder een eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor **grondwaterwinning** waardoor hierop geen effect verwacht wordt.

Door de bestemmingswijzigingen worden geen effecten verwacht op de **structuur en vorm** van de aanwezige waterlopen. Bijkomende verharding wordt verwacht met name ter hoogte van de gebieden bestemd voor landbouw echter hierbij zal de waterloop behouden blijven en tevens een oeverzone. Bijkomend zal opvang voor hemelwater voorzien worden in functie van de bijkomende verharding. Immers er zal steeds moeten worden voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 01/10/2004). Er worden dan ook **geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater**.

De noordelijke helft van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. (Veel) bijkomende verharding wordt hier niet verwacht. Het zuidelijk deel van het plangebied is wel infiltratiegevoelig. Bij de aanleg van bijkomende verharding i.f.v. de aanleg van het skateterrein dient voldoende studiewerk en aandacht te gaan naar maatregelen voor infiltratievoorzieningen van hemelwater en met name in open structuur (bv. wadi). Het plangebied is in het noorden deels mogelijk overstromingsgevoelig. De voorschriften zullen enkel beperkte uitbreidingen toelaten (bv. in functie van bijkomend opslag).. Gezien de zeer beperkte omvang van de uitbreiding, worden geen effecten verwacht ten aanzien van de capaciteit van de ontvangende RWZI. Er worden geen significante effecten verwacht. Er worden inrichtingsvoorschriften opgenomen rond integraal waterbeheer en het beperken van de verharding.

Bijlage 1

VR-toets

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

uw bericht van
26/04/2021

uw kenmerk
G-2020-026

ons kenmerk
RVR-AV-1407

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Wijland Vijverbos"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/04/2021, met ref. RVR-AV-1407), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	G-2020-026
RUP titel	RUP Wijland Vijverbos
Initiatiefnemer	gemeente Puurs-Sint-Amands
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	26/04/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Bijlage 2

beslissing Team MER

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Wijland Vijverbos te Puurs – Sint-Amands

Dossiernummer: SCR21086

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Puurs – Sint-Amands stelt een RUP op met als doel de recreatieve jeugdsite Vijverbos te bestendigen en verruimen en een aantal achterhaalde bestemmingen in te kleuren volgens het feitelijk gebruik. Team Mer ontving op 22/12/2021 de scopingnota (versie december 2021). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 23/07/2021 tot en met 20/09/2021 en een participatiemoment vond plaats op 24/08/2021.

Verscheidene adviesinstanties (Dep. Landbouw en Visserij, Provincie Antwerpen en Polder Vliet en Zielbeek) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de effecten.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

 door Isabel Jacobs (Signature)
op: 2022-03-01 08:18:05 +01:00
Raden: ? keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

© Antea Group 2023

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.