

Zandhoven

RUP Disselbraak – herziening



Toelichtingsnota

Colofon

04.2024

SCOPINGNOTA

ZANZ004

Opdrachtgever

Gemeente Zandhoven
Liersebaan 12, 2240 Zandhoven
T 03 484 30 20
Contactpersoon
omgeving@zandhoven.be

Opdrachthouder

IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T 03 350 28 11
Auteur: Jens van Daele
ruimtelijkeplanning@igean.be
Erkend ruimtelijk planner

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1. Situering van de opdracht	6
1.2. Doelstelling	6
2. Situering	7
2.1. Situering	7
2.2. Afbakening plangebied	8
3. Bestaande ruimtelijke context	9
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	9
3.2. Bestaande structuur	9
3.3. Fotoreportage plangebied	9
4. Beleidskader	12
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	12
4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	12
4.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	12
4.4. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)	13
4.5. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA)	14
4.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) zandhoven	14
5. Bestaande juridische toestand	15
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	15
5.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand	15
5.2.1. Gewestplan	16
5.2.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	16
5.2.3. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	17
5.2.4. Verkavelingsvergunningen	17
5.2.5. Gewestelijke rooilijnplannen	17
5.2.6. Buurtwegen	18
5.2.7. Speciale beschermingszones	18
5.2.8. VEN-gebieden	19
5.2.9. Voorkooprecht	19
5.2.10. Beschermd monumenten	20
5.2.11. Beschermd landschappen	20
5.2.12. Beschermd dorpsgezichten	21
5.2.13. Waterlopen	22
5.2.14. Centrale archeologische inventaris	22
5.2.15. Provinciale landschapskaart	23
6. Visie en gewenste ruimtelijke structuur	24
7. Alternatievenonderzoek	25
8. Reikwijdte en detailleringniveau	26

9. watertoets	27
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	27
9.2. Resultaten watertoets	27
9.2.1. Overstromingsgevaarkaart Pluviaal	27
9.2.2. Overstromingsgevaarkaart Fluviaal	28
9.2.3. Overstromingsgevaarkaart kust	28
9.2.4. Infiltratiegevoelige gebieden	28
9.2.5. Grondwaterstromingsgevoeligheid	28
9.2.6. Zonering	29
9.3. Conclusie	29
10. Onderzoek naar de plan-MER-plicht	30
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	30
10.2. Plan-MER plicht van rechtswege	30
10.3. Conclusie	31
11. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en worden opgeheven	32
12. Ruimtebalans	33
13. Register van percelen met mogelijke planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie	34
13.1. Register van percelen	34
14. Bijlage 1: beslissing vrijstelling plan-MER-plicht	36

FIGURENLIJST

Figuur 1 voormalig tentoonstellingspark houten chalets langs Ringlaan	6
Figuur 2: situering	7
Figuur 3: afbakening plangebied	8
Figuur 4: aanduiding foto's	9
Figuur 5: overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma	13
Figuur 6: gewestplan	16
Figuur 7: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2016	16
Figuur 8: verkaveling Bruggestraat	17
Figuur 9: buurtwegen	18
Figuur 10: habitatrictlijngebied	18
Figuur 11: Ven-gebied	19
Figuur 12: voorkooprecht	19
Figuur 13: beschermde monumenten en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed	20
Figuur 14: beschermde en geïnventariseerde landschappen	20
Figuur 15: beschermde dorpsgezichten	21
Figuur 16: Atlas der waterlopen	22
Figuur 17: allesporenkaart met weergave van het vermoedelijk verloop van greppelgrachten	23
Figuur 18: provinciale landschapskaart	23
Figuur 19: Watertoets – overstroombaar gebied Pluviaal	27
Figuur 20: Watertoets – overstroombaar gebied Fluviaal	28
Figuur 21: Watertoets - infiltratiegevoeligheid	28

Figuur 22: Watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid	28
Figuur 23: Watertoets – zonering	29
Figuur 24: mogelijk planbaten	35
Foto 1: hoek Ringlaan – Disselbraak	10
Foto 2: woningen aan Ringlaan	10
Foto 3: percelen aan de Ringlaan	10
Foto 4: percelen aan de Bruggestraat, achterkant Disselbraak	10
Foto 5: percelen aan de Bruggestraat	10
Foto 6: Bruggestraat	10
Foto 7: bovenaanzicht plangebied	11
Foto 8: aansluiting op Bruggestraat	11
Foto 9: voormalig bedrijventerrein aan Ringlaan	11
Foto 10: aangrenzend VEN-gebied.....	11
Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand.....	15
Tabel 2: voorschriften die strijdig zijn	32
Tabel 3: ruimtebalans	33
Tabel 4: register van percelen.....	35

1. INLEIDING

1.1. SITUERING VAN DE OPDRACHT

IGEAN Dienstverlening werd door de gemeente Zandhoven aangesteld als ontwerper voor de herziening van het RUP Disselbraak, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 maart 2016. Dit RUP was op zich een herziening van het BPA Disselbraak en bepaalde o.a. de ontwikkelingsperspectieven en uitbreidingsmogelijkheden van een bestaand zonevreemd bedrijf in woongebied, nl. een bedrijf dat houten bijgebouwen verkocht en ter hoogte van de Ringlaan beschikte over een tentoonstellingsruimte. De tentoonstellingsruimte fungeerde als "openlucht winkelruimte" om houten structuren zoals chalets tentoon te stellen. Dit bedrijf heeft zijn activiteiten stopgezet. Alle houten constructies zijn afgebroken.



Figuur 1 voormalig tentoonstellingspark houten chalets langs Ringlaan

De gemeente wenst hier terug een woonfunctie te voorzien zoals in het oorspronkelijke BPA en gewestplan voorzien was.

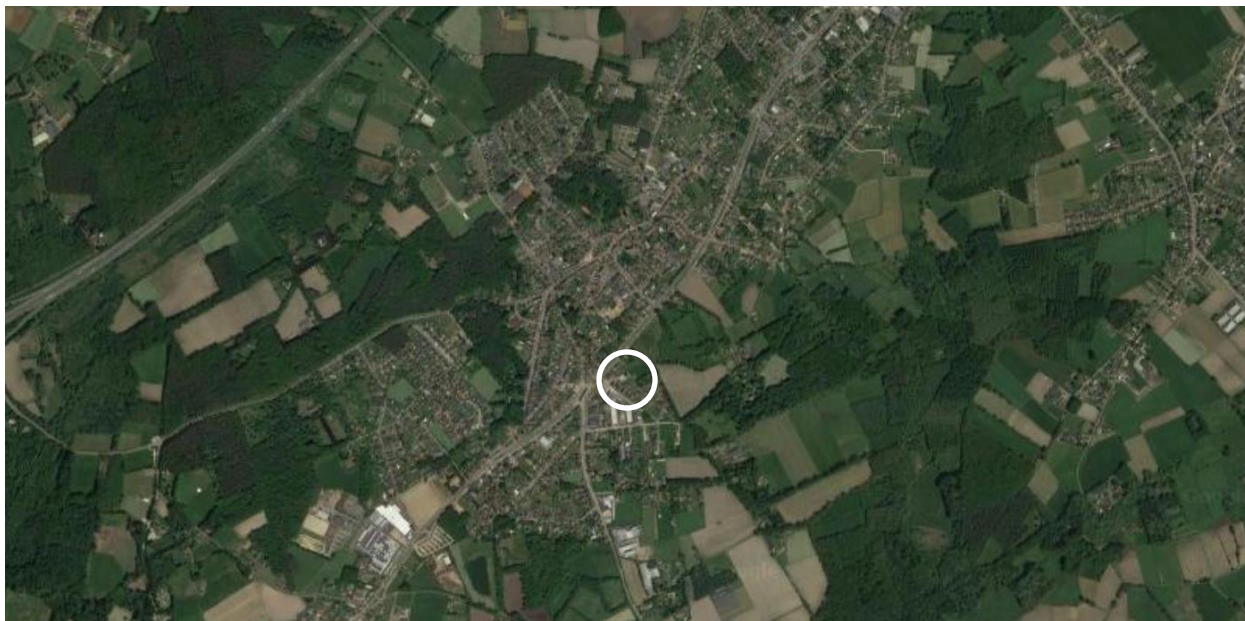
1.2. DOELSTELLING

De doelstellingen van dit RUP kunnen als volgt worden weergegeven:

- 1 Het herontwikkelen van de woonfunctie;
- 2 Het aanpassen van het RUP aan een gewijzigde rooilijn;

2. SITUERING

2.1. SITUERING



Figuur 2: situering

Het RUP is gesitueerd ten zuiden van de dorpskern van Zandhoven. De gemeente Zandhoven is een landelijke gemeente aan de rand van de Antwerpse agglomeratie, begrensd door de gemeenten Zoersel, Vorselaar, Grobbendonk, Nijlen en Ranst. Zandhoven wordt van zuid naar noord doorsneden door de N14, die enerzijds de verbinding vormt tussen de ring van Lier en Zoersel en anderzijds de autosnelwegen E34 en E313 met elkaar verbindt. De woonkern van Zandhoven strekt zich uit langs deze N14, waarlangs zich tevens het plangebied bevindt.

2.2. AFBAKENING PLANGEBIED



Figuur 3: afbakening plangebied

De noordwestzijde van het plangebied grenst aan de Ringlaan (N14) en het centrum van Zandhoven. In het oosten grenst het aan de open ruimte met landbouwgebieden en een uitloper van het Binnenbos. Ten zuiden sluit het aan op het bestaande woongebied. In het westen ligt het plangebied naast de KMO-zone van de Ringlaan.

Het plangebied blijft beperkt tot het noordelijk gedeelte van het RUP Disselbraak van 2016 en komt overeen met de bestaande percelen met eengezinswoningen en het voormalig tentoonstellingspark. De voorschriften uit 2016 zijn recent en is het niet noodzakelijk om ze aan te passen of te verfijnen.

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied op microniveau geanalyseerd, aan de hand van plannen van de bestaande toestand, de luchtfoto en terreinonderzoek.

3.2. BESTAANDE STRUCTUUR

Het plangebied omvat twee vrijstaande ééngezinswoningen langs de Ringlaan, de restanten van het tentoonstellingspark en gronden die nog in gebruik zijn door de landbouw. In het zuiden grenst het plangebied aan woongebied gekenmerkt door in hoofdzaak gekoppelde en vrijstaande bebouwing. Aan de Ringlaan bevond zich een tentoonstellingspark dat als "openlucht winkelruimte" gebruikt werd om houten structuren zoals chalets tentoon te stellen. Na het faillissement van het bedrijf zijn de gronden niet meer in gebruik, en zijn alle constructies afgebroken.

3.3. FOTOREPORTAGE PLANGEBIED



Figuur 4: aanduiding foto's



Foto 1: hoek Ringlaan – Disselbraak



Foto 2: woningen aan Ringlaan



Foto 3: percelen aan de Ringlaan



Foto 4: percelen aan de Bruggestraat, achterkant Disselbraak



Foto 5: percelen aan de Bruggestraat



Foto 6: Bruggestraat



Foto 7: bovenaanzicht plangebied



Foto 8: aansluiting op Bruggestraat



Foto 9: voormalig bedrijventerrein aan Ringlaan



Foto 10: aangrenzend VEN-gebied

4. BELEIDSKADER

4.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke beleidsdoelstellingen op het plangebied van toepassing zijn. Deze doelstellingen zijn te vinden in de verschillende ruimtelijke structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hiervan worden de belangrijkste relevante elementen toegelicht.

4.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

BUITENGEBIED

De gemeente Zandhoven wordt in het RSV geselecteerd als buitengebied gemeente en maakt deel uit van het economische netwerk van het Albertkanaal. De doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken);
- tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferen van de natuurfunctie.

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

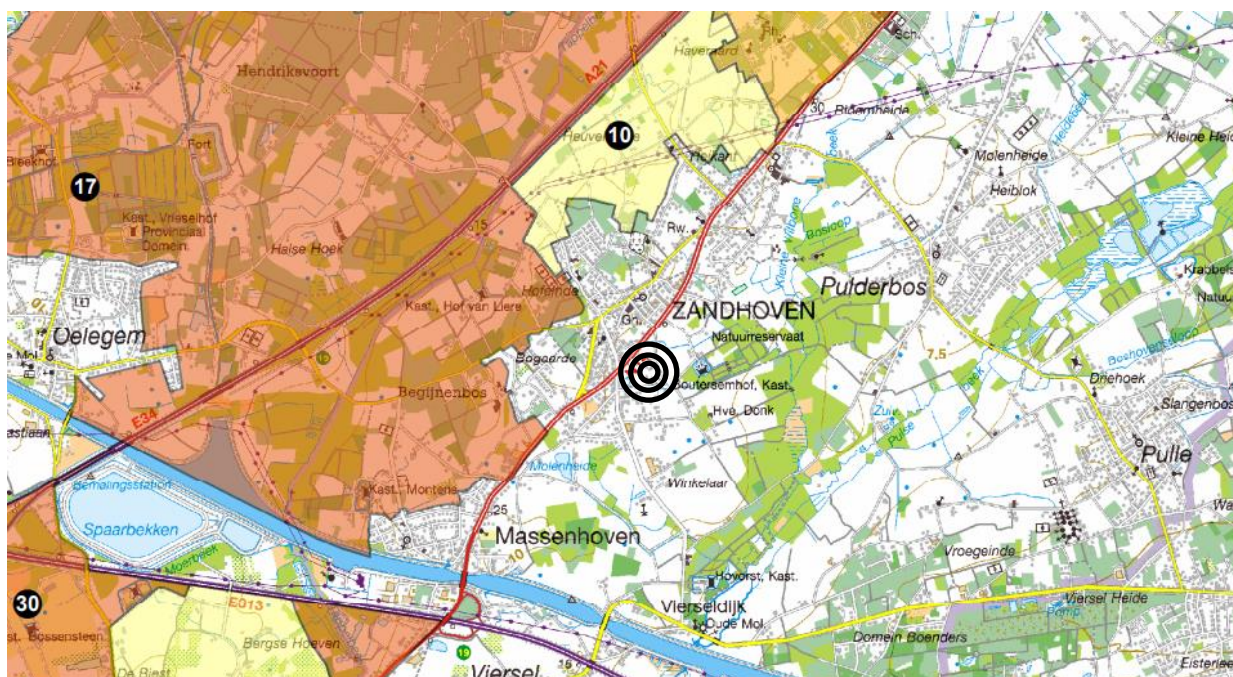
De nederzettingsstructuur van het buitengebied bestaat uit het samenhangend geheel van bebouwing in het buitengebied. De nederzettingsstructuur wordt gekenmerkt door de verschillende ruimtelijke categorieën: de kernen (hoofddorpen en woonkernen), de linten, de verspreide bebouwing en de bebouwde perifere landschappen (waarin alle andere beleidscategorieën voorkomen).

De nederzettingsstructuur staat in nauwe relatie met het landschap en de structuurbepalende elementen van het buitengebied; met name de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de infrastructuur (wegen, water en spoor). De nederzettingsstructuur is gericht op het duurzaam functioneren van wonen en werken maar ondergeschikt aan de natuurlijke en agrarische structuur. Multifunctionele ontwikkeling en verweving in de kernen staat centraal. Bijkomende ruimtebehoeften voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie dienen aan te sluiten bij de woonkernen. Een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing is niet aanvaardbaar.

4.3. AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN DE AGRARISCHE STRUCTUUR

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Antwerpse Gordel en Klein – Brabant, waarin Zandhoven gelegen is.

Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 9.700 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.



Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Antwerpse Gordel-Klein-Brabant
Operationeel uitvoeringsprogramma - Beslissing Vlaamse Regering 27 maart 2009

- Categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- Categorie I : RUP's op korte termijn
- Categorie II : RUP's na verder onderzoek
- Categorie III : RUP's op lange termijn, geen actie op korte termijn
- ontwerp grenslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

Figuur 5: overzichtskartaal operationeel uitvoeringsprogramma

Bron: omgeving.vlaanderen.be/

Het plangebied behoort niet tot een gebied waar de Vlaamse Regering een operationeel uitvoeringsprogramma heeft lopen.

4.4. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN (RSPA)

Het RUP is gelegen in de hoofdruimte Netegebied.

Nederzettingsstructuur

Zandhoven wordt door het RSPA geselecteerd als een hoofddorp type III met Zandhoven, Pulderbos en Pulle als woonkernen. In een gemeente met een hoofddorp type III kunnen bijkomende woningen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei.

Herziening RSPA

In het kader van de herziening en actualisatie van het RSPA werd de selectie van kernen hernomen. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen, woonkernen en kernen in bebouwd perifeer landschap. Zandhoven wordt in de herziening gecategoriseerd als een woonkern in het buitengebied.

Ruimtelijk- economische structuur

De Liersebaan-Ringlaan-Langestraat (N14) in Zandhoven wordt geselecteerd als kleinhandelsconcentratie die niet ruimtelijk samenhangt met een stedelijk gebied (type III). Dit type handelsconcentratie komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.

Verkeers- en vervoersinfrastructuur

Het gedeelte van de N14 tussen de E313 en de E34 wordt niet geselecteerd als secundaire weg, om te vermijden dat een alternatieve noord – zuid verbinding, parallel met de E19, zou ontstaan.

4.5. PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE ANTWERPEN (PBRA)

De provincie Antwerpen wil met haar ontwerp-Beleidsplan Ruimte ontwikkelingen in bestaande, goed gelegen ruimte maximale kansen geven om zo ontwikkelingen op slecht gelegen greenfields minder interessant te maken. Het legt de focus op een aantal uitdagingen die een bovenlokaal karakter hebben, of waarvan de ruimtelijke logica zich op een bovenlokaal niveau afspeelt, of waar er bovenlokale afstemming nodig is.

In het ontwerp-Beleidskader 'Levendige Kernen' wil de provincie Antwerpen:

- Klimaatneutrale en -bestendige kernen
- Kernversterking als motor voor kwaliteit in de kern
- Verweving
- Op maat van een kern

Niet elke kern heeft dezelfde ruimtelijke context (grootte, aantal voorzieningen, ...) of is op dezelfde manier bereikbaar. Daarom is de invulling van een kernversterkend beleid ook niet hetzelfde voor elke kern. Door in te zetten op kernversterking kan de kwaliteit van de kern te verbeteren en kan verdere versnippering (door verkaveling, verlinting, enz.) van onze open ruimte tegengegaan worden.

Door woningen, werkplekken en voorzieningen in de kern te bundelen en het ruimtelijk rendement te verhogen, ontstaat voldoende dynamiek voor het functioneren van de kern en het verminderen van verplaatsingen. Door een kernversterkend beleid te voeren, worden verplaatsingen korter en gebeuren eerder te voet, met fiets en openbaar vervoer. Kernversterking is dus gericht op duurzame vervoersmiddelen.

4.6. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) ZANDHOVEN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Zandhoven werd goedgekeurd door de deputatie op 31 augustus 2006.

Gewenste nederzettingsstructuur

Zandhoven wenst in te gaan tegen een verdere versnippering van haar grondgebied omdat dit de functies van de dorpskernen ondermijnt. Om de levendigheid in de dorpskernen te bevorderen en het voorzieningenniveau op peil te houden worden nieuwe ontwikkelingen in de kernen gestimuleerd. Hierdoor blijven de centra aantrekkelijk voor nieuwe investeringen inzake handel, horeca, voorzieningen, wonen... Versterking van de kernen gebeurt door nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de kernen.

Door concentratie van nieuwe ontwikkelingen in de kernen kunnen voorzieningen beter bereikbaar worden gemaakt (te voet, met de fiets, met openbaar vervoer...) en kan er meer energie gestoken worden in het bewaren van de leefkwaliteit in de kernen. Rekening houdend met de eigenheid van de verschillende kernen kunnen nieuwe ontwikkelingen bestaan uit:

- het voorzien van sociale huur- en koopwoningen;
- het voorzien van sociale verkavelingen;
- het creëren van bouwmogelijkheden voor handel, diensten, horeca...;
- het bevorderen van woonondersteunende functies (vb. buurtgroen, recreatie...);
- het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein.

5. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

5.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

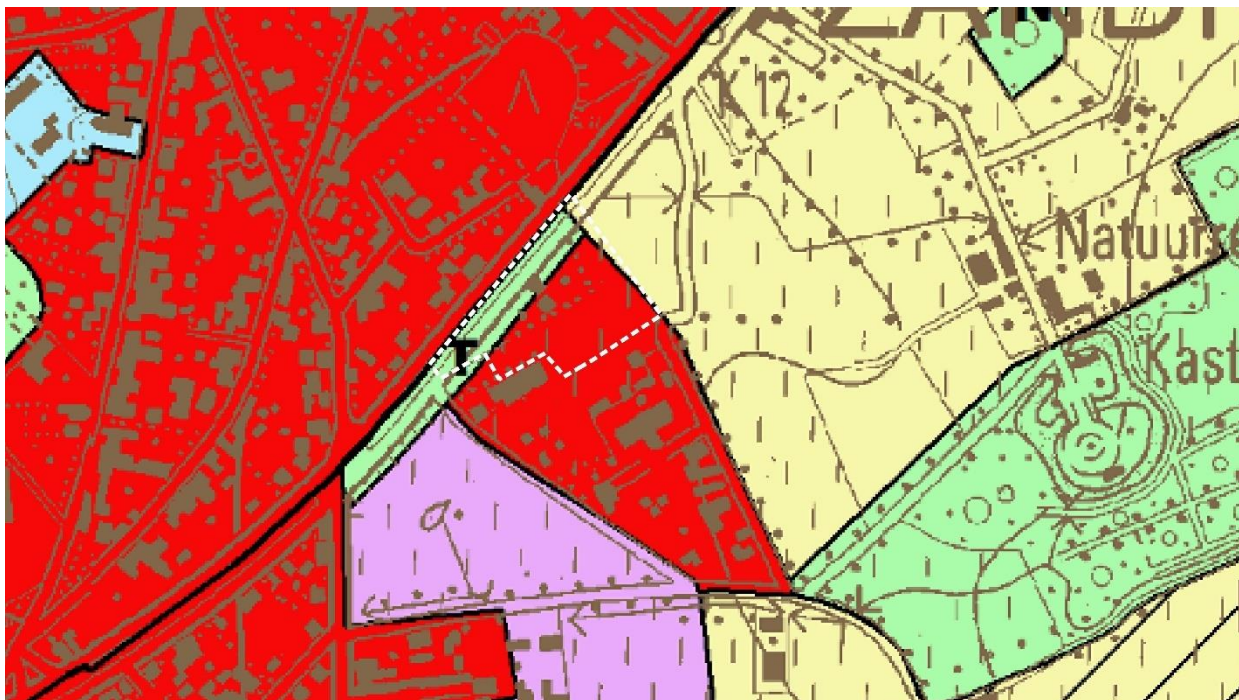
In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP. Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt. Verder komen ook een aantal plannen, waarvan de juridische draagkracht nog onduidelijk is, in dit hoofdstuk aan bod.

5.2. SYNTHESETABEL BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

PLAN	KENMERKEN
Gewestplan	Zie 5.2.1
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Zie 5.2.2
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	Zie 5.2.3
Verkavelingsvergunningen	Zie 5.2.4
Gewestelijke rooilijnplannen	Zie 5.2.5
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Atlas der buurt- en voetwegen	Zie 5.2.6
Habitatrichtlijngebieden	Zie 5.2.7
Vogelrichtlijngebieden	Geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	Zie 5.2.8
Erfdienstbaarheden	Geen
Ruilverkavelingen	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Zie 5.2.9
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	Geen
Beschermde monumenten	Zie 5.2.10
Beschermde landschappen	Zie 5.2.11
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Zie 5.2.12
Atlas der waterlopen	Zie 5.2.13
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Erkende natuurrezervaten	Geen
Centrale Archeologische Inventaris	Zie 5.2.14
Provinciale landschapskaart	Zie 5.2.15
Omgevingsvergunningen	Geen

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

5.2.1. GEWESTPLAN



Figuur 6: gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en deels gelegen in een bufferzone. De bufferzone bevindt zich vandaag voornamelijk op de locatie van de Ringlaan.

5.2.2. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN



Figuur 7: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2016

Het gemeentelijk RUP Disselbraak, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 maart 2016 vormt de basis voor deze herziening. Het doel van het RUP van 2016 was een herziening van het oude BPA "Disselbraak". Het BPA detailleerde het gewestplan: het bleef volledig woongebied, maar detailleerde de voorschriften. Het RUP uit 2016 werd gezien als een opvolging van dit BPA en opgemaakt in functie van het toenmalige bedrijf en de actualisering van de stedenbouwkundige voorschriften. Enkel het noordelijk deel van dit RUP wordt herzien. Deze gronden zijn bestemd voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw en voor een 'tentoonstellingspark' (art.4).

In het noorden van het plangebied bevindt zich RUP "De Hoven – 2^{de} herziening" (BS 15.02.2011). Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan grenst aan het plangebied, maar heeft geen invloed op dit RUP.

5.2.3. GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDERINGEN

Om de gemeente Zandhoven aangenaam en leefbaar te houden werd op de gemeenteraad van 15 september 2022 de Bouwcode goedgekeurd. Het is een verzameling van regelgeving waaraan eenieder zich moet houden wanneer men een vergunning aanvraagt om te (ver)bouwen. De accenten die worden gelegd zijn op maat van Zandhoven en hebben een aangename en leefbare gemeente op het oog.

5.2.4. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Het tracé van de wegenis is goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 15.12.2022 en wijkt beperkt af van de openbare wegenis ingetekend in het RUP Disselbraak uit 2016. De verkaveling (OMV_2022101825) is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 23.01.2023.

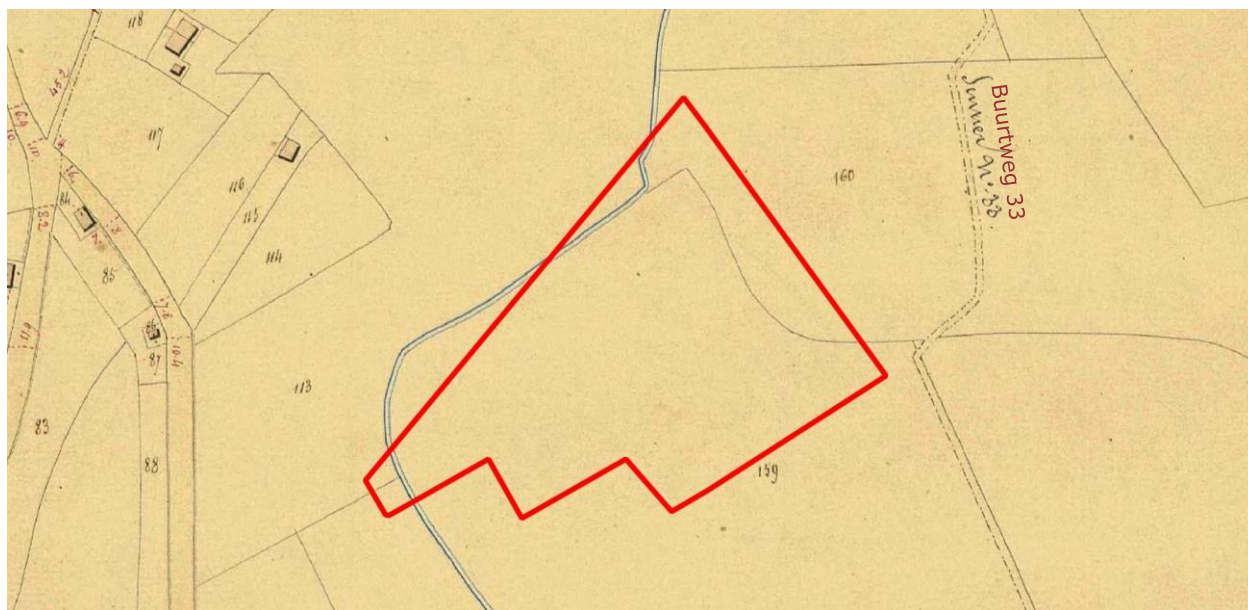


Figuur 8: verkaveling Bruggestraat

5.2.5. GEWESTELIJKE ROOILIJNPLANNEN

Voor de Ringlaan bestaat een gewestelijk rooilijnplan dat is goedgekeurd op 04.04.1972, waarbij aan beide zijden van de Ringlaan een rooilijn is ingetekend.

5.2.6. BUURTWEGEN



Figuur 9: buurtwegen

Er liggen geen buurt- of voetwegen in het plangebied. De Bruggestraat ten oosten van het plangebied is aangeduid als Buurtweg 33.

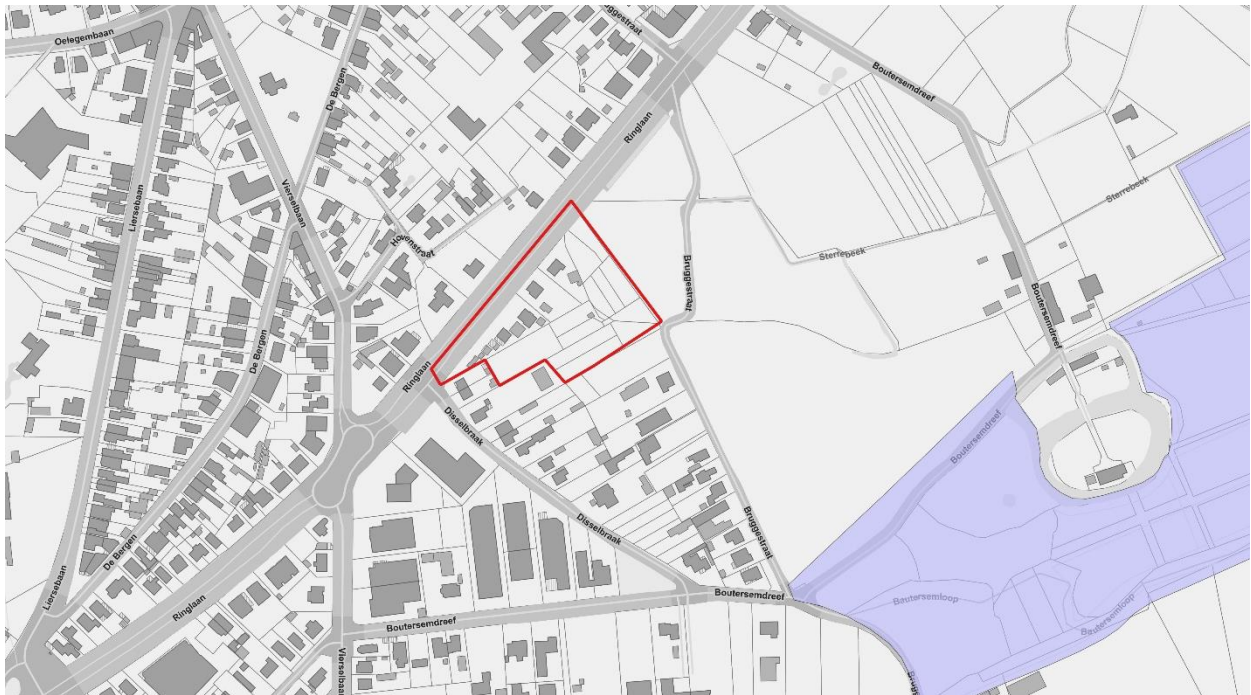
5.2.7. SPECIALE BESCHERMINGSZONES



Figuur 10: habitatrictlijngebied

Het plangebied is niet gelegen in een habitatrictlijngebied. In het zuidoosten ligt het habitatrictlijngebied "Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen" (BE2100017) op zo'n 250m van het plangebied. Er is geen vogelrichtlijngebied in de nabije omgeving van het plangebied.

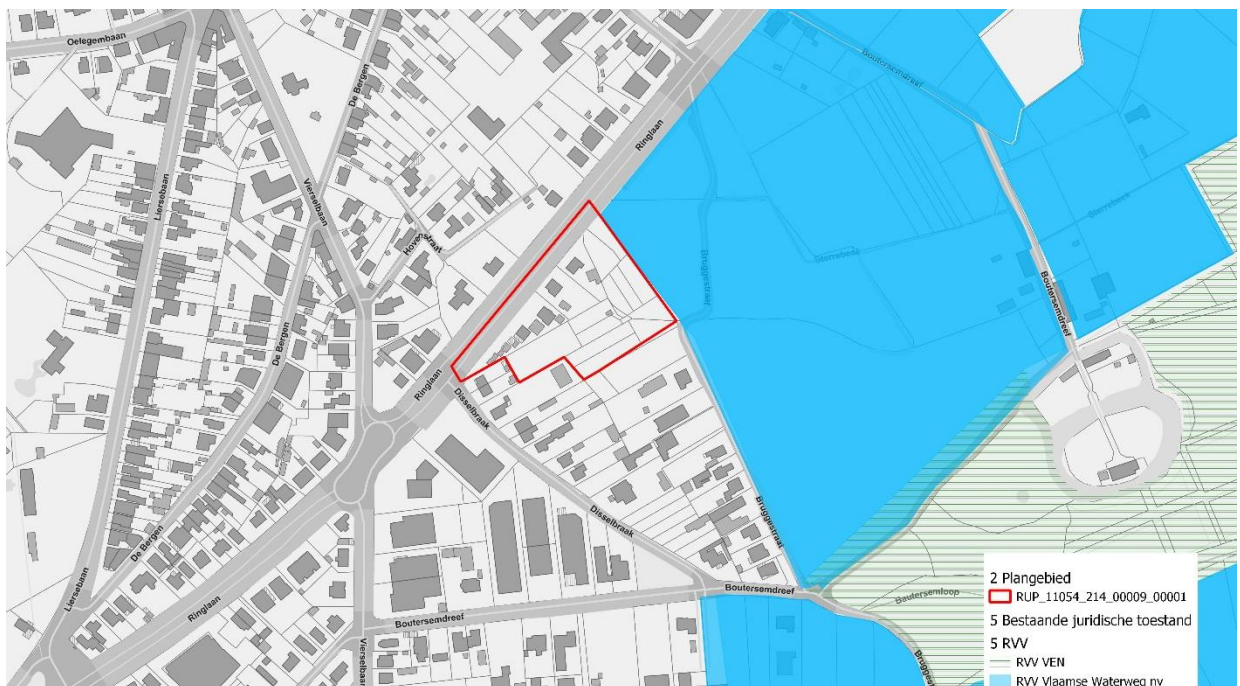
5.2.8. VEN-GEBIEDEN



Figuur 11: Ven-gebied

Het Vlaams Ecologisch Netwerk bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Het VEN-gebied 'De Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek' is een GEN-gebied en is gelegen op 250m ten zuiden van het plangebied.

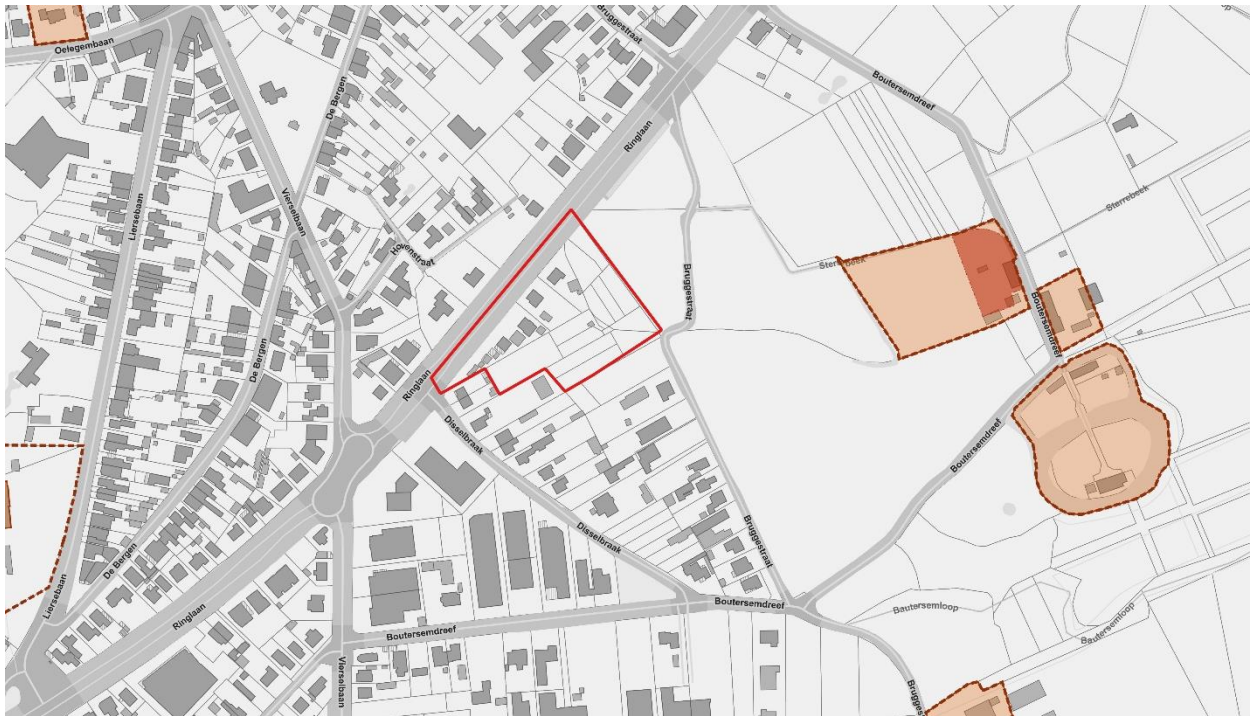
5.2.9. VOORKOOPRECHT



Figuur 12: voorkooprecht

Er zijn geen percelen met een recht van voorkoop gelegen in het plangebied. In het oosten van het plangebied van het RUP zijn er grote gebieden aangeduid met een recht van voorkoop door de Vlaamse Waterweg nv en voor de ontwikkeling van VEN-gebieden.

5.2.10. BESCHERMDE MONUMENTEN

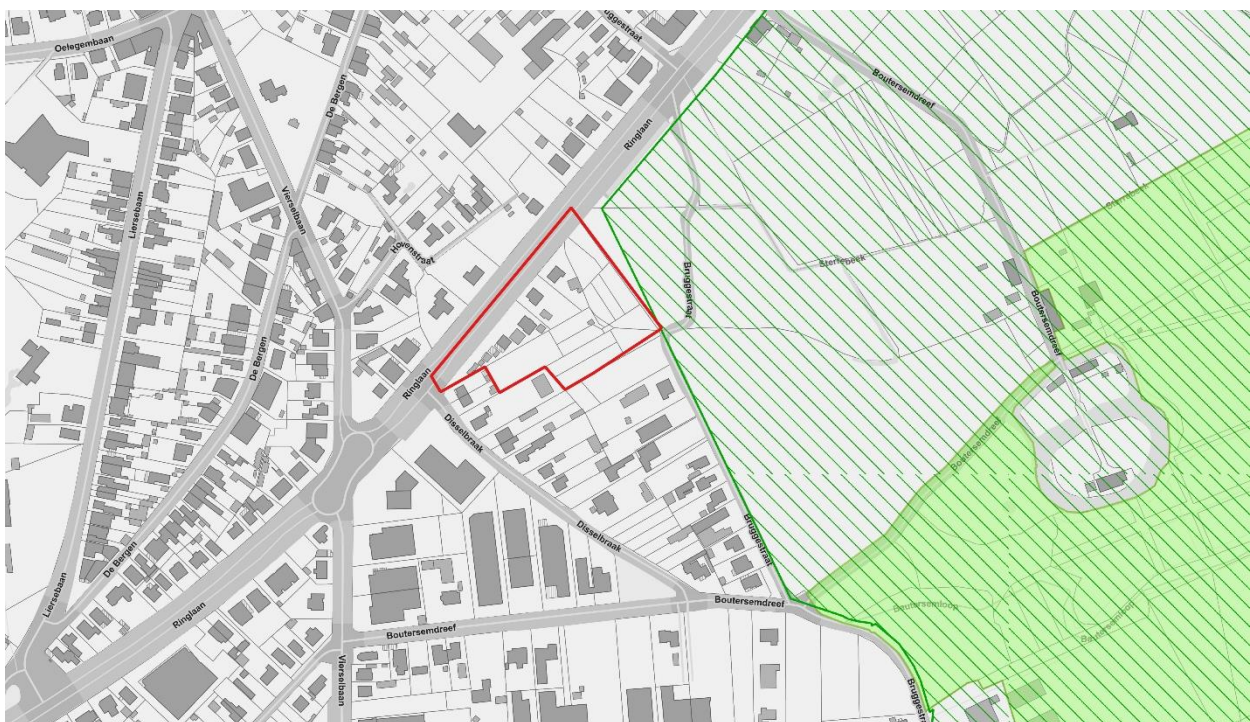


Figuur 13: beschermde monumenten en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed

In het plangebied is niets aangeduid als monument en staan er geen gebouwen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. De hoeve van Boutersemhof ten oosten van het plangebied is beschermd als monument.

Het kasteel is geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed en tevens opgenomen als beschermd dorpsgezicht (zie 5.2.11).

5.2.11. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN



Figuur 14: beschermde en geïnventariseerde landschappen

In het plangebied is er geen landschappelijk geïnventariseerd erfgoed of zijn er geen beschermde cultuurhistorische landschappen. Het Binnenbos dat in het oosten aan het plangebied grenst, is wel geïnventariseerd als landschappelijk erfgoed en deels beschermd als cultuurhistorisch landschap. Het Binnenbos en omgeving is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de historische, wetenschappelijke en esthetische waarde van het bos.

Het is een representatief voorbeeld van de landschapstructuur zoals die in de 18de eeuw bestond. De geomorfologische opbouw van de valleien en hogere gronden met de bijhorende bodemtypen vormen de wetenschappelijke basis van het gebied, samen met de botanische waarde van zowel de graslanden en de bossen als van de moerassen en de oevers van de beken. Ook de verscheidenheid van de verschillende begroeiingen op een vrij kleine schaal ten gevolge van de sterk verschillende milieuomstandigheden (vochtigheidsgradiënt, bodemtypen, beheer) maken dat het Binnenbos uniek is en als gevolg beschermd moet worden. Een uitgestrekt gaaf gebleven valleilandschap met grote afwisseling van landgebruik (beemden et cetera) en kleinschalige elementen (houtkanten, bomenrijen, dreven, paden, ...) geven het de esthetische waarde.

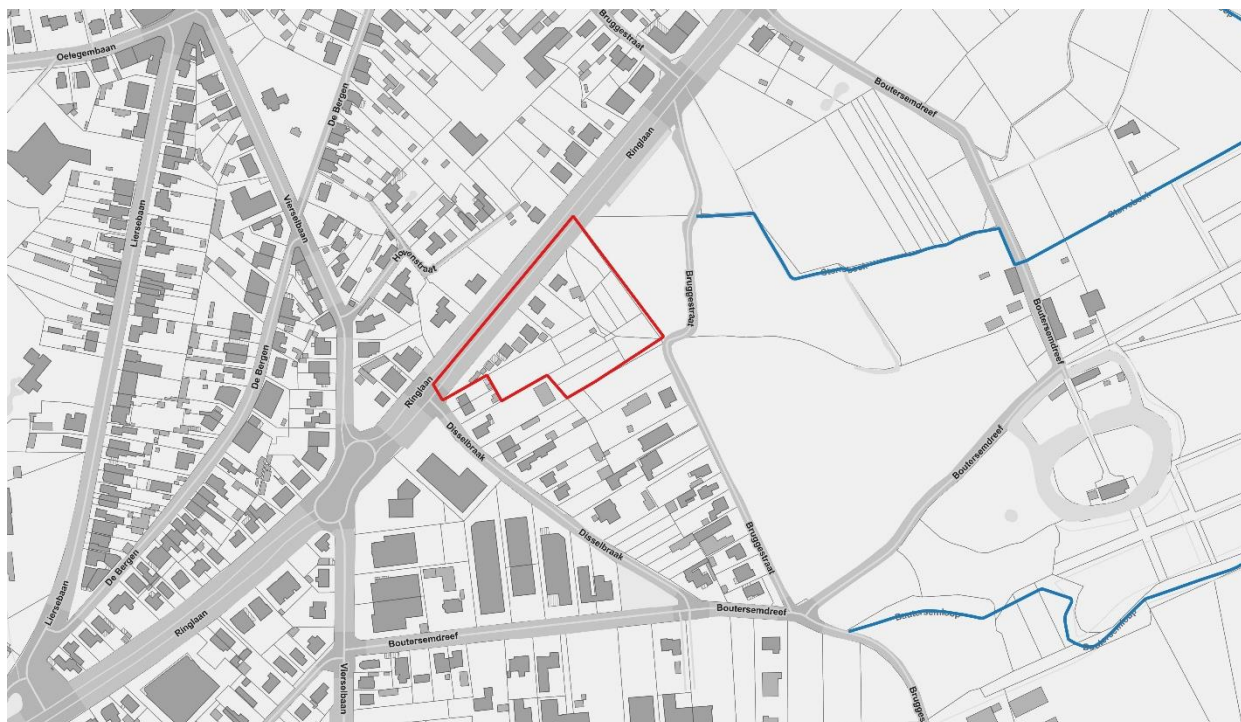
5.2.12. BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN



Figuur 15: beschermd dorpsgezicht

Er zijn geen beschermd dorpsgezichten aanwezig in het plangebied. Het kasteel Boutersemhof is samen met zijn onmiddellijke omgeving binnen de omgrachting en twee hoeves aan de aansluitende toegangsweg wel beschermd als dorpsgezicht. Het beschermingsbesluit motiveert de bescherming als volgt: "als voormalig cijnshof met bijhorende hoeven en park." In het westen is het herenhuis Bergenhof en zijn omringende tuin zijn beschermd als dorpsgezicht. Het is een herenwoning in neoclassicistische stijl, omringd door een mooi park.

5.2.13. WATERLOPEN



Figuur 16: Atlas der waterlopen

Er liggen geen officiële waterlopen in het plangebied. Ten oosten van de Bruggestraat loopt de Sterrebeek, een onbevaarbare waterloop van categorie 2. Verder naar het zuiden ontspringt de Boutersemloop, ook een onbevaarbare waterloop van categorie 2. De beide waterlopen staan onder het beheer van de provincie Antwerpen.

5.2.14. CENTRALE ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

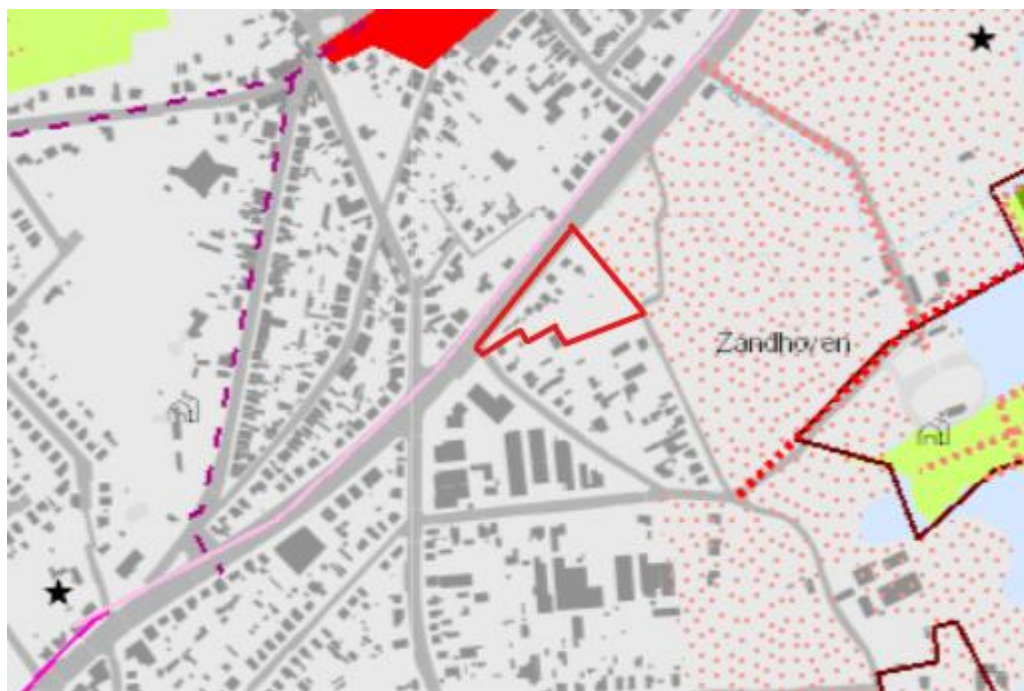
Tijdens een proefsleuvenonderzoek kwamen sporen aan het licht die aansluiten bij de resultaten van de opgraving die in 2018 op de aangrenzende percelen ten noordoosten van deze waarneming plaatsvond. Het betreft paalsporen van minstens twee gebouwen, greppels, een kuil en landbouwsporen.

Langs de Bruggestraat (archeologienota ID 984439) werd naar aanleiding van de verkaveling en pijpenkop (zie 5.2.4) een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied is een archeologische site aanwezig, met de grootste concentratie aan sporen in het noordoosten van het plangebied. Het gaat hier om minstens twee (delen van) (bij)gebouwen, waaronder één vierpostenspieker. Gezien er geen vondstmateriaal werd aangetroffen, is de datering van het merendeel van de aangetroffen sporen onbepaald. Enkele grachten/greppels en landbouwsporen kunnen, in vergelijking met de opgraving ten zuidoosten geplaatst worden in de 17^{de} -18de eeuw of teruggaand tot de middeleeuwen. De overige sporen zoals de kuil, één van de greppels en de paalsporen, gaan vermoedelijk terug tot minstens de middeleeuwen. Tijdens de opgraving ten noordoosten kwamen sporen uit de middeleeuwen en Romeinse periode aan het licht. Oudere dateringen zoals de metaaltijden zijn niet uitgesloten.



Figuur 17: allesporenkaart met weergave van het vermoedelijk verloop van greppelgrachten

5.2.15. PROVINCIALE LANDSCHAPSKAART



Figuur 18: provinciale landschapskaart

Op de landschapskaart valt de pluggenbodem in het oosten meteen op met bossen die ontstaan zijn tussen 1850 en 1910 (groen) en valleigebied (blauw). De Ringlaan (N14) is volgens de provinciale kaart aangelegd na 1850. De Boutersemdreef is reeds opgenomen in de Ferrariskaarten. Het centrum van Zandhoven (rood) wordt aangeduid als historische woonkern.

6. VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Nu het bedrijf zijn activiteiten heeft stopgezet, wenst de gemeente de betrokken terreinen terug te herbestemmen naar woongebied in functie van gekoppelde en/of vrijstaande woningbouw. De voorschriften worden afgestemd met de bestaande voorschriften van het RUP Disselbraak voor het zuidelijk gelegen woongebied.

De principes van het RUP Disselbraak van 2016 blijven gelden, de gemeente wenste toen het woongebied binnen haar grenzen te verdichten en zo een ruimtelijke oplossing aan te bieden voor de stijgende bevolkingsdruk. Deze verdichting werd ook in dat RUP doorgevoerd. Bij deze herziening worden dezelfde principes gebruikt om het woongebied aan de Ringlaan vorm te geven en een ruimtelijke kwaliteit te bekomen.

Verdichten onder de vorm van meergezinswoningen wordt niet toegestaan in deze zone. Meergezinswoningen worden enkel toegestaan in de dorpskern ten westen van de N14. De terreinen ten oosten van de N14 grenzen aan open ruimte en worden gereserveerd voor ééngezinswoningen.

Tegelijkertijd wenst de gemeente de rooilijn van de Bruggestraat aan te passen aan het vergunde tracé van de wegenis in de verkaveling (OMV_2022101825) d.d. 23.01.2023.

7. ALTERNATIEVENONDERZOEK

Het RUP is een gedeeltelijke herziening van het RUP Disselbraak uit 2016. Hierin was een zone aan de Ringlaan voorzien als "tentoonstellingspark". Het bedrijf is gestopt met haar activiteiten, maar de terreinen hebben door de specifieke voorschriften uit 2016 weinig andere ontwikkelingsmogelijkheden. Locatiealternatieven zijn dan ook niet aan de orde. Door het RUP deels te herzien kunnen toekomstmogelijkheden gegeven worden aan de site en kan het hele woongebied rond Disselbraak een gelijkvormige uitstraling krijgen.

Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, zodat de huidige juridisch-planologische situatie gehandhaafd blijft. Dit zou betekenen dat het hergebruik van de gronden van het voormalig bedrijf zo goed als onmogelijk wordt omdat de voorschriften van het RUP Disselbraak specifiek zijn uitgewerkt voor de voormalige bedrijvigheid. Het nulalternatief kan aldus niet als een redelijk alternatief beschouwd worden.

Een ander mogelijk inrichtingsalternatief is op de percelen meer bedrijvigheid toe te staan dan louter het "tentoonstellingspark". Het plangebied is gelegen aan een gewestweg en dus goed ontsloten. De percelen hebben echter een relatief beperkte diepte, en grenzen aan de zijkanten en de achterzijde rechtstreeks aan achtertuinen van bestaand woongebied. De gemeente heeft in samenwerking met de detailhandelcoach van de provincie een studie opgemaakt over de detailhandel in Zandhoven. In deze studie is een ontwikkelingsperspectief voor de N14 opgemaakt waarbij deze zone niet voorzien is om meer detailhandel te stimuleren. Bijkomende handel is ook niet gewenst aan de Ringlaan (gewestweg) omdat het veel kleinere bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengt en een negatieve invloed heeft op de detailhandel in de dorpskern. Zoals aangegeven in hoofdstuk 5.2.2 was hier vroeger reeds woongebied, de gemeente wil graag deze woonbestemming terug mogelijk maken.

Het is niet wenselijk om op deze locatie detailhandel te bestendigen onder de vorm van baanwinkels. Inrichtingsalternatieven voor bedrijvigheid zijn dus niet aan de orde.

Er is ook onderzocht of meergezinswoningen mogelijk zijn binnen dit deel van het plangebied. De bouwcode van Zandhoven streeft naar een evenwichtige verhouding tussen de verschillende woonvormen en de omgeving. Meergezinswoningen zorgen voor een andere dynamiek dan eengezinswoningen en horen daarom eerder thuis in de meer kerngerichte delen van Zandhoven.

Meergezinswoningen kunnen volgens de bouwcode enkel als:

- Er binnen een straal van 50m zich twee andere meergezinswoningen bevinden in dezelfde straat;
- Het terrein, inplanting en de vormgeving het toelaat om er meergezinswoningen te bouwen;
- Binnen een afstand van max 250m een bushalte staat of binnen 500m een school.

Het is voor Zandhoven echt noodzakelijk dat de omgeving zich leent tot meergezinswoningen. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van andere meergezinswoningen. De gemeente wil geen verdere groei en verspreiding van meergezinswoningen in het plangebied of in de omgeving van het plangebied. Op basis hiervan worden in de voorschriften geen meergezinswoningen toegelaten zodat ook de ruimere omgeving door het RUP niet ongewild kan uitbreiden met meergezinswoningen.

8. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU

REIKWIJDTE

De reikwijdte van het RUP beperkt zich tot de percelen aan de Ringlaan en Bruggestraat waar vroeger ook het tentoonstellingspark stond. Het RUP baseert zich op deze percelen, samen met enkele omliggende percelen om een samenhangend geheel te krijgen.

DETAILLERINGSNIVEAU

Het RUP legt tot op perceelsniveau bestemmingen en bouwkundige voorschriften vast. Het detailleringsniveau van de voorschriften is voor de hele zone gelijk. In zones waar bebouwing toegelaten wordt, dient meer duidelijkheid gegeven te worden over de toegelaten dimensies en inplanting van nieuwe gebouwen en uitbreidingen, alsook de toelaatbare functies.

9. WATERTOETS

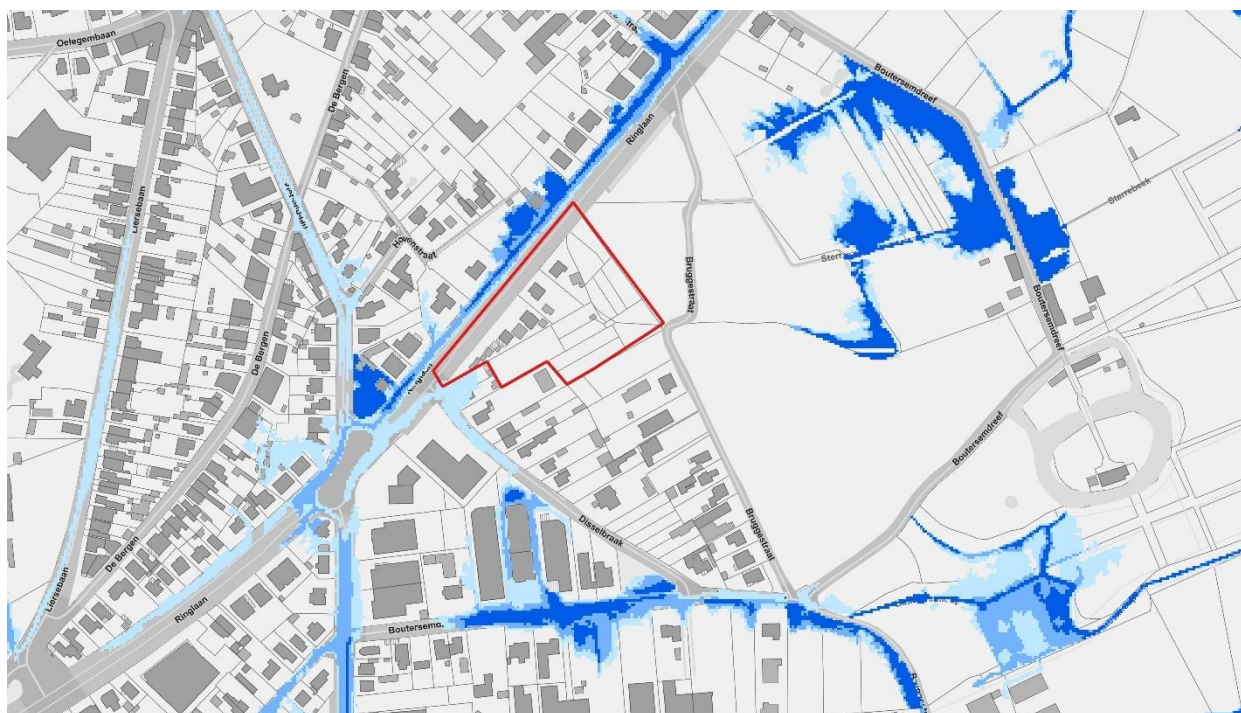
9.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden.

9.2. RESULTATEN WATERTOETS

9.2.1. OVERSTROMINGSGEVAARKAART PLUVIAAL



Figuur 19: Watertoets – overstroombaar gebied Pluviaal

Het plangebied is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevaarlijk gebied. De noordelijke zijde van de Ringlaan dat grenst aan het plangebied heeft kans op overstromingen bij hevige neerslag. Het zuidwesten van het plangebied grenst aan een gebied waar er een kleine kans bestaat op overstromingen

9.2.2. OVERSTROMINGSGEVAARKAART FLUVIAAL



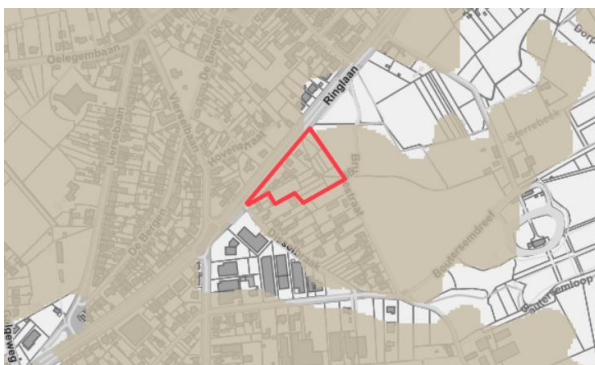
Er worden geen aanduidingen weergegeven als fluviaal overstroombaar gebied in of rond het plangebied.

Figuur 20: Watertoets – overstroombaar gebied Fluviaal

9.2.3. OVERSTROMINGSGEVAARKAART KUST

Het plangebied bevindt zich niet nabij de kust en ligt niet in overstroombaargevoelig gebied vanuit de kust.

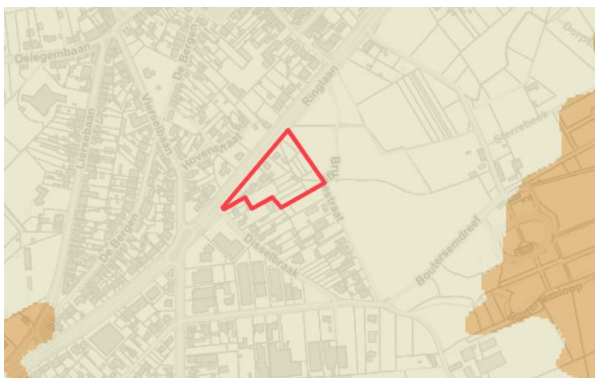
9.2.4. INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN



Het volledig plangebied wordt aangeduid als infiltratiegevoelig gebied.

Figuur 21: Watertoets - infiltratiegevoeligheid

9.2.5. GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID



Het plangebied wordt aangeduid als matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Wanneer binnen dit gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instantie.

Figuur 22: Watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid

9.2.6. ZONERING



Figuur 23: Watertoets – zonerings

Het plangebied is gelegen in een gebied met reeds bestaande aansluitingen op een waterzuiveringsinstallatie.

9.3. CONCLUSIE

Het plangebied is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstroombaar gebied.

Er wordt een oppervlakte van ca. 0,35ha herbested van bedrijvigheid naar woongebied. Deze gronden waren reeds in gebruik als tentoonstellingspark en er komt dus geen bijkomend ruimtebeslag.

Met betrekking tot de aspecten grondwaterstroming en infiltratie van hemelwater worden geen significante negatieve effecten verwacht.

Er worden geen significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterkwaliteit verwacht.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn onverminderd van kracht.

10. ONDERZOEK NAAR DE PLAN-MER-PLICHT

10.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In de eerste fase, namelijk de startnota, wordt nagegaan of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER). In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

10.2. PLAN-MER Plicht VAN RECHTSWEGE

De plan-MER-plicht voor plannen of programma's volgt uit het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hiernavolgend DABM genoemd).

Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor plannen of programma's die significante milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moet er aan drie voorwaarden voldaan worden:

- 1 in de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.
- 2 daarna moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het DABM valt.
- 3 tenslotte moet worden bepaald of het plan van rechtswege onder de plan-MER-plicht valt.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder de definitie van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM en het valt onder het toepassingsgebied ervan. Het RUP voldoet dus aan de twee eerste voorwaarden.

Indien het plan of programma ook aan de derde voorwaarde voldoet, is er geen milieuscreening vereist. Er is dan een plan-MER-plicht van rechtswege en er kan rechtstreeks gestart worden met de opmaak van een plan-MER. Er worden twee groepen van dergelijke plannen of programma's onderscheiden:

- 1 Plannen of programma's of de wijziging ervan die tegelijkertijd:
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor projecten die in de bijlagen I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 opgesomd worden;
 - én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
 - én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik.
- 2 Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is. Indien het plan of programma betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt is het niet van rechtswege plan-MER-plichtig.

Er dient derhalve nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

Toetsing groep 1

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b stadontwikkelingsprojecten van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, omwille van de volgende reden:

- de oppervlakte van het RUP is beperkt. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat de oppervlakte van het plangebied (1,48ha) een lokaal schaalniveau omvat en slechts een klein percentage (0,04%) van het totale grondgebied van de gemeente Zandhoven (4010ha) betreft.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het RUP screeningsgerechtigd is. Het RUP behoort niet tot groep 1.

Toetsing groep 2

Hierbij wordt nagegaan of er mogelijke betekenisvolle effecten kunnen zijn op eventuele speciale beschermingszones in of in de omgeving van het plangebied van het RUP.

Het plangebied van het RUP grenst niet aan een speciale beschermingszone habitatrictlijngebied of een vogelrichtlijngebied.

10.3. CONCLUSIE

Het RUP is dus niet plan-MER-plichtig van rechtswege. Het valt echter wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moest derhalve onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP. Dit onderzoek (= milieuscreening) is te vinden in de start- en scopingnota. Op basis van de milieuscreening in de scopingnota bepaalde Team Omgevingseffecten dat voor het voorliggende RUP geen plan-MER dient opgesteld te worden.

De scopingnota is steeds raadpleegbaar op het digitale uitwisselingsplatform van de Vlaamse overheid (zie <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/57503e1e-1afa-4c42-a0f7-2ef0bca9a20a>) en op de website van de gemeente.

De beslissing van Team Omgevingseffecten is toegevoegd als bijlage achteraan het document.

11. LIJST MET VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN EN WORDEN OPGEHEVEN

In dit hoofdstuk wordt een lijst van voorschriften die strijdig zijn met het bestemmingsplan van het RUP en derhalve opgeheven worden, weergegeven.

VERORDENEND PLAN	VOORSCHRIFT
RUP Disselbraak (2016)	Art. 1: Strook voor gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing
	Art. 4: Tentoonstellingspark
	Art. 5: Bufferzone
	Art. 6: Voortuinstrook
	Art. 7: Tuinstrook
	Art. 8: Openbare wegenis
https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/bc7f7613-907f-4747-973c-3df7e3763d42	

Tabel 2: voorschriften die strijdig zijn

12. RUIMTEBALANS

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet nagegaan worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen.

BESTEMMINGEN VOLGENS GEWESTPLAN	OPPERVLAKTE (M ²)
Woongebied	8.969m ²
Bufferzone	4.951m ²
Agrarisch gebied	625m ²
Totaal:	14.545m²

HUIDIGE BESTEMMINGEN VOLGENS RUP "DISSELBRAAK" (2016)	OPPERVLAKTE (M ²)
Art. 1: Strook voor gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing	2.307m ²
Art. 4: Tentoonstellingspark	2.413m ²
Art. 5: Bufferzone	487m ²
Art. 6: Voortuinstrook	1.824m ²
Art. 7: Tuinstrook	3.794m ²
Art. 8: Openbare wegenis	3.702m ²
Totaal:	14.545m²

NIEUWE BESTEMMINGEN	OPPERVLAKTE (M ²)
Art. 1: Strook voor gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing	3.887m ²
Art. 2: Voortuinstrook	1.871m ²
Art. 3: Tuinstrook	5.060m ²
Art. 4: Openbare wegenis	3.726m ²
Totaal:	14.545m²

Tabel 3: ruimtebalans

13. REGISTER VAN PERCELEN MET MOGELIJKE PLANBATEN, PLANSCHADE OF BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE

In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 9° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschadecompensatie of gebruikerscompensatie. Dit hoofdstuk bevat het register van percelen waarop door de bestemmingswijzigingen van voorliggend RUP mogelijk een dergelijke regeling van toepassing is.

13.1. REGISTER VAN PERCELEN

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel een van de bestemmingswijziging vermeld in Art. 2.6.4 van de Codex Ruimtelijke Ordening doorvoert. Dit is mogelijk van toepassing voor een aantal percelen het voorliggende RUP.

Een planschadevergoeding is vereist wanneer door een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen. Dit is niet van toepassing in het voorliggende RUP.

Een bestemmingswijzigingscompensatie is verschuldigd wanneer ten gevolge van een ruimtelijk uitvoeringsplan een zone die onder de gebiedsaanduiding 'landbouw' valt herbestemd wordt naar een zone die onder de gebiedsaanduiding 'overig groen' valt. Dit is niet van toepassing in het voorliggende RUP.

De percelen waarop mogelijk planbaten, planschade of een bestemmingswijzigings-compensatie van toepassing is, worden opgenomen in het hiernavolgende grafisch register, dat zowel in tabelvorm als op kaart wordt weergegeven. Het plangebied krijgt een woonbestemming als gevolg van dit RUP. Dit plangebied valt mogelijk onder de uitzonderingsbepalingen beschreven in artikel 2.6.5, §1, 6°.

PERCEEL-NUMMER	CATEGORIE VAN GEBIEDS-AANDUIDING OUD RUP	CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING RUP DISSELBRAAK - HERZIENING	COMPENSATIE
11054C0256/00 R004	Bedrijvigheid	Wonen	Planbaten mogelijk
11054C0256/00 X006	Bedrijvigheid	Wonen	Planbaten mogelijk
11054C0256/00 S004	Wonen	Wonen	/
11054C0256/00 T004	Wonen	Wonen	/
1054C0622/00K 000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 L000	Wonen	Wonen	/

11054C0622/00 A000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 B000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 C000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 D000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 E000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 F000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 G000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 H000	Wonen	Wonen	/
11054C0622/00 P000	Wonen	Lijninfrastructuur	/
11054C0622/00 N000	Lijninfrastructuur	Lijninfrastructuur	/
11054C0622/00 M000	Lijninfrastructuur	Lijninfrastructuur	/

Tabel 4: register van percelen



Figuur 24: mogelijk planbaten

14. BIJLAGE 1: BESLISSING VRIJSTELLING PLAN-MER-PLICHT



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Disselbraak herziening

Dossiernummer: SCRI24001

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Zandhoven stelt een RUP op met als doel een herziening van het BPA Disselbraak waarbij woonfunctie versterkt wordt en het RUP aangepast wordt aan een gewijzigde rooilijn. Het Team Omgevingseffecten ontving op 22/02/2024 de scopingnota (02.2024). 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.

Het Team Omgevingseffecten 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 het Team Omgevingseffecten 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 09/11/2023 t.e.m. 07/01/2024 en een participatiemoment vond plaats op 27/10/2023.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 11 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

De ontvangen adviezen bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Er werden geen inspraakreacties ontvangen van het publiek.

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

Enkele adviezen bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

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 het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten 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 Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-04-16 17:15:22 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel  Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)