



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET  
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'RESTOORN' GENAAMD,  
VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN  
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 46 §2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en latere wijzigingen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 17 februari 2006 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Restoorn' van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Restoorn';

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name 9 januari 2006 tot en met 9 maart 2006;

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen;

Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 21 april 2006;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Restoorn' voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat aan de opmaak van dit PRUP de afgifte van een positief planologisch attest voorafging; dat door de planologisch ambtenaar op 5 februari 2005 werd ingestemd met de afgifte van een planologisch attest op niveau van de provincie Antwerpen; dat de bestendige deputatie op 29 juli 2005 een positief planologisch attest verleende;

Overwegende dat het plangebied een horecacomplex 'De Jachthoorn' omvat dat bestaat uit een restaurant, feestzalen en vergaderzalen; dat het horecabedrijf aansluit op de achterzijde van een regionaal bedrijventerrein langs de A12, deels een functionele binding met de bedrijven heeft en vlot bereikbaar is via de A12 en de E19; dat het horecabedrijf ruimtelijk ingepast is in zijn omgeving en niet hinderlijk is ten aanzien van de omgevende functies; dat het plangebied gelegen is in de open ruimtevinger tussen de A12 en de E19; dat voorafgaandelijk aan de opmaak van PRUP's in deze open ruimtevinger door de provincie een 'kaderplan open ruimtevinger' uitgewerkt is; dat binnen dit kaderplan visie-elementen werden uitgewerkt en de ontwikkeling van het horecabedrijf past binnen de globale visie op de open ruimtevinger; dat de Jachthoorn zich bevindt in de overgangszone richting stedelijk weefsel waarbinnen bestaande hoog- en laagdynamische recreatiepolen kunnen behouden en versterkt worden; dat als randvoorwaarde een landschappelijke inpassing werd voorgesteld en dat deze inpassing vertaald is in het PRUP;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8 over de watertoets; dat de voornaamste wijziging ten aanzien van de bestaande toestand betrekking heeft op beperkte uitbreidingen bij een bestaande, vergunde constructie; dat de bestaande parking volgens het PRUP verplicht uit te voeren is in waterdoorlatende materialen; dat daardoor voldoende infiltratiemogelijkheden worden geboden; dat het plangebied niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

## BESLUIT

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Restoorn' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de feitelijke en juridische toestand, een verordend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

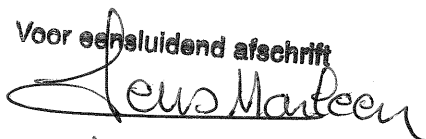
**29 SEP. 2006**

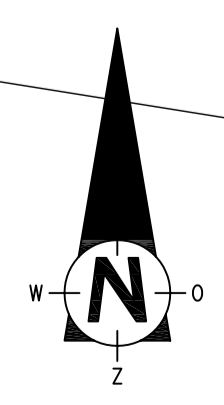
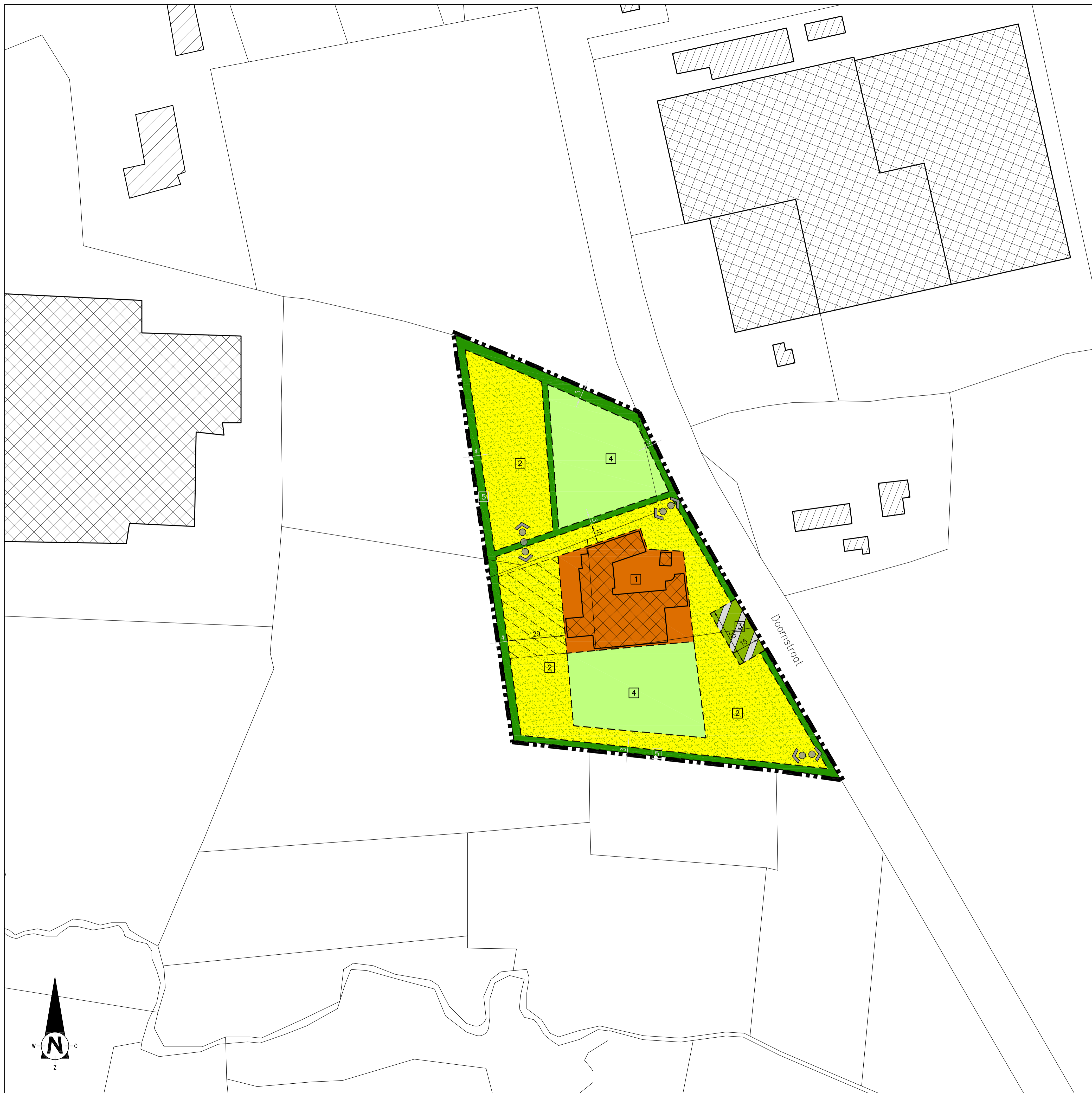
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en  
Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift  
  
Leus Marleen  
assistent



LEGENDE:

- BEBOUWING IFV HET WONEN
- BEBOUWING IFV BEDRIJFSACTIVITEITEN
- GRENS PRUP
- ZONEGREN
- PERCEELSGREN
- AANDUIDING DOORGANG
- ZONE VOOR HORECABEDRIJF IN LANDELIJKE GEBOUWEN
- ZONE VOOR PARKEREN MET GROEN KARAKTER
- ZONE VOOR LOKALE POORT
- TUINZONE
- ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE VORMGEVING

**Grontmij**  
 Meersstraat 138 A  
 9000 Gent  
 Tel. 09/ 241 59 20  
 Fax. 09/ 241 59 30

**khwa**  
 Afgevaardigd Bestuurder  
 Ruimtelijk Planner  
 ir. Jan Bosschem

Ruimtelijk planner  
 Michel Deveen

Hoofd Productgroep  
 Ruimtelijk Planner  
 Arch. Karel Vanackere

Ruimtelijk planner  
 Katrien Van den Bergh

e-mail: info@grontmij.be  
 www.grontmij.be

Uitgave	Datum	Historiek	Tekenaar
1	26-04-2005	voorontwerp	SDU
2	13-07-2005	ontwerp	SDU

Planopp.: A1 / 0,5m <sup>2</sup>	Projecttekenaar: SDU	PROJECT NUMMER	PLANNUMMER	UITGAVE
Schaal: 1/1000	Projectingenieur: MDV	<b>184470</b>	<b>3/3</b>	<b>2</b>

\\GENTDC01\Locatie\$\Projecten\184470\G\Fase10\Cad\184470\_04.dwg [20050713]

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP RESTOORN  
 Grafisch plan

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006

De Provinciegriffier, (w.g.)	De Voorzitter, (w.g.)
D. Toelen	G. Van den Bogaert

Voor eenschiedende kopie  
 Het departementshoofd,  
 Wim Lux

Ruimtelijke planner:  
 Michel Deveen

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP RESTOORN

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijke planner:

Michel Deveen

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006

De Provinciegriffier,  
(w.g.)

D. Toelen

De Voorzitter,  
(w.g.)

G. Van den Bogaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN





## Stedenbouw & Bouw

**Vestiging Antwerpen**  
Raghenopark  
Hanswijkvaart 51  
2800 MECHELEN  
T 015-451300

**Vestiging Oost-Vlaanderen**  
Meersstraat 138  
9000 GENT  
T 09-2415920

**Vestiging West-Vlaanderen**  
Oostendse Steenweg 146  
8000 BRUGGE  
T 050-457980

w w w . g r o n t m i j . b e

184470\_PRUP\_SV\_04.doc

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>3</b>
1.1	Inplantingen van openbaar nut .....	4
1.2	Publiciteit .....	4
1.3	Integraal waterbeheer .....	4
1.4	Verlichting .....	4
1.5	Aanduiding van toegangen.....	4
1.6	Afsluitingen.....	5
1.7	Parkeergelegenheden .....	5
1.8	Begrippenlijst .....	5
<b>2</b>	<b>SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	ZONE 1: ZONE VOOR HORECABEDRIJF IN LANDELIJKE GEBOUWEN .....	8
2.2	ZONE 2: ZONE VOOR PARKEREN MET GROEN KARAKTER.....	9
2.3	ZONE 3: ZONE VOOR LOKALE POORT .....	10
2.4	ZONE 4: TUINZONE .....	11
2.5	ZONE 5: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE VORMGEVING .....	12
<b>3</b>	<b>BIJLAGE 1: Lijst inheemse boom- en struiksoorten.....</b>	<b>13</b>

Uitgave d.d.

04 mei 2006

Opgesteld door

**Michel Deveen**

Gecontroleerd door

**Katrien Van den Bergh**

Geautoriseerd door

**Karel Vanackere**





# **1 ALGEMENE BEPALINGEN**

### 1.1 Inplantingen van openbaar nut

Het beperkt oprichten van kleinschalige gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van dergelijke gebouwen en constructies bedraagt 20m<sup>2</sup>. De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. De inplantingen van openbaar nut dienen eenzelfde stijl als de omgevende bouwwerken te hebben en dienen zich te integreren in het landschap.

### 1.2 Publiciteit

Binnen het plangebied van het PRUP, zoals aangegeven op het grafisch plan, kunnen maximaal drie permanente uithangborden worden voorzien, elk met een maximale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>.

Het uithangbord kan bevestigd worden aan een gevel of kan losstaand van een gevelvlak worden opgericht.

De bovenzijde van elk uithangbord kan maximaal 2,50m boven het peil van de straat worden opgericht. Dit uithangbord dient op minstens 1,00m van de grens van het plangebied van het PRUP te worden ingeplant.

Het uithangbord kan enkel indirect worden verlicht, door middel van lichtbronnen die op het uithangbord worden gericht. Neonverlichtingen en dergelijke zijn uitgesloten. Het uithangbord kan enkel in functie van de hoofdbestemming worden aangewend. Publiciteit ten behoeve van derden is derhalve uitgesloten.

In de bestemmingszone 3 kunnen bijkomende infopanelen en uithangborden opgericht worden, indien het karakter van openbaar nut is (zoals onder meer infopanelen, wegenkaarten).

Alle informatieborden die worden opgelegd in de milieuvergunning zijn toegelaten. Het voorzien van signalisatie en bewegwijzering is eveneens toegelaten.

### 1.3 Integraal waterbeheer

In alle bestemmingszones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien t.b.v. de waterhuishouding in het gebied, indien dit niet gepaard gaat met het voorzien van constructies.

Het regenwater dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, hetzij door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

### 1.4 Verlichting

Verlichting in functie van toegankelijkheid en esthetische beleving kunnen in elke zone worden voorzien. De verlichtinginfrastructuur dient kleinschalig van aard te zijn. De maximale hoogte voor verlichtingspalen is 3,00m.

### 1.5 Aanduiding van toegangen

Op het grafisch plan zijn schematische stroken aangeduid die aangeven op welke plaatsen doorgangen of toegangen kunnen worden voorzien om de site te ontsluiten of om verschillende delen met elkaar te verbinden. Deze stroken zijn indicatief aangeduid, wat wil zeggen dat de uiteindelijke inplanting van elke door- of toegang op het terrein zelf tot maximaal 10,00m kan afwijken t.o.v. de aanduiding die op het grafisch plan is voorzien.

De maximale breedte van elke toegang kan maximaal 6,00m bedragen. Deze zones kunnen worden verhard d.m.v. waterdoorlatende materialen.

### 1.6 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan binnen het plangebied:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt,
- metaaldraad, in combinatie met levend groen,
- hoog- en laagstammig groen,
- leilinden,

De hoogte van de afsluitingen dient beperkt te blijven tot 2,00m. Betonplaten hoger dan 0,40m boven het maaiveld kunnen niet worden toegelaten.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen. Ook de afstemming op het type afsluiting van het aanpalende perceel is hierbij van belang.

### 1.7 Parkeergelegenheden

Over het gehele gebied mogen geen bijkomende parkeergelegenheden worden gecreëerd. De bestaande capaciteit is het maximum.

### 1.8 Begrippenlijst

#### **PRUP =**

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

#### **Bebouwingspercentage (terreinbezetting) =**

Verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op een terrein ten aanzien van de oppervlakte van dit terrein.

#### **Bestemming =**

Doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

#### **Bijgebouw =**

Bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.

#### **Bouwlaag =**

Doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). In dit RUP wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,50m toegekend, tenzij in de specifieke voorschriften anders vermeld.

#### **Gebouw =**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **Grondoppervlakte van een bouwwerk =**

De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

#### **Hoofdgebouw =**

Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat

door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

**Kroonlijst =**

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

**Kroonlijsthoogte =**

Is de afstand gemeten tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.

**Nevenbestemming =**

Bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde hoofdbestemming.

**Nok =**

Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**Nokhoogte =**

Afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.

**Peil =**

Het niveau van de voorliggende straat, in de as gemeten, of van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein).

Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

**Perceel =**

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

**Uitbouw =**

Is een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

**Vloeroppervlakte =**

Is de som van de vloeroppervlakken van al de bouwlagen – gemeten –

tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

**Winkel =**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel.

**Woongelegenheden =**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**Niet-waterdoorlatende materialen =**

Materialen die niet voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer kassei, betonstraatstenenverharding, asfalt, dolomiet,...

**Waterdoorlatende materialen =**

Materialen die voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer grind, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrasdallen, geperforeerde betonstraatstenen,...

## **2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN**

## 2.1 ZONE 1: ZONE VOOR HORECABEDRIJF IN LANDELIJKE GEBOUWEN

### 2.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor gebouwen in functie van een grootschalig multifunctioneel horecabedrijf, met name ruimten die gebruikt kunnen worden als feestzalen, congressentra, seminarieruimten, ontspanningsruimte, restaurant, en de bijbehorende ruimten voor onder meer voedselbereiding, opslag, burelen, sanitair, personeelsruimten.

Een conciërgewoonst is toegelaten binnen de bestemmingszone, indien deze fysisch één geheel vormt met het gebouwencomplex.

In deze zone zijn onder meer de volgende functies niet toegelaten:

- het voorzien van een verkoopfunctie;
- het inrichten van hotelaccommodatie of het verstrekken van overnachtingsmogelijkheden;
- grootschalige recreatie zoals pret- of themaparken, bowling, car-ting, discotheek;
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- autonome kantoren;
- transport- en distributiebedrijven;
- detailhandel;

### 2.1.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Plaatsing en terreinbezetting**  
De plaatsing van gebouwen tot op de zonegrenzen is toegelaten. De zone mag voor maximaal 75% worden ingenomen door gebouwen. De gebouwen kunnen volledig worden onderkelderde.
- **Terreinconfiguratie**  
De bestaande terreinconfiguratie, waarbij de gebouwen rondom een binnenplaats zijn gebouwd, dient te worden behouden.  
Het opsplitsen van het perceel in meerdere percelen is niet toegestaan.

- **Bouwhoogte**  
Het gabariet van het bestaande gebouw dient te worden gevolgd. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,00m.
- **Dakvorm**  
De dakvorm is hoofdzakelijk hellend. De bestaande dakvorm is evenwel toonaangevend voor het (gedeeltelijk) vervangen van daken. De daken van alle nieuw op te richten gebouwen dienen aan te sluiten op de bestaande daken.
- **Verhardingen**  
De zone mag volledig worden verhard.
- **Architectuur, volume en materiaalgebruik**  
Het bouwvolume dient als één samenhangend architecturaal geheel te worden voorgesteld. Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. Een landelijke architectuur dient te worden vooropgesteld.  
De bedrijvigheid dient het bestaande karakteristieke en landelijke patrimonium te behouden en op te waarderen.  
Het bestaande historisch patroon en de bestaande configuratie van de volume(s) dient te worden behouden. De daken van alle nieuw op te richten gebouwen dienen aan te sluiten op de bestaande.  
Duurzame materialen dienen te worden gebruikt. Het gebruik van naakte (cellen) betonplaten of geprofileerde aluminiumplaten is onder meer verboden. De vormgeving en materiaalkeuze dienen te gebeuren in functie van harmonie en homogeniteit.
- **Dakconstructies en lichtvlakken**  
In de zijden van het dak kunnen dakconstructies worden opgericht, indien deze volledig passen in de architecturale eenheid.
- **Conciërgewoonst**  
Maximaal 150m<sup>2</sup> van de grondoppervlakte van het gebouwencomplex kan worden ingericht als één woongelegenheid t.b.v. een conciërgewoonst.

## 2.2 ZONE 2: ZONE VOOR PARKEREN MET GROEN KARAKTER

### 2.2.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor verhardingen en groenzones, in functie van interne circulatie, het laden en lossen en het parkeren van voertuigen.

Het verblijfskarakter van dit gebied en het groen karakter vormen het hoofdaspect bij de inrichting.

Buiten de op het grafisch plan gearceerde zone zijn enkel de volgende constructies en installaties toegelaten:

- het plaatsen van constructies en inrichtingen in functie van buffering of vertraagde afvoer van hemelwater;
- het plaatsen van constructies van milieutechnische aard (zoals onder meer waterzuivering), indien natuurlijk van aard en niet hoger dan 0,75m.
- vlaggenmasten;
- verlichtingselementen, signalisatie en uithangborden, zoals beschreven in de algemene bepalingen.

In de op het grafisch plan gearceerde zone zijn de constructie en installaties mogelijk die buiten deze gearceerde zone zijn toegelaten. Bijkomend is in deze deelzone opslag van materiaal (zoals onder meer een afvalverzamel punt) mogelijk die door groenschermen aan het zicht dient te worden onttrokken. Gebouwen en constructies van milieutechnische aard (zoals onder meer waterzuivering) kunnen enkel worden opgetrokken in de op het grafisch plan gearceerde zonen indien deze niet-natuurlijk van aard en hoger dan 0,75m zijn.

### 2.2.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Plaatsing**  
Het verhardens tot op de zonegrenzen is toegelaten. Alle toegelaten constructies dienen op minstens 1,00m van de zonegrenzen te worden opgericht.
- **Terreinbezetting en verharding**  
Maximaal 80% van de volledige zone kan worden verhard met uitsluitend waterdoorlatende materialen.  
Maximaal 10% van de volledige zone kan worden verhard met niet-waterdoorlatende materialen. Deze verhardingen dienen volledig aan te sluiten bij het gebouwencomplex of dienen zich te bevinden in de op het grafisch plan gearceerde zone. Om milieutechnische redenen kunnen uitzonderlijk niet-waterdoorlatende verhardingen op een andere plaats worden voorzien. Dit dient evenwel omstandig gemotiveerd worden bij de bouwaanvraag.
- **Integratie en begroeiing**  
De niet-verharde delen in deze zone dienen beplant en ingericht te worden als groenzone. Grasoppervlaktes, streekeigen bomen, heesters, grasperkjes, bloemperken kunnen hiervoor onder meer worden aangewend. Bij elke 5 parkeerplaatsen dient een hoogstammige boom te worden voorzien binnen de bestemmingszone.

Dit gebied dient te worden beplant met inheemse soorten (zie bijlage I).

## 2.3 ZONE 3: ZONE VOOR LOKALE POORT

### 2.3.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor een toegankelijke plaats met een lokaal en publiek karakter, die aantakt op het netwerk van recreatieve assen doorheen het omliggende gebied.

Deze zone doet dienst als een ontmoetingsplaats in een groen kader en heeft een recreatief karakter. Binnen deze zone kunnen voorzieningen voor langzaam verkeer worden voorzien die publiek kunnen worden aangewend.

In de volledige zone zijn enkel de volgende constructies en installaties toegelaten:

- een halfopen constructie i.f.v. de publieke bestemming, zoals onder meer een schuilhok, infopunt;
- fietsenstallingen;
- straatmeubilair zoals onder meer banken, picknicktafels, vuilnisbakken;
- het plaatsen van constructies en inrichtingen in functie van buffering of vertraagde afvoer van hemelwater;
- het plaatsen van constructies van milieutechnische aard (zoals onder meer waterzuivering), indien natuurlijk van aard en niet hoger dan 0,75m.
- vlaggenmasten;
- verlichtingselementen, signalisatie en uithangborden, zoals beschreven in de algemene bepalingen.

### 2.3.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Plaatsing**

Het verhard en het plaatsen van de toegelaten constructies tot op de zonegrenzen is toegelaten. Alle toegelaten constructies dienen op

minstens 1,00m van de grens van het plangebied van het PRUP te worden ingeplant.

- **Terreinbezetting en verharding**

Maximaal 90% van de volledige zone kan worden bebouwd met de toegelaten constructies of verhard worden met uitsluitend waterdoorlatende materialen. Het verhard en in niet-waterdoorlatende materialen kan enkel worden voorzien t.b.v. de toegelaten constructies of om milieutechnische redenen.

- **Dimensionering van halfopen constructie**

In deze zone kan één halfopen constructie worden opgericht, dat kan gebruikt worden als schuilhok en infopunt. De maximale bouwhoogte bedraagt 2,50m. De maximale grondoppervlakte bedraagt maximaal 12m<sup>2</sup>. De halfopen constructie dient te worden ingeplant op minstens 3,00m afstand t.o.v. de voorliggende weg.

- **Toegankelijkheidsstructuur**

Deze zone dient toegankelijk te zijn van op de straatzijde. De ruimtelijke inrichting dient hierop te worden afgestemd. Een ruimtelijke verbinding met het complex van bedrijfsgebouwen (taverne) kan eveneens worden voorzien.

- **Integratie en begroeiing**

Minstens 10% van de zone bestaat uit niet verharde delen en dienen beplant en ingericht te worden als groenzone. Grasoppervlaktes, streekeigen bomen, heesters, grasperkjes, bloemperken kunnen hiervoor onder meer worden aangewend. Dit gebied dient te worden beplant met inheemse soorten (zie bijlage I).

### 2.3.3 Beheersvoorschriften

De zone voor lokale poort kan worden ingericht en beheerd d.m.v. een onderlinge overeenkomst tussen de gemeente Kontich en de uitbater van de site.



## 2.4 ZONE 4: TUINZONE

### 2.4.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd als tuin- en groenzone.

In de volledige zone zijn enkel de volgende constructies en installaties toegelaten:

- de oprichting van constructies in functie van tuinaccommodatie, zoals onder meer speeltuigen, barbecue-installaties.
- het plaatsen van constructies en inrichtingen in functie van buffering of vertraagde afvoer van hemelwater;
- het plaatsen van constructies van milieutechnische aard (zoals onder meer waterzuivering), indien natuurlijk van aard en niet hoger dan 0,75m.
- vlaggenmasten;
- verlichtingselementen, signalisatie en uithangborden, zoals beschreven in de algemene bepalingen.

De opslag in open lucht van materiaal en het parkeren van voertuigen is niet toegelaten in deze zone.

### 2.4.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Plaatsing**  
Het verharderen tot op de zonegrenzen is toegelaten. Alle toegelaten constructies dienen op minstens 1,00m van de zonegrenzen te worden opgericht.
- **Terreinbezetting en verharding**  
Maximaal 10% van de volledige zone kan worden bebouwd met de toegelaten constructies of verhard worden met uitsluitend waterdoorlatende materialen.

- **Integratie en begroeiing**

De niet-verharde delen in deze zone dienen beplant en ingericht te worden als groenzone. Grasoppervlaktes, streekeigen bomen, heesters, grasperkjes, bloemperken kunnen hiervoor onder meer worden aangewend.

Dit gebied dient te worden beplant met inheemse soorten (*zie bijlage I*).

## 2.5 ZONE 5: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE VORMGEVING

### 2.5.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als bouwvrij groengebied waarbinnen lineaire groenaanplantingen borg dienen te staan zowel voor de integratie van bestaande gebouwencomplexen in het landschap als voor de opwaardering van het bestaande landschappelijke patroon.

In deze zone is geen enkele bebouwing of verharding toegelaten, tenzij op die plaatsen waar een aanduiding van doorgang is voorzien op het grafisch plan.

Grachten in deze zone dienen maximaal open gehouden te worden.

### 2.5.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Inrichting**

In dit gebied dient een samenhangende groenstructuur te worden nastreefd. Op die plaatsen waar een aanduiding van doorgang is voorzien op het grafisch plan, kan een functionele verharding met een maximale breedte van 6,00m worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

- **Integratie en begroeiing**

In deze zone dienen lineaire aanplantingen te worden voorzien, zoals bomenrijen. Bijkomend kunnen doorlopende hagen of aanplantingen met afwisselend hoog- en laagstammen, heesters en struiken worden voorzien. Op die plaatsen waar bedrijfsgebouwen aan het zicht dienen te worden onttrokken, kunnen doorzichten worden vermeden. Op andere plaatsen kunnen doorzichten op het landschap of op karakteristieke elementen van gebouwen worden voorzien.

Dit gebied dient te worden beplant met inheemse soorten (zie *bijlage I*).

### **3 BIJLAGE 1: Lijst inheemse boom- en struiksoorten**



Alle opgesomde soorten zijn inheems in de regio met uitzondering van twee groepen die als volgt worden aangeduid: (\*) vermoedelijk inheems. Indien soorten vooral geschikt zijn voor aanplanting op valleibodems wordt dit aangeduid door: (V). Kunnen ze bij voorkeur aangewend worden op zandiger bodems, dan volgt er een (Z). Zeer kleine struiken werden niet in de lijst opgenomen.

### Grote bomen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esdoorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es (V)
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Salix alba</i>	Schietwilg (V)
<i>Salix fragilis</i>	Kraakwilg (V)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Gladde iep

### Kleinere bomen en struiken

<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els (V)
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krenteboompje
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Crataegus laevigata</i>	Tweestijlige meidoorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Kardinaalsmuts
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewone liguster
<i>Malus sylvestris</i> subsp. <i>sylvestris</i>	Wilde appel (*)
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers (V)
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Wegedoorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewone vuilboom
<i>Salix caprea</i>	Boswilg
<i>Salix cinerea</i>	Grauwe wilg
<i>Salix triandra</i>	Amandelwilg (V)
<i>Salix viminalis</i>	Katwilg (V)
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier
<i>Citrus scoparius</i>	Inheemse brem (Z)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes (Z)

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP RESTOORN

Memorie van Toelichting

Ruimtelijke planner:

Michel Deveen

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006

De Provinciegriffier,  
(w.g.)

D. Toelen

De Voorzitter,  
(w.g.)

G. Van den Bogaert

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE  
ANTWERPEN





## Stedenbouw & Bouw

**Vestiging Antwerpen**  
Raghenopark  
Hanswijkvaart 51  
2800 MECHELEN  
T 015-451300

**Vestiging Oost-Vlaanderen**  
Meersstraat 138  
9000 GENT  
T 09-2415920

**Vestiging West-Vlaanderen**  
Oostendse Steenweg 146  
8000 BRUGGE  
T 050-457980

w w w . g r o n t m i j . b e

184470\_PRUP\_toelichtingsnota\_03.doc

Uitgave d.d.

3 mei 2006

Opgesteld door

**Michel Deveen**

Gecontroleerd door

**Katrien Van den Bergh**

Geautoriseerd door

**Karel Vanackere**

# Inhoudsopgave

INLEIDING .....	4
<b>1 Opdracht en proces .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Situering.....	5
1.3 Opdracht en doel.....	5
1.4 Opdrachtgever.....	5
<b>TOELICHTING.....</b>	<b>6</b>
<b>2 Site ‘De Jachthoorn’ vandaag .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Beleidscontext.....</b>	<b>8</b>
3.1 Ruimtelijke beleidsdocumenten .....	8
3.1.1 RSV - Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	8
3.1.2 Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen .....	8
3.1.3 RSPA - Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen .....	8
3.1.4 Bovengemeentelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen .....	9
3.1.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kontich .....	9
3.1.6 Kaderplan ‘Open ruimtevinger’ .....	9
3.2 Juridische plandocumenten .....	12
3.2.1 Gewestplan .....	12
3.2.2 Bijzondere plannen van aanleg / Ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	12





3.2.3	Vergunningstoestand (zie ook plan juridische toestand) .....	13
3.2.4	Planologisch attest .....	13
3.2.5	Habitat - Vogelrichtlijngebied .....	13
3.2.6	Monumenten, beschermde landschappen en dorpsgezichten ..	13
<b>4</b>	<b>Site ‘De Jachthoorn’ morgen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Concepten voor het PRUP .....	14
4.1.1	Plangebied .....	14
4.1.2	Macro .....	14
4.1.3	Micro .....	15
4.1.4	Medegebruik – lokale poort .....	16
4.2	Opbouw en motivering van het PRUP .....	17
<b>5</b>	<b>Watertoets.....</b>	<b>18</b>
<b>DECRETALE BEPALINGEN EN RUIMTEBALANS .....</b>		<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Decretale bepalingen.....</b>	<b>20</b>
1.1	Inhoud PRUP .....	20
1.2	Limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met onderhavig provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan en die opgeheven worden. ....	20
1.3	Relatie met het Provinciaal structuurplan .....	20
<b>2</b>	<b>Ruimtebalans.....</b>	<b>21</b>

## Figuren

<b>Figuur 1: Situering plangebied.....</b>	<b>5</b>
<b>Figuur 2: RSV - Vlaamse Ruit.....</b>	<b>8</b>
<b>Figuur 3: RSPA.....</b>	<b>8</b>
<b>Figuur 4: structuurschets Kaderplan ‘Open Ruimtevinger’.....</b>	<b>11</b>
<b>Figuur 5: Gewestplan .....</b>	<b>12</b>
<b>Figuur 6: PRUP Golfterrein Drie Eycken.....</b>	<b>12</b>
<b>Figuur 7: Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten.....</b>	<b>13</b>
<b>Figuur 8: Ontwerpvoorstel inrichting lokale poort en beveiligde oversteek.....</b>	<b>17</b>
<b>Figuur 9: Overstromingsgebieden en risicozones .....</b>	<b>18</b>



# INLEIDING

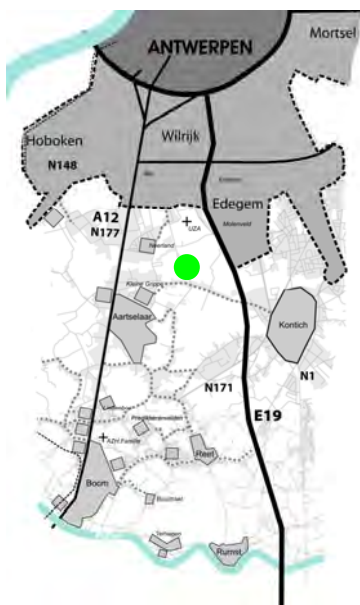


# 1 Opdracht en proces

## 1.1 Aanleiding

Op basis van artikel 145ter van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, is door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 29 juli 2004 een **positief planologisch attest** afgeleverd voor het complex 'De Jachthoorn'. Overeenkomstig hetzelfde artikel, is in het voorjaar 2005 gestart met de opmaak van een RUP voor de site. Zowel de korte termijnperspectieven als de lange termijnbehoeften zijn afgewogen en vertaald in bestemmingszones, inrichtingen en stedenbouwkundige voorschriften.

## 1.2 Situering



Het plangebied is gelegen in het zuidelijk gedeelte van het grootstedelijk gebied Antwerpen tussen de infrastructuurassen A12 en E19.

De site is gelegen langsheen de Doornstraat, ten zuiden van de afvalverwerking en –overslagstation IGE-AN (gemeente Edegem) en ten oosten van de grootschalige bedrijvigheid rond de A12 (gemeente Aartselaar).

**Figuur 1: Situering plangebied**

## 1.3 Opdracht en doel

Het voorwerp van de opdracht bestaat erin om een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) op te stellen voor de site van de 'Jachthoorn'.

Dit PRUP moet de bestemming, het ontwikkelingsperspectief, de toekomstige inrichting en mogelijkheden van beheer meegeven voor de site en dit in relatie tot zijn ligging in de open ruimtevinger van het stedelijk gebied Antwerpen.

Door de Provincie is tevens een globale visie over de betreffende open ruimtevinger uitgewerkt, onder de vorm van het '**Kaderplan open ruimtevinger**'. Deze visienota zal tevens worden aangewend bij de opvolging van het beleid en bij de verdere concretisering van de open ruimtevinger. Deze visienota kan als een dynamisch kaderplan worden aangewend, teneinde als een beleids- én een ontwerpinstrument te fungeren bij toekomstige projecten, planprocessen en ontwikkelingen in dit gebied, en dit door de provinciale overheid, als door de Vlaamse Gemeenschap, gemeentelijke overheden, verenigingen,....

Dit kaderplan vormt aldus, samen met het positief planologisch attest, de insteek tot het ontwerp van onderhavig PRUP.

## 1.4 Opdrachtgever

De opdrachtgever is de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen. De administratieve entiteit die belast is met de opvolging van de opdracht is de dienst Ruimtelijke Planning, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen onder verantwoordelijkheid van de heer Wim Lux.

Contactpersoon en leidend ambtenaar is de heer Johan Arnauw.



# TOELICHTING



## 2 Site 'De Jachthoorn' vandaag

De Jachthoorn is een complex dat deel uitmaakt van de Restevent groep, en is een multifunctioneel horecabedrijf dat een restaurant, feest- en vergaderzalen omvat. Het is in ruime mate gericht op een publiek uit de bedrijfswereld. (bedrijfsfeesten, seminars, vergaderingen, productvoorstellingen,...).

Het complex bestaat uit tal van gebouwen die rond een historische hoeve zijn gebouwd. Het geheel omvat 9 multifunctionele zalen. De gebouwen zijn opgetrokken in duurzame en esthetische materialen.

Centraal rond de site zijn ruime parkeerplaatsen aangelegd (ca. 500) en komen tuinzones voor.

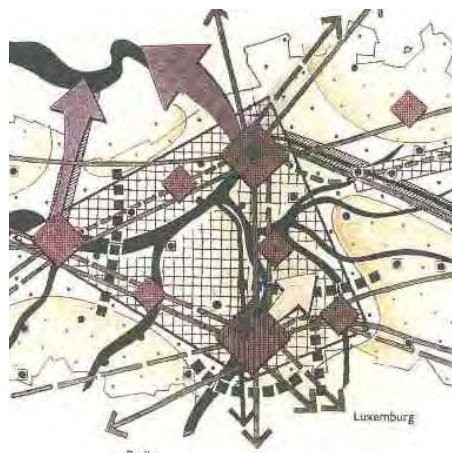
Aan de overzijde van de Doornstraat is een historische hoeve gelegen.



## 3 Beleidscontext

### 3.1 Ruimtelijke beleidsdocumenten

#### 3.1.1 RSV - Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (goedgekeurd – 23/09/97)



**Figuur 2: RSV - Vlaamse Ruit**

Antwerpen is als grootstedelijk gebied geselecteerd. Proportionele toekomstige verdelingen van bijkomende woningen (en bedrijvigheid) wordt op 65% voorzien voor de stedelijke gebieden t.o.v. 35% in het buitengebied. Het plangebied behoort vermoedelijk tot dit grootstedelijk gebied Antwerpen.

De noordzuid gerichte infrastructuurbundel heeft een selectie op Vlaams niveau, m.n. A1(E19) als hoofdweg en A12 als primaire I.

De verbinding R11 tussen A12 en E19 is gecategoriseerd als primaire II.

#### 3.1.2 Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen

De afbakening gebeurt door het Vlaams Gewest, in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten. De opdracht is toegewezen begin 2003.

Het plangebied behoort tot de Vlaamse Ruit, het stedelijk netwerk op Vlaams niveau. Dit stedelijk netwerk tussen Antwerpen, Brussel, Gent en Leuven worden stedelijke en economisch ontwikkelingen gestimuleerd, rekening houdende met de eigenheid van het stedelijk netwerk. De groei in deze gebieden wordt selectief en geconcentreerd opgevangen om een afwenteling van activiteiten naar het buitengebied te voorkomen.

#### 3.1.3 RSPA - Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen (goedgekeurd – 10/07/01)



**Figuur 3: RSPA**

Het plangebied behoort tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. Alle onderdelen van deze hoofdruimte hebben een min of meer stedelijk karakter. De Antwerpse fragmenten maken deel uit van de Vlaamse Ruit en krijgen hierdoor belangrijke potenties.

Binnen deze hoofdruimte zijn zeven deelruimten onderscheiden. Het plangebied behoort tot de deelruimte 'Antwerpse gordel'. De Antwerpse Gordel is een groenstructuur van grootstedelijk niveau en heeft in het bijzonder een recreatieve betekenis.

De gordel biedt 'ademruimte' aan het grootstedelijk gebied en aan de Antwerpse fragmenten door het aanbod van niet bebouwde ruimte, door het mogelijk maken van (grootstedelijke) recreatie en (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw. De gordel begrenst het grootstedelijk gebied en remt de suburbanisatie af. Het gebied is gemengd natuurlijk en cultureel met openheid als belangrijkste karakteristiek.

*Groene vingers* dringen door in het grootstedelijk Antwerpen en zijn geworteld in de Antwerpse gordel. Sommige zijn aangetast door allerlei functies. Zij blijven toch belangrijk en moeten worden gevrijwaard. Het gebied tussen de E19 (tussen Rumst en Edegem) en de A12 met de vallei van de Struisbeek en eindigend in fort 6 en het Nachtegalenpark is een aanéenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing, en wordt als een groene vinger beschouwd.

Open ruimte functies zoals natuur, bossen, landbouw, recreatie en landschap dienen te worden versterkt in de gordel. De Antwerpse gordel heeft

een functie voor het grootstedelijk gebied Antwerpen en voor de Antwerpse fragmenten.

Randstedelijke landbouw moet mogelijk blijven in de groene vingers van het verstedelijkt gebied Antwerpen, zodat de landbouw een functie als buffer voor verstedelijking kan krijgen. De nadruk ligt dan ook op grondgebonden landbouwactiviteiten.

Binnen de Antwerpse groene gordel is een beperkte toegankelijkheid vereist. Lokale fiets- en voetgangersnetwerken ontsluiten dit gebied en worden gekoppeld aan het voorstadsnet.

Binnen deze groene vinger is de vallei van de Struisbeek (gelegen ten zuiden van plangebied) geselecteerd als natte natuurverbinding.

### 3.1.4 Bovengemeentelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen<sup>1</sup>

In de open ruimtevinger komen geen lokale verbindingswegen (type I) voor. M.b.t. het plangebied is de Drie Eikenstraat geselecteerd of voorgesteld als lokale ontsluitingswegen (type II).

### 3.1.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kontich

Het GRS is nog in opmaak (fase startnota).

### 3.1.6 Kaderplan 'Open ruimtevinger'

De site behoort tot het **'recreatieveld'** in de open ruimtevinger. Het 'recreatieveld' vormt een eerste eigenlijke laag van de open ruimtevinger. Met het 'recreatieveld' dient de eigenlijke open ruimte zich aan, komende van het stedelijk gebied. Ten zuiden van de site is de **'open valleiverbinding'** gesitueerd; waar de openheid van het gebied voorop staat.

Vanuit het ontwikkelingsperspectief voor het 'recreatieveld' wordt gesteld dat dit gebied als geheel deel kan uitmaken van het toekomstige stadsrandbos. De hoofdfunctie in deze laag is recreatie, in verweving met de nevenfuncties natuur en landbouw. Natuur en landbouw staan in voor de landschappelijke 'openheid' van het 'recreatieveld', waar hoog- en laagdynamische recreatievormen voorkomen. De bestaande hoogdynamische recreatiepolen kunnen worden versterkt en groengeïntegreerd uitgebouwd worden in het 'recreatieveld'. Er kunnen geen nieuwe hoogdynamische polen opgericht worden. Een netwerk van recreatiepaden tussen de verschillende recreatiepolen, tussen de toegankelijke poortgebieden en de lokale poorten wordt maximaal uitgebouwd. Het historisch patroon van dreven en bomenrijen en kleine landschapsbosjes rond grootschalige open percelen wordt in dit gebied versterkt.

Concreet naar de toekomstige uitbouw van het 'recreatieveld' betekent dit het volgende:

- Het golfterrein vormt een onderdeel van een samenhangend recreatief geheel, waarbij natuur, landbouw en recreatie verweven met elkaar voorkomen. Het golfterrein vormt samen met de Vuile Plas, aaneengeregen door onderlinge paden een groot 'zacht recreatiegebied' tussen de oostelijke en westelijke hoogdynamische polen sportcampus Kattenbroek en Mariënborgh. In deze optiek kan het 'recreatieveld' een onderdeel vormen van het toekomstige stadsrandbos.
- Deze hoogdynamische polen en de tussenliggende zachte recreatiegebieden worden onderling verbonden door een fijnmazig recreatief fiets- en wandelpadennetwerk. De toegankelijkheidsstructuur van dit netwerk, gevormd door de poortgebieden en de lokale poorten vormt eveneens een belangrijke drager.

<sup>1</sup> Bovengemeentelijk mobiliteitsplan Aartselaar en Rupelstreek, januari 2000

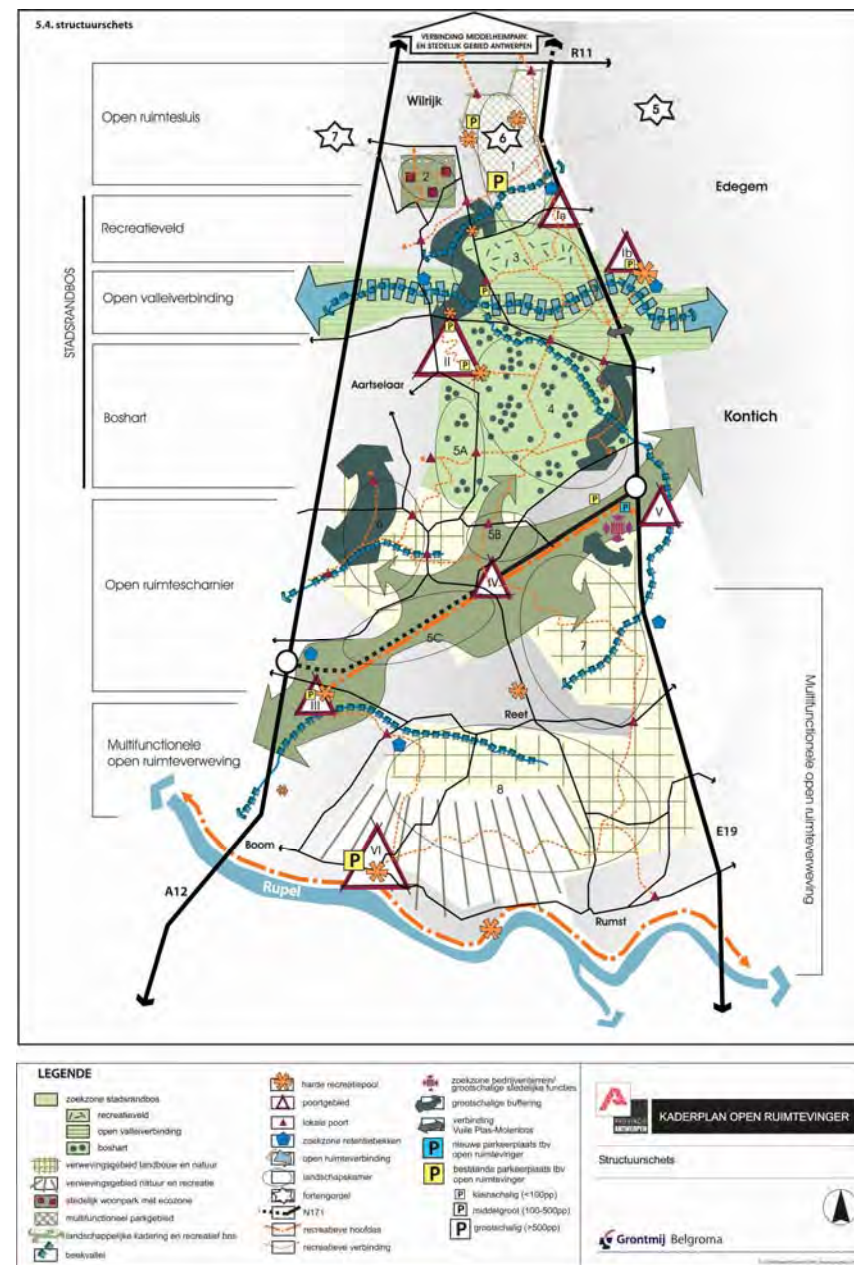
- Grootschalige bebouwing is echter niet wenselijk in dit 'recreatieveld'. Het is wenselijk dat het historische landschappelijke patroon wordt versterkt, i.e. (talrijke) kleinschalige landschapsbosjes, onderling verbonden door dreefstructuren. De karakteristieke bomenrijen, kleine landschapsbosjes, kleine landschapselementen (poelen), waardevolle hoeses en grote open tussenliggende percelen vormen beeldbepalende elementen en dienen aldus te worden versterkt. Er wordt een grootschalige landschappelijke buffering van de bedrijvzone aan de A12 (zone ten westen van Doornstraat) vooropgesteld, dus d.m.v. grootschalige bebouwing.
- Bestaande open ruimte-zichten in dit gebied dienen te worden versterkt en uitgebouwd.
- Belangrijke recreatieve verbindingen die in dit 'recreatieveld' worden vooropgesteld zijn:
  - N-Z-verbinding tussen Drie Eikenstraat en Aartselaarstraat;
  - N-Z-verbinding (fietsrouten netwerk) langsheen de E19 en verbinding met overig netwerk;
  - O-W-verbinding Doornstraat-Aartselaarstraat;
  - O-W-verbinding Kattenbroek-Vuile Plas-Aartselaarstraat;
  - O-W-verbinding langsheen de Kleine Struisbeek;
- De aanwezige natuurwaarden en de inbreng van nieuwe ecologische infrastructuur hangt samen met de recreatieve uitbouw van het gebied: opwaarderen van bestaande (historische) poelen en inbreng van nieuwe poelen, versterken en uitbouwen van kleine ecozones en landschapsbosjes in verweving met recreatie en landbouw, accentueren van bestaande bomenrijen, waar mogelijk aanplanten van nieuwe bomenrijen of dreven, maximale inbreng van streekeigen groen,...
- De grote 'open' landbouwpercelen worden gehandhaafd en versterkt in dit gebied. Volgende suggesties m.b.t. landbouw worden vanuit het 'Kaderplan open ruimtevinger' opgelijst:
  - grondgebonden landbouw is wenselijk,
  - er wordt een beleid omtrent de bestaande hoeses voorgesteld waarbij de landbouwactiviteiten de hoofdbestemming uitmaken (geen intensieve bedrijvigheid). Als nabestemming kan buiten worden worden voorbehouden voor maatschappelijke activiteiten zoals hoesetoerisme, landschappelijk geïntegreerde kinderboerderijen, educatieve of sociale landelijke centra;
  - geen nieuwe inplantingen van landbouwbedrijven worden in deze zone nagestreefd;
  - opdeling van percelen i.f.v. hobbylandbouw is niet wenselijk;
  - enkel de bestaande serrecomplexen kunnen behouden blijven, echter met een nabestemming van open ruimte (uitdovingsbeleid).
- Het **poortgebied Ia: EDEGEMSE HOEK** maakt deel uit van het golfterrein. Dit poortgebied wordt als een ruimtelijke toegangspoort gezien op de overgang tussen de 'open ruimtesluit' en het 'recreatieveld'. Dit poortgebied geeft ook een landschappelijke en een gevoelsmatige toegang tot de open ruimtevinger. Komende vanaf E19, of vanuit de stedelijkheid van Edegem (tunnel onder E19), wordt een ander 'open' gebied binnengetreden. Dit poortgebied is eerder laag dynamisch, en is complementair met het poortgebied 1b (Vuile Plas); Dit poortgebied fungeert als beginpunt van de eigenlijke open ruimtevinger en als knooppunt tussen fiets- en wandelpaden en het golfterrein Drie Eycken. Dit poortgebied kan fungeren als een ontmoetingsplaats en als een landschappelijk baken. In dit poortgebied worden **geen** bijkomende parkeerplaatsen voorzien in functie van de open ruimtevinger, gelet op de reeds bestaande parkeerproblematiek (UZA) en om geen bijkomende verkeersdruk op de afrit E19 te genereren. De bestaande parkeerplaatsen bij de UA en VTV kunnen gemeenschappelijk aangewend worden (bijvoorbeeld in het weekend of na de werkuren) t.b.v. de open ruimterecreat. Beperkte infrastructuur in functie van zachte recreatie in de open ruimtevinger (zoals infostand, ...) kunnen in dit poortgebied worden opgericht. De mogelijkheid tot gemeenschappelijk gebruik van bestaande faciliteiten van het golfterrein (horeca, ..) kan bijdragen tot een hogere toegankelijkheid en een sterkere verweving tussen het golfterrein en haar omgeving.
- Een **lokale poort** wordt voorzien, ter hoogte van de Jachthoorn (Doornstraat) met de aanleg van nieuw wandelpad doorheen het 'recreatieveld', teneinde Doornstraat met Aartselaarstraat (en poortge-



bied) te verbinden. Een infopaneel, rustpunt kan bij deze lokale poort worden opgericht.

Het gemeenschappelijk gebruik van de parking en de horeca-faciliteiten van Jachthoorn kan worden overwogen. Recent werd een planologisch attest afgeleverd voor de aanwezige horecagebouwen (nv Restoorn) , waardoor ook dit complex deel kan uitmaken van de lokale poort, met gemeenschappelijk gebruik van parking en horeca .

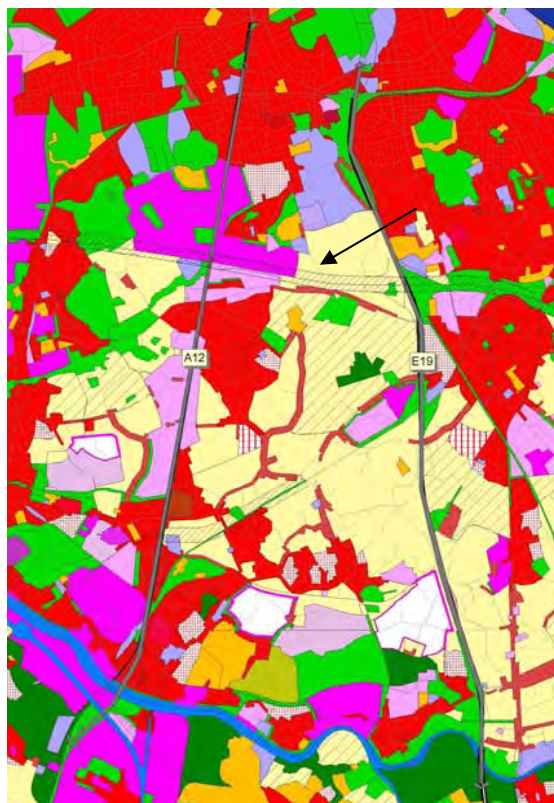
- Er worden geen mogelijke zoekzones voor retentie weerhouden in het 'recreatieveld'.



Figuur 4: structuurschets Kaderplan 'Open Ruimtevinger'

## 3.2 Juridische plandocumenten

### 3.2.1 Gewestplan



Centraal in de open ruimtevinger is de hoofdbestemming agrarisch. Woongebieden met landelijk karakter zijn lintvormig ingekleurd. De site van 'De Jachthoorn' is gelegen in agrarisch gebied.

**Figuur 5:**  
Gewestplan

### 3.2.2 Bijzondere plannen van aanleg / Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De site is niet gelegen in een goedgekeurd BPA/RUP. Het bij MB van 23/07/1996 goedgekeurd BPA Hazeschrans is gelegen ten oosten en ten noorden van de site, op grondgebied Edegem.

Dit BPA Hazeschrans wordt gewijzigd gedeeltelijk gewijzigd door het **PRUP Golfterrein Drie Eycken** (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 2 december 2005). Dit PRUP stelt een toekomstige inrichting van het golfterrein in verweving met een grondige natuurontwikkeling én een recreatief medegebruik voorop. Ter hoogte van de site van de Jachthoorn komt een recreatief pad uit op de Doornstraat.



**Figuur 6: PRUP Golfterrein Drie Eycken**

### 3.2.3 Vergunningstoestand (zie ook plan juridische toestand)

Het bestaande complex is te aanschouwen als een zonevreemd bedrijf.

De oorspronkelijke hoeve dateert van ver vóór de wet op de stedenbouw. Het hoevecomplex werd in een eerste fase (vergund) uitgebreid dd. 1 juni 1992. In de laatste 10 jaar werd het complex uitgebreid zonder vergunningen met een aantal zalen en een opslagplaats. Ook de ruime parking werd grotendeels zonder vergunning opgemaakt. Deze parking is ondertussen geregulariseerd met vergunning dd. 25 oktober 2004. Voor de bouwovertradingen werd geen PV of herstellvordering opgemaakt.

### 3.2.4 Planologisch attest

Op basis van artikel 145ter van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, is door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 29 juli 2004 een positief planologisch attest afgeleverd voor het complex 'De Jachthoorn'. Op korte termijn voorziet het attest de regularisatie van de gebouwen en de parkeerplaats alsook een uitbreiding van de site aan de westelijke zijde (beperkte opslagplaats en uitbreiding orangerie). Op lange termijn zijn er geen uitbreidingsbehoeftes.

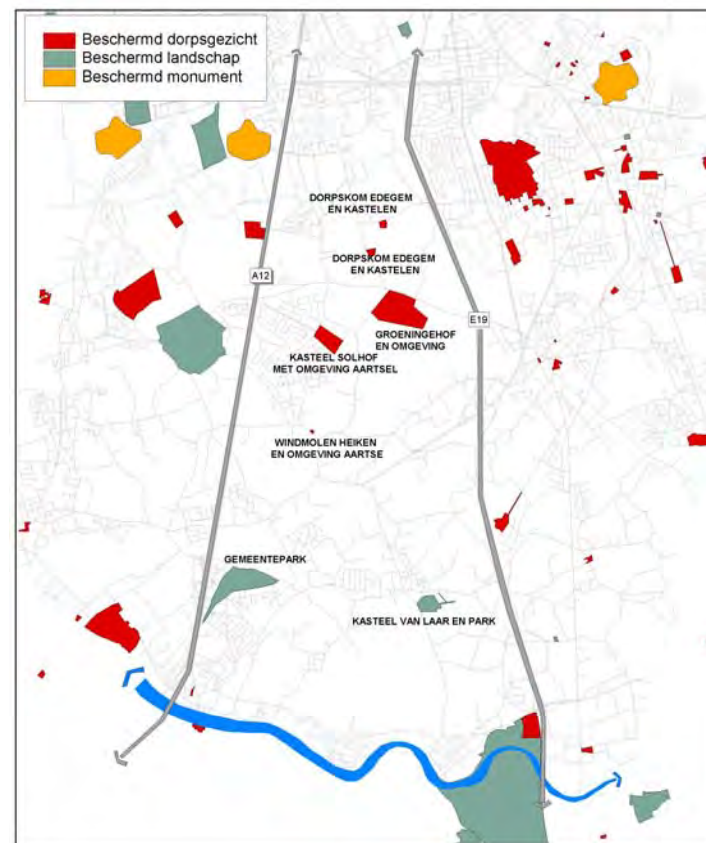
Het positief planologisch attest stelde als randvoorwaarde uitdrukkelijk dat er geen bijkomende parkeerplaatsen kunnen worden voorzien.

### 3.2.5 Habitat - Vogelrichtlijngebied

In en rondom het plangebied komen geen habitat- of vogelrichtlijngebieden voor.

### 3.2.6 Monumenten, beschermde landschappen en dorpsgezichten

Nabij het plangebied is de Hazeschranshoeve en hoeve Paddenpoel een beschermd dorpsgezicht. Het gebouwencomplex van de Hazeschranshoeve is tevens beschermd als monument.



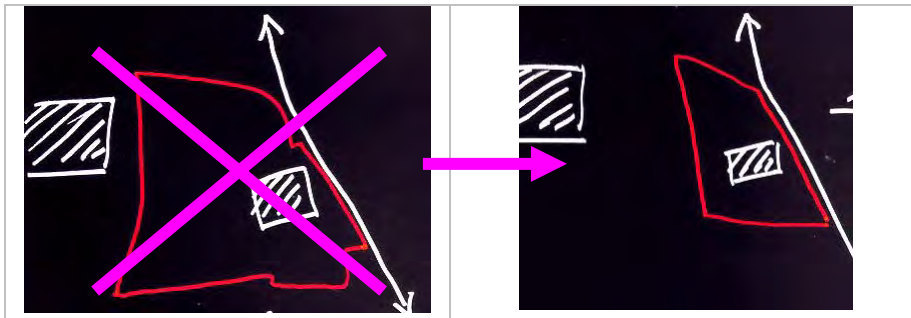
**Figuur 7: Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten**



## 4 Site 'De Jachthoorn' morgen

### 4.1 Concepten voor het PRUP

#### 4.1.1 Plangebied



Bij de aanvraag van het planologisch attest werd de site van de Jachthoorn samen met de omliggende landbouwgronden als 'plangebied' voorgesteld.



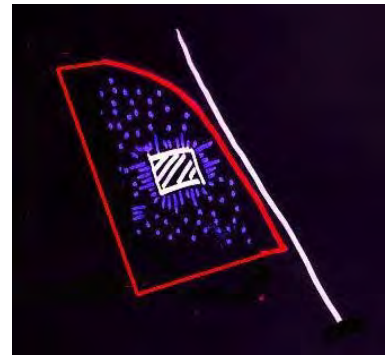
Het planologisch attest heeft enkel betrekking op de gronden van de Jachthoorn. In deze optiek is het aangewezen enkel deze gronden op te nemen die betrekking hebben op de bedrijfsactiviteiten. De omliggende gronden, die in agrarisch gebruik zijn, behouden hun agrarische bestemming en worden aldus niet mee opgenomen in het plangebied.


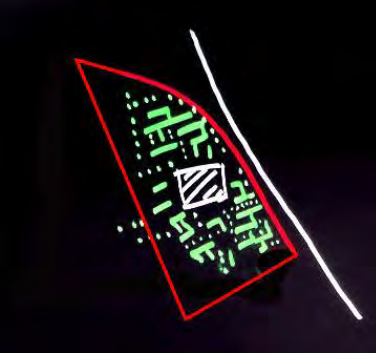

#### 4.1.2 Macro

	<p>site Jachthoorn als wezenlijk onderdeel van de 'open ruimtevinger':</p> <p>de site vormt een 'lokale poort' in het recreatief netwerk</p>
	<p>site als onderdeel van het 'recreatieveld' in de open ruimtevinger (cfr. kaderplan), met natuurlijke verweving en recreatief medegebruik</p>
	<p><b>historisch karakter</b> van de site verankeren</p> <p>vergroten <b>zichtlocatie</b></p> <p>koppeling met monument Doornstraat 150 ('<b>historische poort</b>')</p>



4.1.3 Micro

	<p><b>concentratie</b> van gebouwen, <b>centraal</b> op de site</p> <p><b>uitbreidingen</b> volgens planologisch attest en volledig aansluitend op gebouwen</p> <p><b>bestemming:</b>          → bestaande activiteiten          → geen overnachtingaccommodatie</p>
	<p>behoud van <b>historische configuratie</b> (o.a. hofplaats) en typologie</p>
	<p><b>niet-waterdoorlatende</b> verhardingen enkel nabij de gebouwensite en op zones voor nutsvoorzieningen</p> <p>maximale <b>waterdoorlatendheid</b> van overige zones</p>

	<p>behoud en uitbreiden van <b>groen karakter</b> van de site</p>
	<p>'<b>groene compartimentering</b>' van parkeergelegenheden</p>
	<p>bijkomende <b>groene (onverharde) elementen</b> op de parkeerzones</p>

	<p>plafonneren parkeercapaciteit (<b>parkeerquotum</b>)</p>
	<p>concentreren van '<b>werkzone</b>' (parking personeel, opslag, afval, laden/lossen...)</p>
	<p>mogelijkheid tot <b>ecologische waterzuivering</b> op de site</p>

#### 4.1.4 Medegebruik – lokale poort

Site 'Jachthoorn' als **lokale poort** van recreatieveld:

- ruimtelijke toegang tot het netwerk;
- aantakking op netwerk van recreatieve assen;
- landschappelijk baken;
- mogelijkheid tot (beperkt) medegebruik van parkeergelegenheden i.f.v. recreant open ruimtevinger;
- fietsenstalling;
- rustplaats, infopunt, verzamelplaats;
- beperkte infrastructuur (schuilplaats);
- medegebruik mogelijk van bestaande horeca;

## 4.2 Opbouw en motivering van het PRUP

De ontwikkelingsperspectieven korte termijn worden opgenomen in het PRUP.

Centraal wordt een bouwzone voorzien waar alle gebouwen (bestaande en uitbreidingen kunnen worden voorzien).

De zone wordt specifiek bestemd voor gebouwen in functie van een grootschalig multifunctioneel horecabedrijf.

Naar functies worden bepaalde grootschalige functies (niet-limitatief) uitgesloten (hotelaccommodatie, grootschalige recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid, verkoopfunctie, autonome kantoren, transport- en distributiebedrijven, detailhandel).

Een conciërgewoonst is toegelaten binnen de bestemmingszone, indien deze fysisch één geheel vormt met het gebouwencomplex.

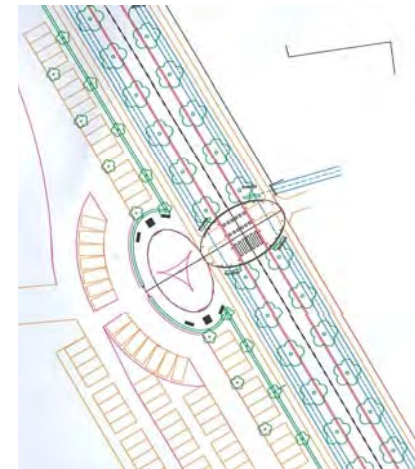
Inzake architecturaal voorkomen is het bestaande gabariet toonaangevend voor alle ver- en herbouwingen.

Het bestaande landschappelijk patroon wordt gekenmerkt door grote open percelen met lineaire elementen (dreven) en landschapsbosjes. Deze filosofie is overgenomen voor de inrichting van de site. Op het grafisch plan zijn lineaire stroken aangeduid die ofwel een bufferende functie kunnen vervullen of die d.m.v. het versterken van de lineaire groenaanplantingen, het landschap kunnen opwaarderen.

Centraal in het plangebied, ter hoogte van de geplande recreatieve as aan de Doornstraat (cfr. PRUP Golfterrein Drie Eycken) wordt een specifieke zone voorzien (zone voor lokale poort) die toelaat om een ontmoetingsplaats te creëren voor de langzame recreant, die via deze 'lokale poort' toegang krijgt tot het recreatief netwerk. Deze 'lokale poort' wordt aanzien als een klein toegankelijk gebied, dat ruimtelijk open is, dus niet zoals het afgesloten geheel dat de Jachthoorn vandaag de dag vormt. Bedoeling is dat deze ruimte recreanten uitnodigt tot deze ruimte én dat deze ruimte een knoop vormt tussen bestaande en nieuwe recreatieve assen. In deze lokale poort kunnen onder meer zitbanken worden voorzien, een schuilhok, fietsenstallingen, picknickplaats. Tevens kunnen een beperkt aantal van de bestaande parkeergelegenheden van de jachthoorn aangewend worden voor gemeenschappelijk gebruik, in functie van recreanten.

Inzake ontwikkeling en inrichting van deze poort is het engagement van de uitbater aanwezig. De uiteindelijke inrichting kan d.m.v. een overeenkomst tussen de gemeente en de uitbater en de eigenaar worden geconcretiseerd. De gemeente Kontich engageert zich tevens in het voorzien van een beveiligde oversteek tussen de lokale poort en het recreatie pad (Collegebeslissing 27/06/2005). Hiertoe zijn in samenspraak met de gemeente Kontich en de uitbater reeds enkele ontwerpvoorstellen uitgewerkt.

De gemeente Kontich engageert zich tevens om mee te participeren in de inrichting en de ontwikkeling van de lokale poort (Collegebeslissing 27/06/2005).



**Figuur 8: Ontwerpvoorstel inrichting lokale poort en beveiligde oversteek**

Het bestaand aantal parkeerplaatsen kan niet worden verhoogd binnen het plangebied. Indien er aldus parkeergelegenheden verloren gaan door het inrichten van een lokale poort, dan kunnen deze elders op het terrein worden gecompenseerd.

Inzake groenvoorzieningen binnen alle zones zijn duidelijke voorwaarden ingebouwd in de voorschriften.

Een specifieke zone is aangeduid (arcering) teneinde een opslag van materiaal en nutsvoorzieningen te concentreren.

Inzake publiciteit, verlichting en afsluitingen zijn modaliteiten opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

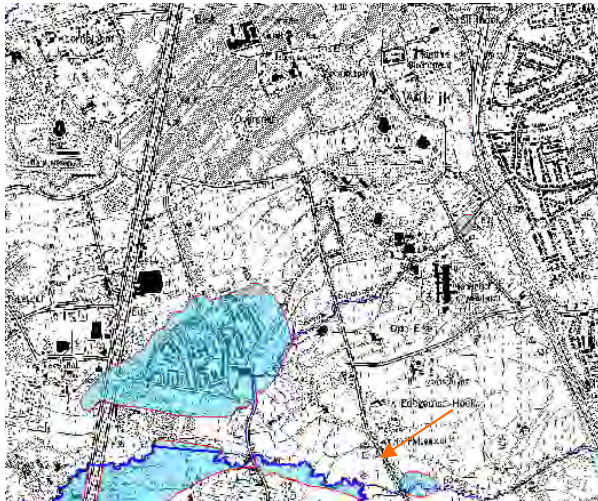
## 5 Watertoets

De site is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstroomingsgebied. Er worden geen grootschalige uitbreidingen of verhardingen voorzien. Het betreft een bestaande toestand die wordt bestendig. Voor de bestaande grootschalige parking kunnen enkel waterdoorlatende materialen worden aangewend.

De afwatering van het gebied gebeurt grotendeels naar het zuiden, richting Edegemse Beek. Dit is een natuurlijk (en onbebouwd) overstroomingsgebied).

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Het afvalwater afkomstig van de sites dient te worden afgevoerd op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf te worden gezuiverd.



**Figuur 9: Overstromingsgebieden en risicozones**  
(bron: OC GIS-Vlaanderen)



# DECRETALE BEPALINGEN EN RUIMTEBALANS



# 1 Decretale bepalingen

## 1.1 Inhoud PRUP

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Restoorn’ is samengesteld uit:

- Plan feitelijke toestand
- Plan juridische toestand
- Grafisch plan
- Limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven door het PRUP
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Toelichtingsnota

De begrenzing van het PRUP is aangeduid op de vermelde plannen.

## 1.2 Limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met onderhavig provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

De voorschriften en de bestemmingen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Restoorn’ vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan voor de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen. Het betreft de bestemming ‘agrarisch gebied’ artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen :

“ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 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.”

## 1.3 Relatie met het Provinciaal structuurplan

De Provincie Antwerpen is, in toepassing van artikel 44 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP’s) en dit ter uitvoering van het **goedgekeurd ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen**.

Het uitvoeringsplan is niet expliciet opgenomen in de bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het PRUP is evenwel in het deel van de gemeente Kontich gesitueerd dat deel uitmaakt van de deelruimten van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de Antwerpse gordel. Tegelijkertijd maakt het gebied waartoe het PRUP behoort deel uit van de groene vinger ‘tussen E19 en A12, met de vallei van de Struisbeek en eindigend in fort 6 en het Nachtegalenpark als een aansenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing’ en het ‘toeristisch-recreatief netwerk Steden en Stromen’.

Op basis van artikel 145ter van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, is door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 29 juli 2004 een positief planologisch attest afgeleverd voor het complex ‘De Jachthoorn’. Overeenkomstig hetzelfde artikel is in het voorjaar 2005 gestart met de opmaak van een RUP voor de site. Zowel de korte termijnperspectieven als de lange termijnbehoeften zijn afgewogen en vertaald in bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften.

## 2 Ruimtebalans

<b>Ruimtebalans</b>			
<i>zone (PRUP)</i>	<i>gewestplanbestemming</i>	<i>oppervlakte (ha)</i>	<i>%</i>
zone 1: zone voor horecabedrijf in landelijke gebouwen	agrarisch gebied	0,34	14,3%
zone 2: zone voor parkeren met groen karakter	agrarisch gebied	1,07	45,2%
zone 3: zone voor lokale poort	agrarisch gebied	0,04	1,9%
zone 4: tuinzone	agrarisch gebied	0,56	23,5%
zone 5: zone voor landschappelijke vormgeving	agrarisch gebied	0,36	15,0%
<b>TOTAAL</b>		<b>2,36</b>	<b>100,0%</b>





LEGENDE:

- |  |                                    |    |                    |
|--|------------------------------------|----|--------------------|
|  | BEBOUWING IFV HET WONEN            |    | LOODS              |
|  | BEBOUWING IFV BEDRIJFSACTIVITEITEN |    | PERCEELSTOEGANG    |
|  | GRENS PRUP                         |    | PARKING            |
|  | PERCEELSGRENS                      | WL | WEILAND            |
|  |                                    | BL | BOUWLAND           |
|  |                                    | T  | TUIN               |
|  |                                    |    | LOOFBOOM           |
|  |                                    |    | WATERLOOP - grocht |
|  |                                    |    | TALUD              |
|  |                                    |    | HAAG               |

DAKVORM MET AANDUIDING AANTAL BOUWLAGEN:

- |  |             |
|--|-------------|
|  | PLAT DAK    |
|  | ZADELDAK    |
|  | MANSARDEDAK |

**Grontmij**  
 Meersstraat 138 A  
 9000 Gent  
 Tel. 09/241 59 20  
 Fax. 09/241 59 30

**Schwa**  
 Afsgevaardigd Bestuurder  
 Ruimtelijk Planner  
 ir. Jan Bosschem

Hoofd Productgroep  
 Ruimtelijk Planner  
 Arch. Karel Vanackere

Ruimtelijk planner  
 Michel Deveven

Ruimtelijk planner  
 Katrien Van den Bergh

e-mail: info@Grontmij.be  
 www.grontmij.be

Uitgave	Datum	Historiek	Tekenaar
1	26-04-2005	voortwerp	SDU
2	19-07-2005	ontwerp	SDU

Planopp.: A1 / 0.5m <sup>2</sup>	Projecttekenaar: SDU	PROJECT NUMMER <b>184470</b>	PLANNUMMER <b>1/3</b>	UITGAVE <b>2</b>
Schaal: 1/1000	Projectingenieur: MDV	\\GENTDC01\Locatie\$\Projecten\184470\G\Fase10\Cad\184470_04.dwg 20050713		

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP RESTOORN

Feitelijke toestand

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006

De Provinciegriffier, (w.g.)	De Voorzitter, (w.g.)
D. Toelen	G. Van den Bogaert

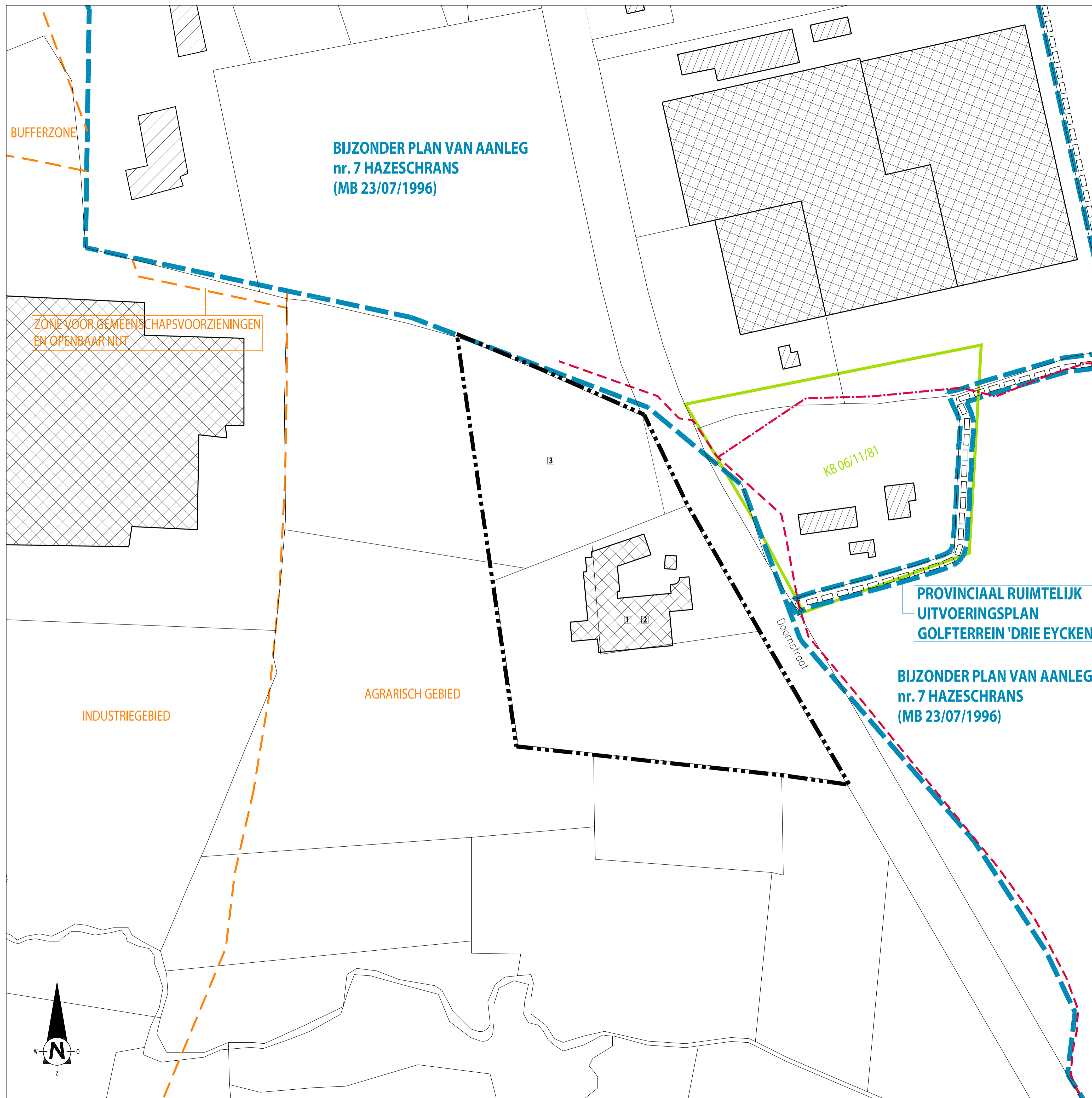
Voor eenskluidende kopie  
 Het departementshoofd,  
 Wim Lux

Ruimtelijke planner:  
 Michel Deveven

Dienst Ruimtelijke Planning







LEGENDE:

- BEBOUWING IFV HET WONEN
  - BEBOUWING IFV BEDRIJFSACTIVITEITEN
  - GRENS PRUP
  - PERCEELSGRENS
  - GRENS BPA/RUP
  - BESTEMMINGSZONES GEWESTPLAN
  - NIET AFGESCHAFTE BUURT- OF VOETWEGEN
  - AFGESCHAFTE BUURTWEGEN (BD 6-7-1989)
  - BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN
  - BESCHERMDE MONUMENTEN
  - AANDUIDING RECREATIEF PAD
- BOUWVERGUNNINGEN:
- 1 Uitbreiding hoeve (01/06/1992)
  - 3 Regulariseren parkeerterrein (25/10/2004)
- MILIEUVERGUNNINGEN:
- 2 Melding hinderlijke inrichting Klasse 3 (09/04/1992 en 01/03/1994)

**Grontmij**  
 Meersstraat 138 A  
 9000 Gent  
 Tel. 09/241 59 20  
 Fax. 09/241 59 30

**Schwa**  
 Afgevaardigd Bestuurder  
 Ruimtelijk Planner  
 ir. Jan Bosschem

Hoofd Productgroep  
 Ruimtelijk Planner  
 Arch. Karel Vanackere

e-mail: info@Grontmij.be  
 www.grontmij.be

Ruimtelijk planner  
 Michel Deveen

Ruimtelijk planner  
 Katrien Van den Bergh

Uitgave	Datum	Historiek	Tekenaar
1	26-04-2005	voortwerp	SDU
2	19-07-2005	ontwerp	SDU

Planopp.: A1 / 0.5m <sup>2</sup>	Projecttekenaar: SDU	PROJECT NUMMER <b>184470</b>	PLANNUMMER <b>2/3</b>	UITGAVE <b>2</b>
Schaal: 1/1000	Projectingenieur: MDV	\\GENTDC01\Locatie\$\Projecten\184470\G\Fase10\Cad\184470_04.dwg 20050713		

## provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP RESTOORN  
 Juridische toestand

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006

De Provinciegriffier, (w.g.)

De Voorzitter, (w.g.)

D. Toelen

G. Van den Bogaert

Voor eenskluidende kopie  
 Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijke planner:  
 Michel Deveen

Dienst Ruimtelijke Planning

