



De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.9 tot 2.2.12;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

Gelet op de indiening van het plan-MER voor de provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg op 8 januari 2016, teneinde een goedkeuring te krijgen betreffende het plan-MER;

Gelet op de beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur- en Energie van 19 januari 2016 waarbij goedkeuring wordt gegeven aan het plan-MER; dat het plan-MER en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar waren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;



Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 17 mei 2016 omtrent het voorontwerp van volgende 6 provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen "Afbakeningslijn", "Kerselaarlaan", "Het Spek", "Kleinhandelsconcentratie N10", "Langveld", "Averegten" en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 22 september 2016 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten";

Gelet op het een openbaar onderzoek dat werd georganiseerd van 14 november 2016 tot en met 12 januari 2017; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 verschillende dagbladen en een bericht op de website van de provincie; dat 8 ontvankelijke adviezen en 18 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten";

Gelet op het ontbreken van een advies van het departement Ruimte Vlaanderen over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 20 maart 2017 en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten" aan te passen;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten" kaderen binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg en beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen Heist-op-den-Berg werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied; dat in de bindende bepaling nr. 42 van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen wordt opgenomen dat de provincie de kleinstedelijke gebieden afbakent;



Overwegende dat een ruimtelijke visie over het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd uitgewerkt; dat verschillende acties om tot een stedelijkgebiedbeleid te komen worden vertaald in verschillende PRUP's; dat deze acties hoofdzakelijk betrekking hebben op het creëren van ruimte voor bijkomende woningen en ruimte voor bijkomende bedrijven;

Overwegende dat voor het PRUP "Averegten" de bestaande verkavelingen worden herzien door het PRUP; dat de verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het desbetreffende PRUP voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden; dat de indeling van de kavels behouden blijft; dat de PROCORO adviseerde om een actualisatie op te vragen van de verkavelingsvergunningen bij de gemeente; dat voor het PRUP "Averegten" dit gaat om volgende verkavelingen; 1963/16/HA 0, vergund d.d. 25/07/1963, 1963/16/HA 2, vergund d.d. 01/02/1994;

Overwegende dat het PRUP "Averegten" overeenkomstig art. 2.2.2, §1, 6° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20.08.09), een overzicht van de conclusies van het plan-MER bevat; dat op 12 november 2014 een kennisgevingsdossier werd overgemaakt aan de dienst MER, hetwelk op 18 november 2014 volledig verklaard werd; dat dit dossier vervolgens ter inzage werd gelegd van het publiek van 20 november 2014 tot en met 19 december 2014; dat door de dienst MER op 23 januari 2015 een richtlijnennota werd opgemaakt op basis waarvan een plan-MER werd opgesteld dat door de dienst MER op 19 januari 2016 werd goedgekeurd; dat bijgevolg voldaan werd aan art. 4.2.8 e.v. van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Overwegende dat voor het PRUP "Averegten" werd nagegaan of er alternatieve locaties voorhanden zijn; dat uit het plan-MER blijkt dat tijdens het afbakeningsproces voor de functie groen en recreatie telkens een inventaris werd gemaakt van potentiële locaties; dat deze locaties gedetailleerd ten opzichte van elkaar werden afgewogen op basis van diverse criteria, waaronder een aantal ruimtelijke criteria vb. ligging binnen het kleinstedelijk gebied, multimodale bereikbaarheid, ruimtelijke inpasbaarheid maar ook grensstellende elementen vanuit het buitengebied vb. natuur, landbouw, water en landschap; dat deze alternatieve locaties verder afgetoetst werden op basis van bijkomend onderzoek o.a. verkeerssimulaties in het kader van het streefbeeld N10 en verder overleg; dat deze ruimtelijke afweging in combinatie met een kwantitatieve afweging in functie van de behoeften, tot de selectie van de strategische ontwikkelingszones heeft geleid; dat de strategische ontwikkelingszone voor stedelijk groen en recreatie waarvoor een PRUP wordt opgemaakt het provinciaal groendomein Averegten is; dat uit het plan-MER blijkt dat de andere stedelijke ontwikkelingszones voor stedelijk groen en recreatie geen herbestemming behoeven of geregeld zijn in een gemeentelijk RUP; dat de visie voor het PRUP Averegten o.a. uitgaat van het versterken en uitbreiden van een belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos), het sterker profileren van de bioboerderij, het behoud van het cultuurlandschap in het oosten en uitwerken van enkele onthaalpoorten; dat om deze visie te concretiseren ook een aantal herbestemmingen nodig zijn; dat het concreet gaat over de inplanting van een nieuw dienstgebouw, een omzetting van recreatie- en landbouwzone naar groendomein en het voorzien van onthaalinfrastructuur;



Overwegende dat, ingevolge art. 4.1.7 DABM, rekening werd gehouden met het MER-rapport; dat het plan-MER een tabel bevat waarin de conclusies en de op te volgen milderende maatregelen en aanbevelingen werden opgelijst; dat eveneens in deze tabel wordt aangegeven op welk niveau deze dienen doorvertaald te worden; dat in de toelichtingsnota van het PRUP "Averegten" in een tabel wordt opgenomen op welke manier de opgesomde milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER worden doorvertaald in het PRUP;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het plan-MER een toetsing is gebeurd van het PRUP "Averegten" ten aanzien van het watersysteem; dat het gehele kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg is gelegen in het Netebekken; dat in het westen van PRUP "Averegten" enkele percelen in effectief overstromingsgevoelig gebied zijn gelegen; dat meer centraal en zuidelijk in het PRUP "Averegten" mogelijk overstromingsgevoelig gebied is gelegen; dat het PRUP "Averegten" overwegend bestaat uit groendomein waarbij buiten het onthaalgebouw aan de Boonmarkt en een beperkt gebouw met sanitaire voorzieningen en onthaalinfrastructuur aan de parking Isschotweg enkel beperkte uitbreidingen aan de bestaande gebouwen worden toegestaan; dat in totaal 3 parkings met verharde toegangen worden toegestaan; dat in de verordenende voorschriften wordt opgenomen dat de aanleg van verhardingen zodanig dient te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan; dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn; dat in het PRUP Averegten in de verordenende voorschriften wordt opgenomen dat verhardingen en de parkings moeten aangepast zijn aan de landschappelijk en ecologische waarden van de omgeving; dat het materiaalgebruik moet aangepast zijn op de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijke inpassing in de omgeving; dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingeschreven dat de sectorale wetgeving van toepassing is; dat het PRUP "Averegten" voor de percelen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied de bestemming groendomein voorziet; dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingeschreven dat de sectorale wetgeving van toepassing is; dat in redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten";

Overwegende dat een bezwaar meer duidelijk vraagt naar de mogelijkheden van landbouw binnen het provinciaal domein Averegten; dat de PROCORO stelt dat de zone voor groendomein (art. 1) bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het groendomein de





Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie; dat grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg eveneens een hoofdfunctie is; dat de PROCORO stelt om dit laatste te benadrukken en aan te passen in de stedenbouwkundige voorschriften; dat de stedenbouwkundige voorschriften worden gewijzigd zodat grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie wordt en niet meer een nevenfunctie; dat dit beter aansluit bij de visie van het provinciaal domein dat naast natuur ook landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg naast elkaar kunnen voorkomen; dat de voorschriften ook verduidelijken dat onder grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg o.a. graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt; dat hierdoor ook de activiteiten van de bioboerderij een hoofdfunctie kunnen zijn; dat hierdoor verduidelijkt wordt wat de mogelijkheden zijn van landbouw binnen het groendomein;

Overwegende dat de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening voorstelt om na de definitieve vaststelling van het PRUP de documenten die expliciet worden gevraagd door bezwaarindieners en adviesverleners te bezorgen het in kader van 'openbaarheid van bestuur'; dat de provincieraad dit wenst te nuanceren; dat het verlenen van toestemming of weigering van inzage in bestuursdocumenten in het kader van openbaarheid van bestuur een bevoegdheid is van de provinciegriffier; dat een aanvraag tot inzage in bestuursdocumenten in het kader van openbaarheid van bestuur steeds via de provinciegriffier dient te verlopen;

Overwegende dat wat betreft de overige opmerkingen uit het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, de provincieraad zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening;

Op voorstel van de deputatie,

**BESLUIT:**

Enig artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Averegten" te Heist-op-den-Berg wordt definitief vastgesteld.

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

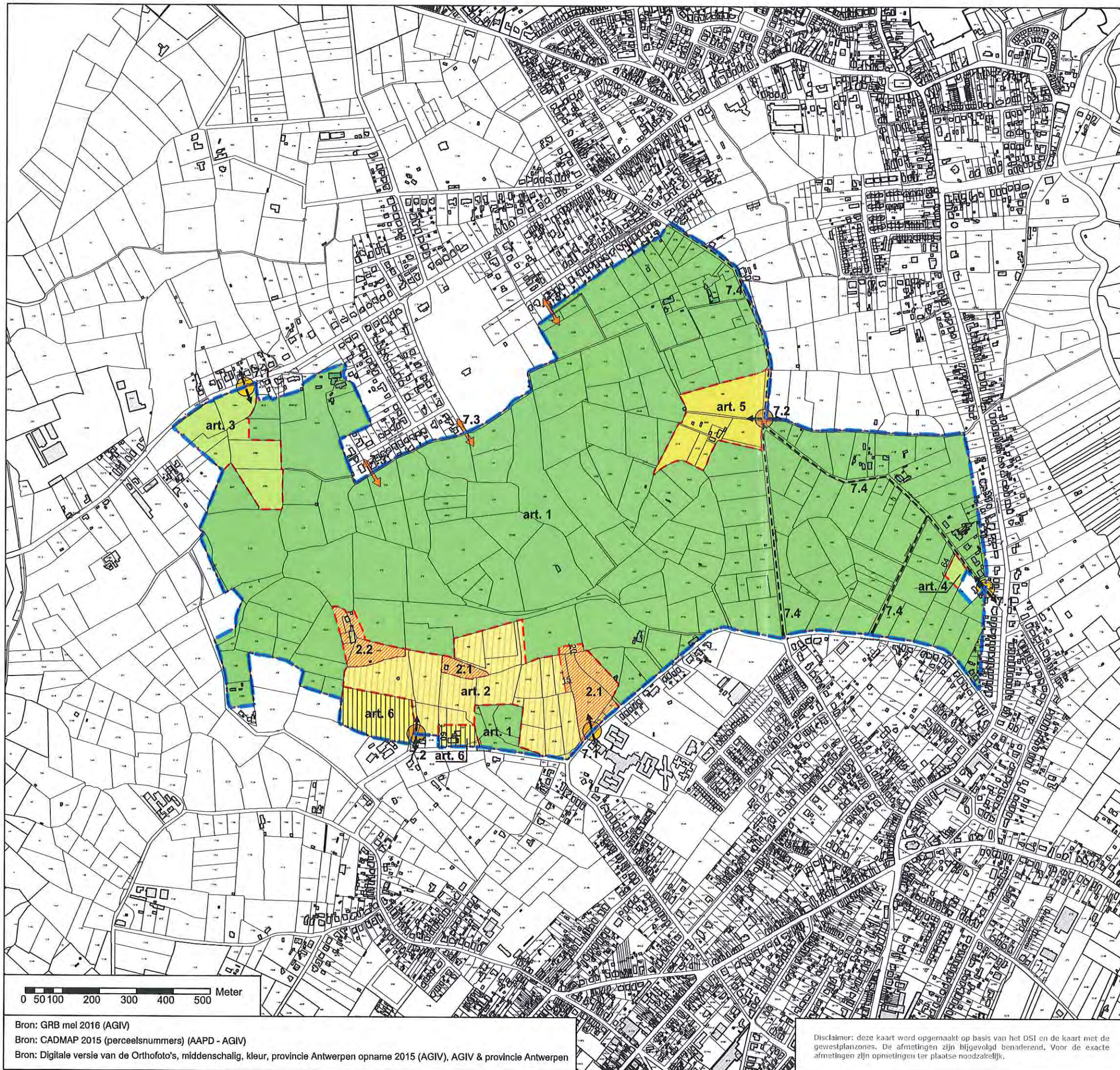
De Provinciegriffier,  
(w.g.)  
D. Toelen

De voorzitter,  
(w.g.)  
K. Geysen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux





**Provincie Antwerpen**  
DIENST RUIMTELIJKE PLANNING  
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED HEIST-OP-DEN-BERG  
PRUP AVEREGTEN**  
te Heist op den Berg

Grafisch plan

Ruimtelijke planner:  
  
Ir. S. Sneyers

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De provinciegriffier (w.g.) D. Toelen  
De voorzitter (w.g.) K. Geysen

Voor een sluitende kopie met departementshoofd,  
W. Lu

**LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN**

- grens PRUP 'Averegten'
- grens bestemmingsstrook
- recht van voorkoop
- Artikel 1 : zone voor groendomein**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'natuur')
- Artikel 2 : zone voor recreatiepark**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie')
- art. 2.1: toegangspoor Boonmarkt en educatieve site (overdruk)
- art. 2.2: zone Boshuis (overdruk)
- Artikel 3 : zone voor groene toegangspoor Isschotweg**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen')
- Artikel 4 : zone voor groene toegangspoor Hallaaraard**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen')
- Artikel 5 : gemengd open ruimtegebied voor domeinboerderij**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen')
- Artikel 6 : Bouwvrij agrarisch gebied**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw')
- Artikel 7 : ontsluiting**  
(categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur')
- art. 7.1: hoofdtoegang gemotoriseerd verkeer (indicatieve weergave)
- art. 7.2: secundaire toegang gemotoriseerd verkeer (indicatieve weergave)
- art. 7.3: ontsluitingspunt langzaam verkeer (indicatieve weergave)
- art. 7.4: openbare weg

**LEGENDE ONDERLIGGEND REFERENTIEPLAN**

- GRB perceelsgrens
- kadastrale perceelsnummer
- GRB bebouwing

Oppervlakte plangebied : 172ha 34a 88ca



Bron: GRB mei 2016 (AGIV)  
Bron: CADMAP 2015 (perceelsnummers) (AAPD - AGIV)  
Bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV), AGIV & provincie Antwerpen

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het DSI en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
fase: definitieve vaststelling		
G:\HEISTOPD\350153\350153_PRUP_10.dwg		
bron: zie plan		



**DIENST RUIMTELIJKE PLANNING**  
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit

**AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED  
HEIST-OP-DEN-BERG  
PRUP Averegten  
te Heist-op-den-Berg**

**Memorie van Toelichting  
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2017

De Provinciegriffier,  
(w.g.)  
D. Toelen

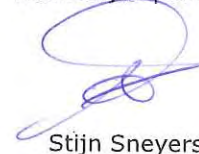


Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux

De Voorzitter,  
(w.g.)  
K. Geysen

Ruimtelijke planner



Stijn Sneyers



# colofon

---

opdrachtgever:



**Provincie  
Antwerpen**

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00  
fax: 03 240 66 79  
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Hilde Pelgrims, hilde.pelgrims@provincieantwerpen.be  
Tel.: 03 240 67 85

project:

**Afbakening Kleinstedelijk Gebied Heist-op-den-Berg -  
PRUP Averegten**

fase:

**Definitieve vaststelling**

datum:

**Mei 2017**

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - [www.iok.be](http://www.iok.be)

projectteam:

**IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke: Marijke Sannen

ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS: Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello  
secretariaat: Annick Sprengers

---

# INHOUD

<b>DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA</b> .....	<b>1</b>		
1 Situering en doelstelling.....	3		
1.1 Doelstelling PRUP.....	3		
1.2 Ruimtelijke situering.....	3		
1.3 Afbakening van het plangebied.....	4		
2 Planologisch - juridisch kader.....	6		
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	6		
2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur.....	6		
2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen.....	8		
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg.....	8		
2.5 Bestemmingen.....	9		
2.6 Verordeningen.....	9		
2.7 Relevante studies.....	10		
3 Sectoraal juridisch kader.....	12		
3.1 Watertoets.....	15		
4 Bestaande ruimtelijke structuur.....	16		
4.1 Beschrijving plangebied en omgeving.....	16		
4.2 Beschrijving plangebied.....	19		
5 Programma-behoefteanalyse.....	24		
6 Aandachtpunten en randvoorwaarden.....	25		
7 Beknopte weergave van het plan-MER en motivering doorvertaling plan-MER in het PRUP.....	27		
7.1 Verloop MER – procedure.....	27		
7.2 Beknopte weergave conclusies plan-MER voor PRUP Averegten.....	27		
8 Visie en ontwerp.....	36		
8.1 Ruimtelijke visie voor het gebied.....	36		
8.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.....	38		
8.3 Recht van voorkoop.....	40		
9 Ruimtebalans.....	41		
10 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	42		
11 Op te heffen voorschriften.....	43		
11.1 Bestemmingen.....	43		
11.2 Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen.....	43		
<b>DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>45</b>		
1 Terminologie.....	47		
2 Algemene voorschriften.....	49		
3 Specifieke voorschriften.....	53		
<b>DEEL 3 BIJLAGEN</b> .....	<b>77</b>		
1 Kaartenbundel.....	79		
2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	79		
3 Beslissing dienst MER inzake plan-MER.....	79		
4 Samenvattende tabel milderende maatregelen en aanbevelingen uit plan-MER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP.....	79		
5 Landbouwimpactstudie (LIS).....	79		
6 Nota landbouw.....	79		



### **Lijst figuren**

Figuur 1:	Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deelPRUP's op de orthofoto (2015) .....	3
Figuur 2:	Situering plangebied op stratenplan .....	4
Figuur 3:	afbakening van het plangebied .....	5
Figuur 4:	Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur.....	6
Figuur 5 :	Structuurvisie Averegten (bron: voorstudie Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg) .....	10
Figuur 6:	Voorstel bestemmingswijzigingen Averegten (bron: voorstudie Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg) .....	11
Figuur 7:	Kaart CAI .....	14
Figuur 8:	Kaart Landbouwgebruikspercelen, 2014 .....	18
Figuur 9:	Herbevestigd agrarisch gebied .....	18
Figuur 10:	Provinciale landschapskaart .....	18
Figuur 11:	Omgeving bioboerderij (orthofoto 2012) .....	19
Figuur 12:	Recreatief zwaartepunt domein De Averegten(orthofoto 2012) .....	20
Figuur 13:	inplantingsplan diensten- en ontvangtsite (sted. vergunning) .....	21
Figuur 14:	Weergave bestaande feitelijke toestand op basis van orthofoto (bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV).....	23
Figuur 15:	Toekomstvisie rekening houdend met uitbreiding boskern binnen het provinciaal groendomein.....	24
Figuur 16:	Uittreksel uit kaart 6b van het plan-MER .....	30

### **Lijst tabellen**

Tabel 1:	Samenvattende tabel sectoraal kader .....	12
Tabel 2:	ruimtebalans RUP Averegten .....	41

# DEEL 1 Toelichtingsnota

# 1 Situering en doelstelling

## 1.1 Doelstelling PRUP

Het PRUP heeft als doel het domein Averegten als groene long uit te bouwen in functie van zachte recreatie en (natuur-) educatie. Dit gaat gepaard met een herbestemming en herstructurering.

Het doel van het PRUP is:

- De juridische bestemming creëren waardoor ruimtelijke ingrepen op terrein mogelijk worden waarbij rekening gehouden wordt met een gestuurde en beheerste ontwikkeling van het recreatief aanbod dat in evenwicht dient te zijn met de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het provinciaal groendomein en haar omgeving;
- De randvoorwaarden weergeven opdat de gewenste ingrepen zouden gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

## 1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie kaart 2 “bestaande feitelijke toestand - orthofoto” in kaartenbundel

### 1.2.1 Situering PRUP binnen afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

PRUP Averegten (1) is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. De opmaak van dit PRUP kadert in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg.

Op onderstaande figuren is de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg weergegeven, met eveneens de ligging van de andere provinciale PRUP's die opgemaakt worden in dit zelfde planningsproces.

Volgende PRUP's worden nog opgemaakt binnen dit planningsproces:

- PRUP Afbakeningslijn
- PRUP Kerselaarlaan (2)
- PRUP Het Spek (3)

- PRUP Langveld (4)
- PRUP N10 (5a: Fabiolakruispunt – 5b: Lostraat)

Figuur 1: Weergave van afbakeningslijn KSG Heist-op-den-Berg met ligging deel-PRUP's op de orthofoto (2015)



## 1.2.2 Situering plangebied PRUP

Het plangebied ligt in het noorden van het kleinstedelijk gebied, tussen de kernen van Heist-op-den-Berg, Hallaar en Itegem.

**Figuur 2: Situering plangebied op stratenplan**



## 1.3 Afbakening van het plangebied

De afbakening van het plangebied wordt grofweg gebaseerd op de doelperimeter van het provinciaal domein Averegten. De doelperimeter is het oorspronkelijke gebied (volgens de structuurvisie van het provinciaal domein Averegten) waarbinnen het groendomein Averegten wil inzetten om haar gebiedsgerichte visie zoals o.a. versterken en uitbreiden belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos), behoud cultuurlandschap in het oosten, uitwerken onthaalpoorten te realiseren (zie voorstudie p 88 en verder; voorstudie kaart 18). Deze doelperimeter diende als basis voor de uiteindelijke afbakening van het PRUP.

De gebiedsgerichte visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:

- Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern.
- Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden. De hoofdboort dient zich in het zuiden te situeren;
- De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuureducatief centrum, speelbos en –weide, blokhuut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden;
- De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven

De doelperimeter werd gebiedsgericht verder verfijnd. Volgende aandachtspunten gelden hierbij:

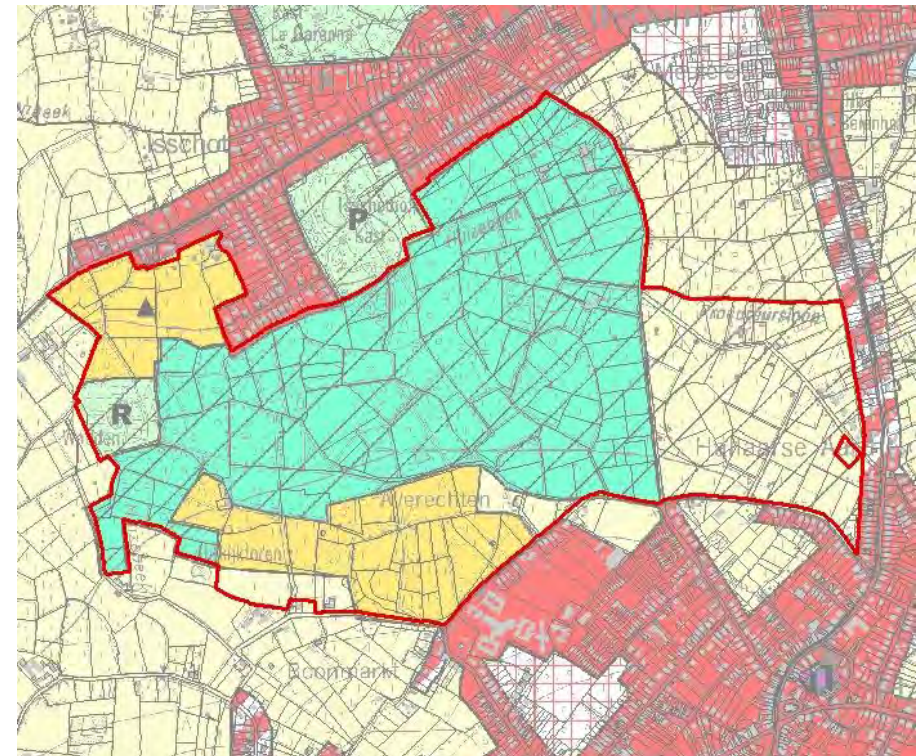
- Centraal in het noorden blijft de Huizebeek gehanteerd als natuurlijke grens met de woonwijk en Isschothof. De grens van het plangebied valt hier samen met de perceelsgrenzen langsheen de waterloop. De waterloop wordt hierbij binnen het plangebied opgenomen.
- In het noordoosten wordt de bestemming bosgebied opgenomen in het plangebied. Ook deze zone ten noorden van de Huizebeek is opgenomen in de uitbreidingsperimeter van het domein. De afbakening van het plangebied wordt verlaagd op perceelsniveau. In het noorden ligt de grens van het plangebied op de achterste perceelsgrenzen van de percelen langsheen de Vogelzangstraat. In het oosten ligt deze op de westelijke perceelsgrenzen van de percelen ten oosten van de Langendijk.
- Ten oosten van de Langendijk wordt het agrarisch gebied tussen de Huizebeek en Hallaaraard opgenomen in het plangebied. De grens van het plangebied ligt



langsheen de Huizebeek, op de zuidelijke perceelsgrenzen van de percelen ten noorden van de Huizebeek. De waterloop is op die manier mee opgenomen binnen het plangebied.

- De oostelijke grens van het plangebied wordt afgestemd op de bestemming woongebied met landelijk karakter en woongebied langsheen Hallaarstraat en de L.Carréstraat. Tussen de Huizebeek en de Verkenstraat ligt de grens van het plangebied op 50m uit de voorste perceelgrenzen van de percelen langsheen Hallaaraard en L.Carréstraat.
- Het plangebied van het goedgekeurde RUP Hallaarse herdershonden, gelegen aan Hallaaraard wordt uit het plangebied geknipt.
- In het zuiden loopt de grens van het plangebied langsheen de Verkensstraat en de Boonmarkt. De strook agrarisch gebied gelegen tussen bosgebied en recreatiegebied wordt opgenomen in het plangebied.
- Ter hoogte van het westelijke deel van de Boonmarkt worden enkele percelen agrarisch gebied opgenomen in het plangebied. Het betreft de omgeving van de hoeve Boonmarkt 6 die verworven werd voor opname in het domein. Ook het perceel 243A wordt opgenomen in het plangebied.
- De westelijke grens van het plangebied is, op perceelsniveau, afgestemd op de huidige bestemmingsgrenzen tussen het bosgebied, reservaatgebied en gebied voor verblijfsrecreatie. Indien de gewestplangrens te sterk afwijkt van een perceelsgrens, wordt alsnog de gewestplangrens als grens van het plangebied genomen.
- In het noordwesten wordt het gebied voor verblijfsrecreatie opgenomen in het plangebied. Waar deze zone grenst aan de Isschotweg ligt de grens van het plangebied op de perceelsgrenzen langsheen de Isschotweg. Meer naar het oosten worden de percelen in woongebied langsheen de Isschotweg uit het plangebied gelaten.

**Figuur 3: afbakening van het plangebied**





## 2 Planologisch - juridisch kader

### 2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijk gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Heist-op-den-Berg is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als kleinstedelijk gebied van Provinciaal niveau.

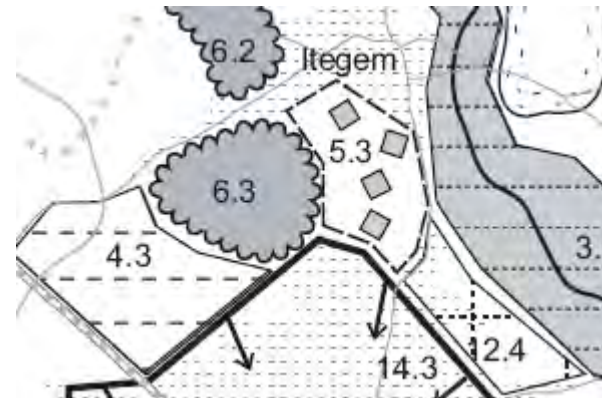
### 2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Het onderzoeksgebied is gelegen in de regio 'Neteland', deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg'. De gewenste ruimtelijke structuur wordt als volgt beschreven:

- Behoud en versterking van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw (Hallaaraard)
- Samenhangende boscomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en of landschapselementen (Averegten)

Enkele percelen die opgenomen worden in het plangebied, waaronder de hoeve Boonmarkt 6, zijn echter gelegen binnen de afbakening van het HAG 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'.

Figuur 4: Uittreksel gewenste natuurlijke en agrarische structuur



#### 2.2.1 Omzendbrief

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 zijn gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven nog steeds mogelijk binnen het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) onder volgende voorwaarden:

‘Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. ...’

Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin al bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die de betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieu-effectenrapportage.
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.

- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

## 2.2.2 Motivering

PRUP Avereften is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg en maakt deel uit van de PRUP's die opgemaakt worden in het kader van het afbakingsproces; De provincie is bevoegd voor de afbakening van de kleinstedelijke gebieden (bindende bepaling 42 uit RSPA). Het PRUP wordt opgemaakt met het oog op het uitbouwen van het bestaande provinciaal domein De Avereften. Dit groendomein vormt een groene long binnen het kleinstedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in de regio 'Neteland' en de deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg'. Hier werd de gewenste ruimtelijke structuur van de Avereften als volgt beschreven: 'samenhangende boscomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en landschapselementen'.

De betreffende percelen binnen het plangebied die behoren tot HAG zijn:

- omgeving verlaten hoeve Boonmarkt 6: percelen 244A, 248, 252A, 254B, 255A, 256

Het gaat om een verlaten hoeve, op de rand van het agrarisch gebied en gelegen binnen de uitbreidingsperimeter van het domein De Avereften. De omgeving van de verlaten hoeve Boonmarkt 6 werd aangekocht door het provinciaal domein De Avereften en wordt nu effectief geïntegreerd in de globale visie van het domein. Dit betekent dat een gedeelte van de betrokken percelen herbestemd worden naar de beleidscategorie 'recreatie' mits opname in de zone voor recreatiepark. Het perceel waar de hoeve zich op bevindt en haar directe omgeving (deel van perceel 252A, deel van 255A, perceelnr. 256 en 254B) behoudt de bestemming landbouw. De verlaten hoeve zal worden afgebroken. De graslanden zullen gedeeltelijk omgezet worden naar waardevoller hooiland.

- perceel 243A

Perceel 243A wordt tevens opgenomen in het plangebied, maar wordt nu in zijn geheel bestemd als agrarisch gebied, i.e. met herbestemming van het noordelijke perceeldeel van recreatie naar landbouw. Hierdoor is de omzendbrief hiervoor niet van toepassing, bovendien compenseert dit al ten dele de herbestemming van de hierboven vermelde percelen.

### Alternatieve locaties

Uit de doelstellingen van het plan blijkt dat alternatieve locaties niet in overweging te nemen zijn. Het plan wordt opgemaakt met het oog op het uitbouwen van het bestaande domein De Avereften als groene long binnen het kleinstedelijke gebied. Dit

gaat gepaard met een herbestemming en herstructurering. Betrokken percelen vormen slechts een klein onderdeel van de uitbouw van dit bestaande domein. Bovendien werd de uitbouw al bewerkstelligd door verwerving van de betrokken percelen.

### Impact ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur is verwaarloosbaar. Hoeve Boonmarkt 6 maakt deel uit van een versnipperd gebied waar verschillende bestemmingen aanwezig zijn. De hoeve bevindt zich ten noorden van de weg Boonmarkt en de betrokken percelen zijn gelegen op de rand van het agrarisch gebied. Betrokken zone maakt hierdoor geen deel uit van een groter geheel van agrarisch gebied. Bovendien betreft het percelen die langere tijd in onbruik waren door de landbouw.

Het perceel 243A is gelegen in het plangebied maar wordt in zijn geheel (volgens gewestplanbestemming is het bovenste gedeelte van het perceel recreatie) bestemd als agrarisch gebied. Dit perceel wordt op de landbouwimpactkaart gekarteerd als zeer hoge impact met een sterke betrokkenheid. De andere percelen in HAG worden weergegeven als matige tot lage impact.

Naast de percelen in HAG zijn vandaag nog heel wat percelen in landbouwgebruik. De provincie maakte een nota waar, op basis van de beschikbare gegevens, een eerste inschatting gemaakt wordt van het areaalverlies van de landbouwgebruiker door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's. De nota bevindt zich in bijlage van dit PRUP, net zoals het LIS. Het areaalverlies wordt enerzijds besproken voor PRUP Avereften en anderzijds voor de PRUP's Het Spek, Langveld, Lostraat en Kerselaarlaan.

### Onderzoek flankerende maatregelen

#### Planologische ruil

Door middel van een GIS-analyse werd nagegaan in welke bestemmingen zich eventueel zonevreemde landbouw situeert die in aanmerking komt voor flankerende maatregelen. Dit werd gedaan door de laag met landbouwgebruikspcelen te plaatsen over de laag met geldende gewestplanbestemmingen en te onderzoeken waar er overlappingen zijn met andere bestemmingen dan agrarisch gebied.

- Zonevreemde landbouw in groene bestemming.

Het betreft geïsoleerde percelen die niet aansluiten op een groter geheel. Deze kunnen niet in beschouwing genomen worden als potentieel compensatiegebied omdat ze geen meerwaarde inhouden voor de agrarische structuur.

- Zonevreemde landbouw in woongebied

Het merendeel van de zonevreemde landbouwpercelen in woongebied liggen midden in de bebouwde omgeving, zonder aansluiting op structureel agrarisch

gebied. Een herbestemming van deze percelen vormt geen meerwaarde voor de landbouw.

– Zonevremde landbouw in industriegebied

Ook hier liggen deze percelen midden in industriegebied en sluiten ze niet aan op structureel agrarisch gebied. Een herbestemming van deze percelen vormt geen meerwaarde voor de landbouw.

– Conclusie

Op basis van bovenstaande resultaten kan men concluderen dat er zich geen optimale oplossing aandient in functie van bijkomende planologische compensatie agrarisch gebied voor de inname van HAG. Het doorvoeren van een planologische ruil, meer bepaald het herbestemmen van niet-agrarische gebieden naar landbouw, is niet mogelijk binnen de gemeente Heist-op-den-Berg. Vandaag zijn in de gemeente geen mogelijkheden tot herbestemmen naar landbouw beschikbaar.

Wel kan gewezen worden op het feit dat, naast de bestemming landbouw voor het gehele perceel 243A, de omgeving van de bioerderij binnen het domein van De Averegten wordt herbestemd van bosgebied naar 'gemengd openruimtegebied voor domeinboerderij'. Dit kan eveneens beschouwd worden als een gedeeltelijke compensatie.

#### *Financiële vergoeding*

De provincie voert binnen de Averegten een aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel Het provinciaal domein De Averegten is zich sterk bewust van de huidige gebruikers en eigenaars van de landbouwgronden binnen het provinciaal domein. Daar waar de mogelijkheid zich aanbiedt, gaan zij over tot verwerving van de gronden. Dit betekent concreet dat de verwerving geleidelijk aan gebeurt. Bij deze verwerving wordt rekening gehouden met eigenaars en gebruikers.

#### *Inrichtingsmaatregelen/medegebruik*

Een gedeelte van de percelen gelegen in HAG worden in voorliggend PRUP bestemd als agrarisch gebied. Het overige gedeelte wordt herbestemd naar zone voor recreatiepark.

Het domein De Averegten bestaat uit een afwisseling van bos en pastoraal landschap. De visie is dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande landbouw, niet in eigendom, kan behouden blijven. Er mogen echter geen vaste constructies/gebouwen meer gezet worden. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioerderij) binnen de Averegten. De omgeving van de bio-

boerderij wordt herbestemd van bosgebied naar 'gemengd openruimtegebied voor domeinboerderij'. Hier wordt de landbouwfunctie bestendig en versterkt.

De bestaande landbouw kan behouden blijven. Bij de uitvoering/concretisering van de visie op het groendomein de Averegten wordt niet enkel rekening gehouden met de eigenaars, maar ook met de gebruikers van de gronden. Zo worden er in het PRUP geen bemestingsnormen opgelegd.

## 2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 10 juli 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

#### ***Gewenste toeristisch-recreatieve structuur***

Heist-op-den-Berg is geselecteerd als kleinstedelijk gebied een gebied van primair toeristisch-recreatief belang. De vallei van de Grote Nete is een strategisch rustgebied.

#### ***Gewenste openruimtestructuur***

De provincie heeft een aantal natuurverbingsgebieden geselecteerd. In die gebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker en van de kleinere natuurgebieden alsook op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen van de niet-bebouwde onderdelen. Volgend natuurverbingsgebied werd geselecteerd in de omgeving van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg:

- De Grote Nete als verbinding tussen gebieden ten zuidoosten van Heist-op-den-Berg en het complex van gebieden rondom Herselt.
- Daarnaast werden gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang aangeduid. Het gebied de Goren is zo geselecteerd als gebied met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het beleid is er gericht op het behoud en eventueel herstel van specifiek cultuurhistorische en gemeentegrensoverschrijdende landschappelijke elementen.

## 2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg

#### ***Versterking van de groene structuur***

Ecologisch waardevolle gebieden zoals de Goren en de Averegten moeten in de mate van het mogelijk uitgebreid en versterkt worden. De verbinding van dergelijke

waardevolle gebieden moet verzekerd worden om tot een voldoende samenhangende structuur te komen.

### ***Uitbouw van bosfragment tot bosband en bosgordel***

Heist is arm aan bosgebieden. Toch zijn er her en der nog bosfragmenten aanwezig. Bedoeling is om deze fragmenten met elkaar in relatie te brengen. De bosgebieden op het gewestplan zijn een aanknopingspunt.

De Averegten vormen het vitale scharnier in de toekomstige bosstructuur van Heist. Enerzijds kan er vanuit de Averegten en de kasteelparken in Itegem aansluiting gezocht worden met de boscomplexen ten noorden van de gemeente. Anderzijds kan de Averegten ook een vertrekpunt zijn voor een bosgordel rond Heist. Niet overall is deze gordel op dit moment even evident.

De gordel zal op sommige plekken beperkt blijven tot een band. Toch is continuïteit een betrachting. De hoven in de omgeving van het industriegebied van Heist kunnen grotendeels verbonden worden tot een hovengordel.

### ***Uitbouw van zachte recreatienetwerken***

De Averegten kan als spil fungeren en verder worden uitgebouwd als wandelgebied ten oosten over de Hallaarse Aard tot de Grote Nete en ten westen tot de spoorweg. De actieve zones worden beperkt tot de zone voor recreatie op het gewestplan met accenten op de hoofdtoegang in front van de 'Averegtenlaan' (als dreef aan te leggen!). Dit wordt de hoofdtoegangsweg.

De parking, de bushalte, speelterreinen, ... kunnen met het tegenoverliggend 'Ten Kerselaere' gecombineerd worden.

### ***Gewenste landschapsstructuur***

Landschapsbakens en -poorten verlevendigen het ruimtelijk voorkomen van de gemeente. De bestaande bakens worden in de verf gezet. Nieuwe bakens en poorten kunnen aan het landschap toegevoegd worden om de eigenheid te versterken. Het bos van de Averegten wordt landschappelijk verbonden met de Berg. De Berg wordt ook verbonden met de Netevallei.

Volgende openruimteverbindingen worden in de Heistse ruimte onderscheiden:

- de Netevallei,
- het landbouwland van Wiekevorst richting Herentals,
- de verbinding tussen Averegten en de noordelijk gelegen bossen buiten de gemeente over de kasteelparken en Hellebrug,
- de vallei van de Testelaerbeek (tussen Averegten en de zuidelijke hovengordel, het pastoraal landschap),
- de verbinding tussen Averegten en Goren over Hallaarse Aard en Wishagen,

- de vallei van de Molenbeek ten oosten van Booischoot naar de Meren.

De openruimtecorridor van de Netevallei is van bovenlokaal niveau. De corridor van Wiekevorst naar het noorden betreft een landbouwgebied, dat zijn openheid behoudt. De verbinding tussen Averegten en de noordelijk gelegen bossen dient voornamelijk gerealiseerd te worden door bebossing met het oog op een meer continu geheel.

## **2.5 Bestemmingen**

Zie kaart 3 "planologische context-bestemmingen" in kaartenbundel

Volgende gewestplanbestemmingen komen voor binnen de afbakening van het plangebied:

- Recreatiegebied
- Gebied voor verblijfsrecreatie
- Bosgebied
- Natuureservaat
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Agrarisch gebied

Binnen de afbakening van het plangebied situeren zich geen BPA's of RUP's. In de directe nabijheid van het PRUP kunnen wel volgende BPA's of RUP's worden onderscheiden:

- BPA Chiro Itegem (ten noordoosten van plangebied)
- BPA Itegems autopark (ten noordwesten van plangebied)
- BPA zonevreemde recreatie Korfbal Joki
- RUP Boonmarkt (ten zuiden van plangebied)
- RUP Hallaarse herdershonden (in het oosten uitgesloten uit het plangebied)
- GRUP GEN Vallei van de Grote Nete benedenstreams (ten oosten van plangebied)

## **2.6 Verordeningen**

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van toepassing op het plangebied.

## 2.7 Relevante studies

### 2.7.1 Uitgebreid Bosbeheersplan in opmaak

Voor provinciaal domein de Averegten is een uitgebreid bosbeheersplan in opmaak. Hierin wordt ook een toegankelijkheidsreglementering opgenomen.

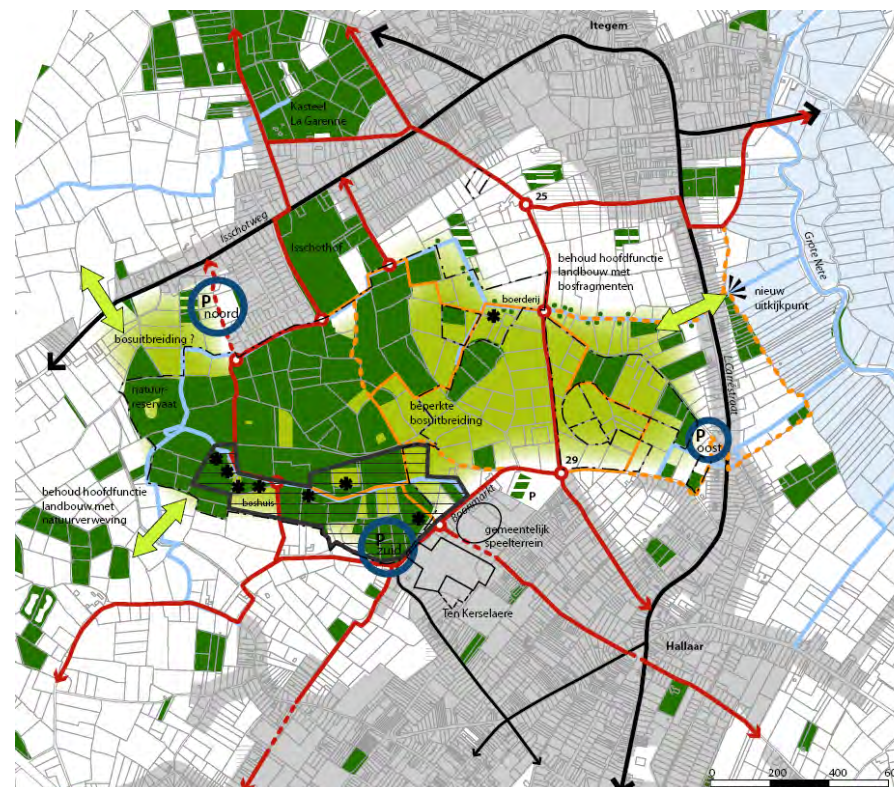
### 2.7.2 Voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied

De deputatie heeft het eindrapport van de voorstudie op 25 november 2010 goedgekeurd als basis voor de opmaak van de PRUP's.

De resultaten van de voorstudie moeten beschouwd worden als een aanzet, en niet als vaststaand voor wat de inhoud van de PRUP's betreft.

Naar aanleiding van het onderzoek in het kader van de PRUP's zelf, zullen bijstellingen noodzakelijk blijken.

Figuur 5 : Structuurvisie Averegten (bron: voorstudie Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg)



In de voorstudie voor afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd voor de zone Averegten een structuurvisie opgebouwd aan de hand van een aantal visie-elementen en strategische acties:

- Geen uitbreiding naar het westen: Het gebied ten westen van de Averegten wordt voor landbouw gevrijwaard.
- Geen nood aan verblijfsrecreatie: Het gebied ten noorden van de Averegten wordt deels herbestemd als bosgebied en deels als parkgebied.
- Verbeterde bereikbaarheid door uitbouw toegangspoorten: Om de bereikbaarheid en uitstraling van het domein te verbeteren wordt voorgesteld om duidelijk

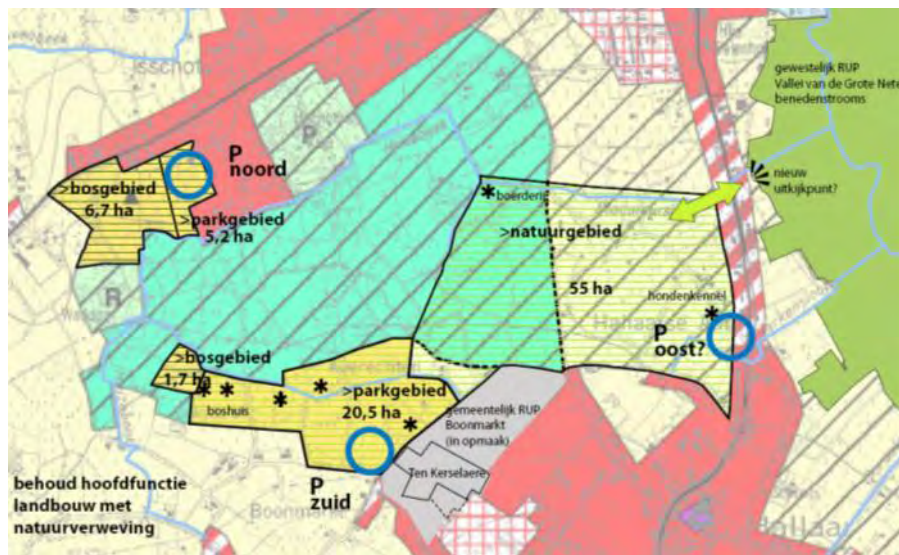


herkenbare toegangspoorten uit te bouwen met de onthaalinfrastructuur en parkeergelegenheid, zowel in het zuiden, het noorden en het oosten van het gebied.

- Locatieonderzoek dienstgebouw: mogelijke scenario's.
- Verbinding naar vallei van de Grote Nete: Een nieuwe ecologische en recreatieve verbinding tussen Hallaaraard en de Vallei van de Grote Nete kan zowel van educatief, ecologisch als recreatief oogpunt een meerwaarde opleveren.

Verder werd een synthese ruimtelijke visie voor de Averegeten uitgewerkt met een voorstel van een aantal bestemmingswijzigingen.

**Figuur 6: Voorstel bestemmingswijzigingen Averegeten (bron: voorstudie Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg)**



### 2.7.3 Mobiliteitsonderzoek provinciaal domein De Averegeten

In 2012 werd in opdracht van de Provincie Antwerpen een mobiliteitsonderzoek voor provinciaal domein De Averegeten uitgevoerd door Grontmij. In deze studie (augustus 2012) wordt door confrontatie van het bereikbaarheids- en het mobiliteitsprofiel een maatregelenpakket opgesteld voor de verschillende vervoersmodi, waarbij de raming van het benodigde parkeeraanbod per toegangspoort een belangrijk aspect vormt.

Volgende voorgestelde maatregelen zijn relevant voor de planinhoud van voorliggend PRUP:

- Autoverkeer aan de randen van het domein houden
- Spreiding parkeren over 3 poorten
- Parking Boshuis niet uitbreiden
- Te voorziene parkeercapaciteit:
- Parking Boshuis: 18 parkeerplaatsen
- Noordelijke parking: 77 vaste + 79 overloopparkeerplaatsen
- Oostelijke parking: 16 parkeerplaatsen
- Zuidelijke parking: 125 vaste + 205 overloopparkeerplaatsen
- Teneinde bussen te kunnen parkeren moet de zuidelijke parking flexibel ingericht worden.
- Er moeten een 4-tal bussen kunnen halteren.
- Voorzien van voldoende fietsenstalling
- Goede bewegwijzering i.f.v. optimaliseren bereikbaarheid groendomein


### 3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in kaartenbundel

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

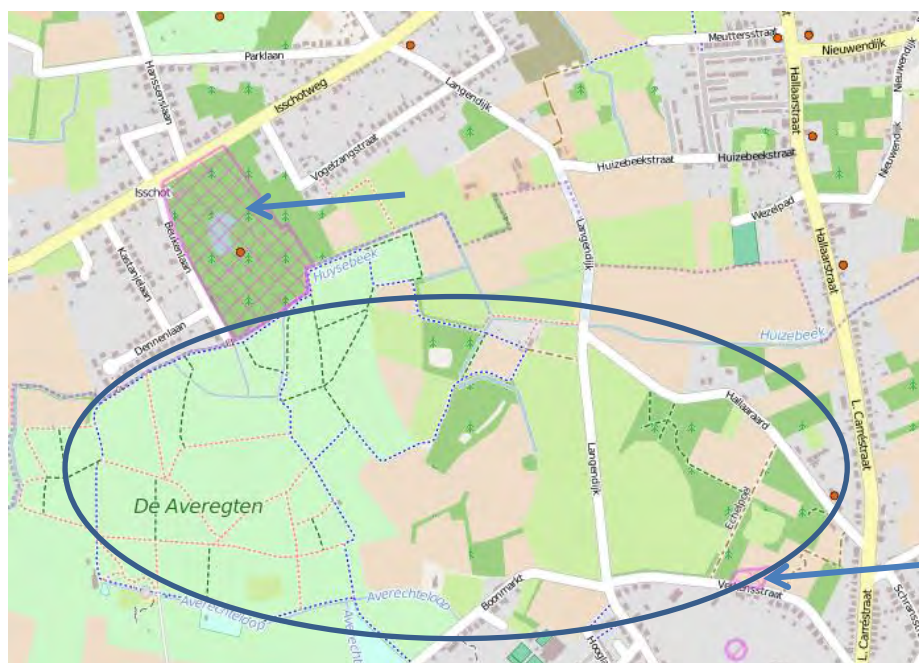
**Tabel 1: Samenvattende tabel sectoraal kader**

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
<b>Natuur en bos</b>		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Ten oosten van het PRUP bevindt zich het VEN (GEN)- vallei van de Grote Nete benedenstrooms.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Niet aanwezig binnen of nabij plangebied.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Niet aanwezig binnen of nabij plangebied.
Natuurresevaten	Gebiedsgericht beleid natuurresevaten cfr. natuurdecreet	Een gedeelte van het plangebied is bestemd als natuurreservaat. Het gaat om het gebied 'de Kweken'.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Van toepassing.
<b>Landbouw</b>		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Niet aanwezig
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het onderzoeksgebied is gelegen in de regio 'Neteland', deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg. Enkele percelen die opgenomen worden in het plangebied, zijn echter gelegen binnen de afbakening van het HAG 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'. (Zie § 2.2)
<b>Landschap/onroerend erfgoed</b>		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	Niet aanwezig in het plangebied Ten oosten van het plangebied ligt beschermd landschap 'Netevallei te Hallaar en Itegem' (vernietigd door Raad van State d.d. 29/06/2004)
Erfgoedlandschappen	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014	Niet aanwezig
Inventaris bouwkundig erfgoed	Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013, gewijzigd bij decreet van 04 april 2014 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst	Woonstalhuis Hoeve Den Aard – Hallaaraard nr.2
Archeologisch erfgoed	Worden beschermd via decreet op het archeologisch patrimonium (30/06/1993) en het besluit houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium (20/04/1994)	Ten noorden van het plangebied is de zone rond kasteel Isschot aangeduid. De datering van dit kasteel (en omgeving) is 18de eeuw. In het zuiden van het plangebied is tevens een zone aangeduid in het CAI. In deze zone zou een vliegtuig zijn neergestort op 11 of 12 mei 1944.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
<b>Fysisch systeem</b>		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Huizebeek (2e categorie)</li> <li>– Verkensloop (3e categorie)</li> <li>– Averechtloop (2e categorie)</li> <li>– Kleine Averechtloop (2e categorie)</li> </ul>
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Niet aanwezig
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2014)	Op de watertoetskaart gebeurden volgende aanduidingen binnen het plangebied: mogelijk overstromingsgevoelig gebied in het zuiden van het plangebied effectief overstromingsgevoelig gebied langsheen de Huizebeek met name in het westen van het plangebied
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 ivm de vaststelling van de zoneringsplannen	De woningen langs Boonmarkt en Isschotweg maken deel uit van collectief te optimaliseren buitengebied. Het Boshuis, de domeinboerderij, ... zijn gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied. 
<b>Mobiliteit/openbare ruimte</b>		
Buurtwegen	Cf. Atlas der buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Boonmarkt: buurtweg nr. 58</li> <li>– Verkensstraat: buurtweg nr. 62</li> <li>– Langendijk: buurtweg nr. 2</li> <li>– Hallaaraard: buurtweg nr. 63</li> <li>– Echelpoel: buurtweg nr. 79</li> </ul>
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Heist-op-den-Berg	N10 is de drager van het stedelijk netwerk. Relevante recreatieve fietsroute:

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– verbinding tussen het centrum en het domein de Averegten via de Averegtenlaan</li> <li>– Beukenlaan</li> </ul> Relevante functionele fietsroute: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Langendijk (alternatieve bovenlokale route)</li> <li>– Hallaarstraat – L.Carréstraat: bovenlokale route</li> <li>– Isschotweg: bovenlokale route</li> </ul>
Andere		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Waterwegen en zeekanaal (decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap waterwegen en Zeekanaal, naamloze vennootschap van publiek recht, en meerbepaald artikel 28 bis)
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	Niet van toepassing

**Figuur 7: Kaart CAI**



### 3.1 Watertoets

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in kaartenbundel

Het provinciaal domein De Averegten situeert zich fysisch in de brede depressie van de Huizebeek ten NW van de berg van Heist-op-den-Berg. Vanuit het ZO loopt de Huizebeek eerst in noordelijke richting het plangebied binnen. Centraal vormt deze waterloop de noordelijke grens van het provinciaal domein, waarna ze weer in oostelijk richting afbuigt via Hallaaraard richting Grote Nete (in het verleden verlegd naar de Procureursloop, thans Huizebeek). In het zuidoosten van Hallaaraard loopt de Verkensloop (3e categorie). Ook deze waterloop loopt van hieruit in oostelijke richting om te monden in de Grote Nete. Beide waterlopen behoren tot het Netebekken, deelbekken van het Benedengebied van de Grote Nete. Verspreid over het domein zijn, in de loop der jaren, een aantal poelen, vijvers en drainerende grachten uitgegraven. Dit komt ook tot uiting in de situering van de mogelijk en effectief overstromingsgevoelige gebieden.

De bodem bestaat uit een complexe schakeling van alluviale en depressiebodems gevormd in lichte zandleem- en zandleemgronden, tot lokaal kleigronden. Enkel in de randzones aansluitend op voormalige landbouwkernen van Hallaar en IJsschot-hoeve komen ook plaggenbodems voor.

Volgens de watertoetskaart bevindt zich in het westen van het plangebied effectief overstromingsgevoelig gebied. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het overgrote deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een niet-infiltratiegevoelige bodem. Uit de bodemkaart blijkt dat in het plangebied hoofdzakelijk alluviale en depressiebodems aanwezig zijn.

#### **Verstoring van de waterhuishouding**

##### *Wijziging van de waterbergingscapaciteit – waterbergend vermogen*

Elke ingreep die kan leiden tot een effectieve afname van waterbergend vermogen heeft een negatief effect op het watersysteem. Binnen het plangebied wordt bebouwing beperkt tot de zone voor recreatiepark in het zuiden van het provinciaal domein. Deze mogelijkheden situeren zich echter niet in effectief overstromingsgevoelig gebied. Er worden bovendien beperkingen opgelegd naar bebouwbare oppervlakte en oppervlakte verharding. Verharding is niet toegelaten met uitzondering van toegang en ontsluiting. Het PRUP veroorzaakt geen significant effect op de waterbergingscapaciteit.

#### *Verstoring van infiltratiemogelijkheden*

Het grootste gedeelte van het plangebied is niet infiltratiegevoelig (alluviale en depressiebodems). Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet waar toch relevant in evenwicht gehouden worden. Ter hoogte van de infiltratiegevoelige bodems wordt echter niet voorzien in significante toename van de afdekking.

Bovendien is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt.

Bijkomend wordt algemeen de bebouwing en verharding beperkt waardoor de impact verwaarloosbaar zal zijn.

#### *Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop*

Een toename van afdekking van de bodem zou van invloed kunnen zijn op het afvoerregime van een waterloop bij onoordeelkundige afvoer van run-off naar deze waterloop. Plaatselijk wordt wel voorzien in bijkomende afdekking maar deze is relatief ten aanzien van het behoud van het overwegend bouwvrije karakter van het plangebied en omgeving. Er wordt niet voorzien in een significante toename van gebouwen en verhardingen waardoor hier geen negatieve effecten verwacht worden. De principes van integraal waterbeheer met betrekking tot hergebruik, infiltratie en gebufferde afvoer dienen niettemin in acht genomen te worden: Het hemelwater afkoppelen van de verharde oppervlakte, opvangen en nuttig herbruiken staat voorop. Het overtollige regenwater dient verder zo veel mogelijk ter plaatse te infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer of oppervlaktewater. Bovendien is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing waardoor geen negatief effect verwacht wordt.

#### *Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)*

Veiligheidsaspecten hebben betrekking op het risico op overstroming, zowel binnen het plangebied als stroomafwaarts. Eventuele aantasting van het waterbergend vermogen van een gebied met sponsfunctie heeft effect op de potentiële overstromingsoppervlakte stroomafwaarts. Zoals hierboven reeds besproken is hiervan in dit plangebied geen sprake (het plangebied bevat geen effectief overstromingsgevoelig gebied waarin bijkomend infrastructuur voorzien wordt). Bovendien valt geen substantiële toename van de af te voeren oppervlaktewaterkwantiteit te verwachten naar aanleiding van het RUP. Dit houdt dus in dat de veiligheid binnen het plangebied gegarandeerd is, maar tevens dat hierdoor geen extra te bufferen volume stroomafwaarts wordt doorgesluisd.



### *Aantasting van de waterkwaliteit*

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Lozingen zouden een effect kunnen hebben op de waterkwaliteit. Bij navolging van o.a. de milieuwetgeving hieromtrent, wordt echter geen negatief effect verwacht. Bij vergunningverlening zou moeten worden toegekeken dat de waterkwaliteit niet in gevaar wordt gebracht. Het zoneringplan van VMM geeft aan dat de activiteitenzones gelegen zijn in het buitengebied waarvoor telkens een individuele optimalisatie nodig is.

### **Waterparagraaf**

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

De gewestelijke verordening hemelwater blijft van toepassing. In het PRUP worden geen bepalingen overgenomen uit de gewestelijke verordening. Wel worden volgende voorwaarden en maatregelen nog bijkomend opgenomen in stedenbouwkundige voorschriften:

- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.
- Voorzien van een ruimingsstrook langs de waterloop

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

## **4 Bestaande ruimtelijke structuur**

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

Zie kaart 4 “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

### **4.1 Beschrijving plangebied en omgeving**

De Averegten bestrijkt het grootste deel van de open ruimte die zich uitstrekt tussen de woonkern van Itegem en Isschot in het noorden, Hallaaraard-Hallaarstraat in het oosten en de uitlopers van de kern van Heist-op-den-Berg in het zuiden.

#### **4.1.1 Fysisch systeem**

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in kaartenbundel

<b>Bodetype</b>	De bodem bestaat uit een complexe schakeling van alluviale en depressiebodems gevormd in lichte zandleem- en zandleemgronden, tot lokaal kleigronden. Enkel in de randzones aansluitend op voormalige landbouwkernen van Hallaar en Isschot-hoeve komen ook plaggenbodems voor.
<b>Reliëfkenmerken</b>	Het provinciaal domein De Averegten situeert zich fysisch in de brede depressie van de Huizebeek ten NW van de berg van Heist-op-den-Berg
<b>Waterhuishouding</b>	De Huizebeek loopt van ZW richting O doorheen de Averegten om te monden in de Grote Nete. Vanuit het ZO loopt de Huizebeek eerst in noordelijke richting het plangebied binnen. Centraal vormt deze waterloop de noordelijke grens van het provinciaal domein, waarna ze weer in oostelijk richting afbuigt via Hallaaraard richting Grote Nete (in het verleden verlegd naar de Procureursloop, thans Huizebeek). De Huizebeek is een waterloop van 2 <sup>de</sup> categorie. In het zuidoosten van Hallaaraard loopt de Verkensloop (3e categorie). Ook deze waterloop loopt van hieruit in oostelijke richting om te monden in de Grote Nete. Beide waterlopen behoren tot het Netebekken, deelbekken van het Benedengebied van de Grote Nete. Verspreid over het domein zijn, in de loop der jaren, een aantal poelen, vijvers en drainerende grachten uitgegraven

## 4.1.2 Natuur

### **Globale natuurlijke structuur**

Het Provinciaal Domein De Averegten vormt het grootste gemengde loofbos in Heist-op-den-Berg. In het noorden sluit het bovendien aan op de kasteelparken Isschot en La Garenne en op de parkbossen van Itegem (Itegemse Heide).

Naar het oosten, voorbij het woonlint tussen Hallaar en Itegem, strekt de vallei van de Grote Nete zich uit, een zwaartepunt binnen de natuurlijke structuur aangeduid als GEN binnen het VEN.

### **Natuurwaarden in plangebied**

Het gedeelte de Kweken binnen het domein wordt beheerd als natuurreservaat. Verder is binnen de boskern van Averegten een evenwicht gezocht tussen de ecologische en recreatieve functie van het bos.

Belangrijk aandachtspunt is dat de boskern van de Averegten een belangrijk historisch boscomplex is, één van de weinige 'Ferrarisbossen' in de Kempen. Deze boskern bestaat uit een aaneenschakeling van zure loofbossen (Qs) en vochtigere, voedselrijkere mesotrofe elzenbossen (Vm) langsheen de waterlopen, ook erkend als specifieke habitats van het type horende tot de Atlantische zuurminnende beukenbossen (9120) of plaatselijk ook alluviaal elzenbroekbos (91E0). Centraal in de boskern zijn ook een aantal dreven terug te vinden.

Het halfopen cultuurlandschap van Hallaaraard wordt gekenmerkt door grotendeels vochtige ecologische waardevolle gras- en hooilandjes afgewisseld met bosnippers en kleine landschapselementen. De graslanden kennen door uiteenlopend beheer een verschillende soortenrijkdom, maar zijn daarin allemaal bijzonder potentierijk. Op een groot aantal van deze percelen in Hallaaraard wordt een begrazingsbeheer toegepast door de concessiehouders van de bioboerderij van provinciaal domein De Averegten. De kleine landschapselementen zijn uiteenlopend van aard, bestaande uit houtkanten, bomenrijen, hagen en alleenstaande bomen.

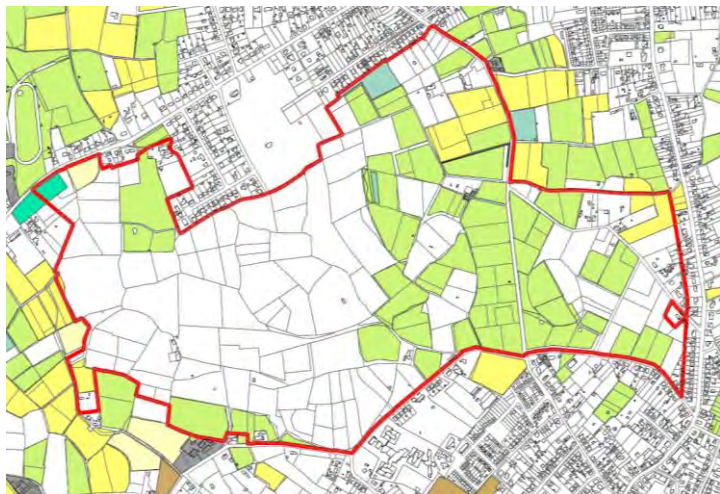
Verspreid over het domein zijn, in de loop der jaren, een aantal poelen en vijvers uitgegraven, zowel binnen de boskern als ter hoogte van Hallaaraard: schapenvijver, eendenvijver, kwekenvijver, hertenvijver, Echelpoel, Langendijkpoel,...

Centraal gelegen in het domein bevindt zich een hertenpark. Dit hertenpark is in beheer van vzw Albrik. Gelet op de toenemende vernatting op deze locatie, zullen de herten hier op korte termijn verdwijnen.

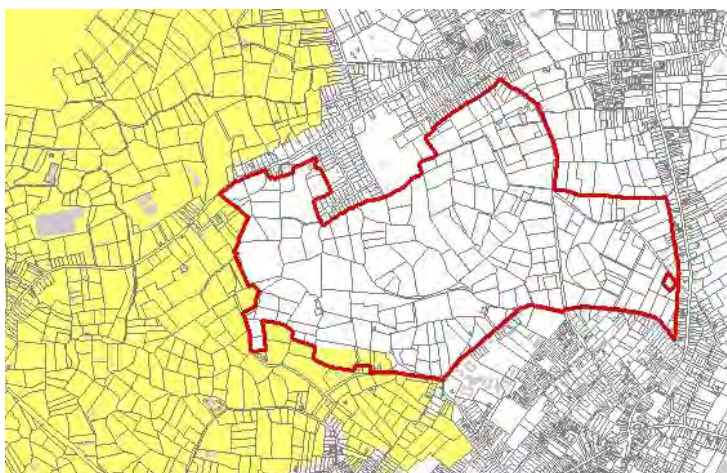
## 4.1.3 Ruimtegebruik in omgeving

<b>Landbouw</b>	De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg'. (Zie § 2.2)  Volgens de gegevens die beschikbaar worden gesteld in het LIS wordt Boonmarkt 6 gekarteerd met een zeer hoge impact en een sterke betrokkenheid. Maar ook buiten HAG zijn delen van het plangebied in professioneel landbouwgebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het RUP (rond de domeinboerderij is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang Isschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergrassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij de PRUP gevoegd.
<b>Wonen</b>	Het plangebied ligt ingesloten tussen de woonkernen van Itegem, Hallaar en Heist-op-den-Berg.
<b>Werken</b>	Niet van toepassing
<b>Recreëren</b>	Het provinciaal domein De Averegten biedt heel wat recreatiemogelijkheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wandelen</li> <li>– Fietsen</li> <li>– Reca met speeltuin</li> <li>– Groepsverblijven</li> <li>– Natuureducatieve gidstochten</li> <li>– Speelweide</li> <li>– Bioboerderij</li> </ul>

**Figuur 8: Kaart Landbouwgebruikspcelen, 2015**



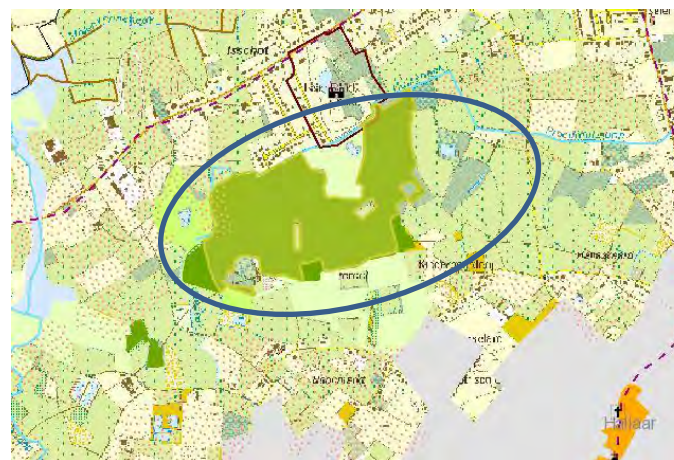
**Figuur 9: Herbevestigd agrarisch gebied**



#### 4.1.4 Landschap en erfgoed

<b>Landschapstype</b>	Het westelijke deel van het plangebied vormt een eerder gesloten bebost landschap. De Hallaaraard, het oostelijk gedeelte van het provinciaal domein De Averegeten, is een relictlandschap van een ouderwets boerenland bestaande uit halfopen natte weilanden met houtkanten. Het beheer van Hallaaraard is gericht op het behoud en het versterken van dit cultuurhistorisch landschap. Ook naar het westen sluit de Averegeten aan op een kleinschalig open cultuurlandschap met talrijke bosbestandjes.
<b>Landschapsatlas</b>	Het plangebied is grotendeels gelegen binnen dezelfde 'relictzone Bos-en akkergebied Itegemse Heide en Averegeten'. Het gaat om een herkenbaar en gaaf geheel met bijzonder historische waarden uitgaande van het historische bos en aansluitend herkenbaar cultuurland.
<b>Bouwkundig erfgoed</b>	Woonstalhuis Hoeve Den Aard – Hallaaraard nr.2 is gelegen binnen het plangebied. Net buiten het plangebied werden ook Kasteel Isschot en de Langgestrekte Hoeve aan Boonmarkt aangeduid als bouwkundig erfgoed.
<b>Provinciale landschapskaart</b>	Landschapskenmerken: – Bos – Huizenbeek – Plaggenbodembodem (NW)

**Figuur 10: Provinciale landschapskaart**



#### 4.1.5 Mobiliteit

<b>Situering in verkeersstructuur</b>	Ten zuiden van het plangebied loopt de weg Boonmarkt welke een rechtstreekse ontsluiting biedt van de bestaande grote parking en de omgeving van het Boshuis.  De Isschotweg in het noorden en de Hallaaraard en L.Carréstraat zijn lokale wegen type II en verzamelen verder op lokaal niveau.
<b>Ontsluiting</b>	Zuiden: via Averegetenlaan naar Boonmarkt/Verkensstraat Noorden: via de Isschotweg en via de Kastanjelaan en Beukenlaan (niet-gemotoriseerd verkeer)
<b>Parkeren</b>	Hoofdparking in het zuiden Parking Boshuis Bioboerderij (beperkte aantal parkeerplaatsen – grasveld)
<b>Wegprofiel</b>	Boonmarkt: woonstraat met verharde breedte van 4m, aangelegd in asfalt  De Isschotweg heeft een 2x1 profiel.
<b>Langzaam verkeer</b>	Wandelnetwerk doorheen het groendomein met 4 bewegwijzerde wandelroutes  Optimale toegankelijkheid trage weggebruikers.  Zie §4.2.
<b>Verkeersgeneratie</b>	Het PRUP veroorzaakt geen bijkomende verkeersgeneratie. De bestaande activiteiten blijven behouden.

#### 4.2 Beschrijving plangebied

Het provinciaal domein bestaat in hoofdzaak uit een boskern en een ecologisch beheerd landbouwgebied dat hierop aansluit. Naast deze hoofdfuncties wordt het provinciaal groendomein recreatief (mede)gebruikt. Dit medegebruik vertrekt vanuit een aantal activiteitenzones. De meeste activiteiten (speelbos en – weide, blokhuut, plantentuin, cafetaria, speeltuin) bevinden zich aan de zuidzijde van het domein. Enkel de boerderij met educatieve werking bevindt zich meer naar het noordoosten, op de grens van het bos en het eerder open landbouwgebied ter hoogte van Langendijk – Hallaaraard.

##### **Boskern**

Het provinciaal domein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Dit vormt het grootste gemengde loofbos in Heist-op-den-Berg. Binnen deze boskern zijn een aantal dreven terug te vinden. Deze boskern kent een zacht recreatief medegebruik.

##### **Landbouw, bioboerderij en Hallaaraard**

**Figuur 11: Omgeving bioboerderij (orthofoto 2012)**



Centraal aan de Langendijk ligt de ecologisch beheerde boerderij die deel uitmaakt van het provinciaal domein De Averegeten en waar schapen worden gekweekt die ingezet worden in de begrazing van de natuurgraslanden in het domein (begrazingsbeheer) volgens de normen van de biolandbouw. Deze boerderij zelf is een typische Kempische langgevelhoeve. De weilanden rondom de boerderij en in het aangrenzende natuurgebied Hallaaraard worden begraaasd en beheerd met het oog op het behoud en het versterken van het kleinschalig agrarisch landschap (pastoraal landschap).

Zowel in het NW als het O van het plangebied zijn nog effectieve landbouwgebruikspcelen gelegen. In het oosten aan Hallaaraard en langs de Huizebeek ten westen van de Langendijk gaat het met name om graslandgebruik. Tussen de Huizebeek en Isschot in het NW worden meer diverse teelten aangegeven. Met uitzondering van de bioboerderij van het provinciaal domein lijkt geen enkele actieve landbouwzetel binnen het plangebied gevestigd te zijn.



## Recreatie en recreatief medegebruik

*Boshuis, speeltuin, plantentuin, blokhut, speelbos en speelweide*

**Figuur 12: Recreatief zwaartepunt domein De Averegeten(orthofoto 2012)**



Het recreatief zwaartepunt van het domein De Averegeten ligt in het zuiden van het gebied, aansluitend op de kern van Heist-op-den-Berg.

In het zuidoosten situeert zich taverne Het Boshuis, dat in 2009 volledig werd vernieuwd waardoor er een sterke toename is van bezoekers, zowel van fietsers, wandelaars als automobilisten. De toegangsweg naar de taverne werd in 2010 geasfalteerd om de toegenomen druk op deze weg te kunnen dragen. Naast de taverne is een attractieve speeltuin voor kinderen aangelegd (renovatie). In 2008 werd er ook een educatieve vijver uitgegraven. Schoolkinderen kunnen onder leiding van een gids wateronderzoek doen. De bijenhal huisvest de zachteardige bijen van de Buc-Carbie Imkervereniging uit Heist-op-den-Berg. Deze vereniging geeft, naast cursussen, ook geleide bezoeken voor scholen en verenigingen aan de bijenhal. In de heemtuin kunnen de bezoekers genieten van een overzicht van de inheemse flora. De botanische tuin Florete Flores bestaat meer dan 35 jaar.

Tussen de hoofdparking en de zone met het Boshuis en de plantentuin ligt de blokhut met speelweide. Vanuit deze blokhut wordt de natuureducatieve werking van De Averegeten georganiseerd. Ten noorden daarvan ligt de speelzone. In 2011 werd een avontuurlijke natuurspeelplaats aangelegd met een oppervlakte van bijna 1 ha die aansluit bij de bestaande speelbossen zodat een speelruimte gecreëerd wordt met een oppervlakte van bijna 3 ha.

Centraal in het domein neemt ook de bioboerderij een educatief-recreatieve functie op (zie ). Tevens worden hier jaarlijks een aantal evenementen georganiseerd.

## Nieuwe diensten – en ontvangstsite

De bestaande hoofdtoegangspoort met parking was ontoereikend voor de werking van het domein de Averegeten. Het gebrek aan identiteit bracht de verschillende provinciale diensten samen. Er werd via ontwerp onderzoek gezocht naar de meest geschikte locatie voor een nieuwe hoofdpoot. Uiteindelijk viel de keuze op een beboste locatie ten oosten van de oorspronkelijke hoofdpoot. De toegang tot deze poort wordt verlegd naar het oosten, aantakkend op de Boonmarkt.

Voor deze nieuwe zuidelijke toegangspoort met diensten- en ontvangstsite werd een stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 18/08/2014. Recent werd gestart met de bouw van het diensten- en ontvangstcentrum en de aanleg van de nieuwe hoofdparking. De nieuwe parking bij de diensten- en ontvangstsite zal de functie van de bestaande hoofdparking overnemen. De bestaande hoofdparking zal dan niet meer in gebruik zijn.



**Figuur 13: inplantingsplan diensten- en ontvangsite (sted. vergunning)**



### Wandelen

Het provinciaal domein De Avereften is het enige openbare groendomein in de omgeving. Met uitzondering van het gedeelte 'de Kweken' (zie Figuur 14) is het toegankelijk voor wandelaars.

Het huidige wandelnetwerk bestaat uit 5 bewegwijzerde wandelroutes. De groene wandeling (3,3 km) die een lus maakt rondom de centrale boskern is toegankelijk voor mensen met kinderwagens en voor rolstoelgebruikers. De rode wandeling van

5 km, die grotendeels gelijkloopt met de groene maar ook nog Hallaaraard aandoet, is toegankelijk voor wandelaars met honden aan de leiband. Het gedeelte van de rode wandeling dat zich op Hallaaraard bevindt, kan ook als afzonderlijke wandeling gedaan worden en wordt via een oranje bewegwijzering aangegeven. De gele en blauwe wandelingen maken kortere lussen door de boskern. Het traject van de groene wandeling werd grotendeels aangelegd in dolomietverharding. Ook de andere wandeltrajecten zijn goed toegankelijk en werden indien noodzakelijk voorzien van kiezel. Verder kunnen joggers hun programma uitstippelen op een looppad. Het startbord staat aan de hoofdingang. Het looppad loopt parallel met de groene en rode wandeling. Ook werd er een fit-o-meter aangelegd.

De toegankelijkheid van het groendomein voor de verschillende gebruikers (fietsers, voetgangers,...) wordt geregeld in het in het bosbeheersplan (in opmaak).

### Evenementen

Doorheen het jaar is provinciaal domein De Avereften de locatie voor verschillende evenementen. Zo werden in het verleden o.a. volgende evenementen georganiseerd:

- Bioboerderij: o.a. Lammetjesdag maart, Boerderijwandeling 'Wollen voetjes, zoete melk', Schapenscheerfeest mei
- Boshuis, plantentuin en omgeving: o.a. vijverfeest – tuindagen, Seizoenswandelingen, Nacht van de duisternis
- Boskern: o.a. activiteiten ikv Week van het Bos

### Bereikbaarheid en ontsluiting

Op dit moment wordt het provinciaal domein De Avereften hoofdzakelijk bereikt vanuit het zuiden, met de Avereftenlaan als belangrijke toegangsweg. Deze takt daar aan op de Boonmarkt die samen met de Verkensstraat het plangebied in het zuiden flankiert. De Boonmarkt is een woonstraat met een rooilijnbreedte van 10 m en een verharde breedte van 4 meter, aangelegd in asfalt.

De weg Boonmarkt geeft momenteel toegang tot twee parkings in het zuiden van het domein: de centrale bestaande hoofdparking en de parkeerzone aan het Boshuis. Op 18/08/2014 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de het nieuwe diensten- en ontvangstcentrum en de bijhorende parking. Na realisatie zal de bestaande hoofdparking geen dienst meer doen en zal deze functie overgenomen worden door de nieuwe parking t.h.v. het nieuwe diensten- en ontvangstcentrum (toegangspoort Boonmarkt<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> Op het grafisch plan wordt een overdruk op de zone voor recreatiepark voorzien ter hoogte van het nieuwe diensten- en ontvangstcentrum van het groendomein en ter hoogte van de Blokhut. Deze overdruk wordt weergegeven als art 2.1 'Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site'. De toegangspoort Boonmarkt en de educatieve site sluiten echter ruimtelijk niet bij elkaar aan. Bij de beschrijving van het gebied, het uitwerken van de visie en ook in de stedenbouwkundige voorschriften wordt soms enkel gesproken over 'toegangs-

De toegang tot de parkeerzone aan Boshuis is verhard, deze tot de bestaande hoofdparking werd aangelegd in dolomiet. Daarnaast zijn er binnen het gebied nog enkele kleine parkeerruimtes in gebruik. Zo is er ter hoogte van de bioboerderij parkeerruimte en ook op het voormalige hondenterrein van de 'Hallaarse herdershonden' aan Hallaaraard (grasveld – beperkt verhard met grint).

Doorheen het plangebied lopen twee openbare wegen:

- de Langendijk (afgesloten voor doorgaand verkeer) die van noord naar zuid een verbinding maakt tussen Isschotweg-Schoolstraat en Boonmarkt-Verkensstraat. De Langendijk geeft tevens toegang tot de bioboerderij en enkele andere gebouwencomplexen ten noorden ervan. Langendijk is echter afgesloten voor doorgaand verkeer.
- de Hallaaraard die van NW tot ZO een verbinding maakt tussen de Langendijk en de L. Carréstraat. Langs deze openbare weg zijn een aantal zonevreemde woningen gelegen. Dwars hierop maakt Echelpoel nog een doorsteek richting Verkensstraat.

Naast de toegangen tot de zuidelijke parkings is er vanop de Boonmarkt nog een derde toegang voor wandelaars. In het noorden is de toegang tot het domein momenteel beperkt tot trage weggebruikers en is vandaag geen toegang voor gemotoriseerd verkeer aanwezig. Er zijn hier echter wel verschillende toegangen voor trage weggebruikers aanwezig vanuit de directe omgeving van het groendomein (Beukenlaan, Dennenlaan en Vogelzangstraat).. In het noorden is momenteel geen parkeerzone gesitueerd..

### *Paden*

Het domein beschikt over een netwerk van al dan niet verharde paden. Niet alle paden zijn toegankelijk voor fietsers. Wandelaars hebben een uitgebreid netwerk van paden. Het Averpad loopt rondom de boskern en verbindt de recreatieve voorzieningen binnen het domein. Ook de andere routes zijn goed toegankelijk waarbij plaatselijk boskiezel werd aangebracht indien noodzakelijk. Verder zijn de boswegen en de wegen in Hallaaraard onverhard.

De toegankelijkheid voor de verschillende gebruikers (fietsers, voetgangers,..) wordt verder uitgewerkt in het bosbeheersplan (in opmaak).

### *Algemene toegankelijkheid*

Naast een functionele padenstructuur waarvan een rondweg (groene route) met een afstand van 3,5 km toegankelijk is voor rolstoelgebruikers, werden er ter hoogte van de blokhut en in de taverne toegankelijke toiletten voorzien. Aan de parking t.h.v. het boshuis en de centrale bestaande hoofdparking werden telkens twee parkeer-

---

poort Boonmarkt' of 'educatieve site'. Dit juist omwille van het feit dat deze beschrijving, visie of voorschriften enkel van toepassing zijn op één van beiden: de toegangspoort Boonmarkt of de educatieve site.

plaatsen vrij gehouden voor rolstoelgebruikers of mensen met een reglementaire kaart.

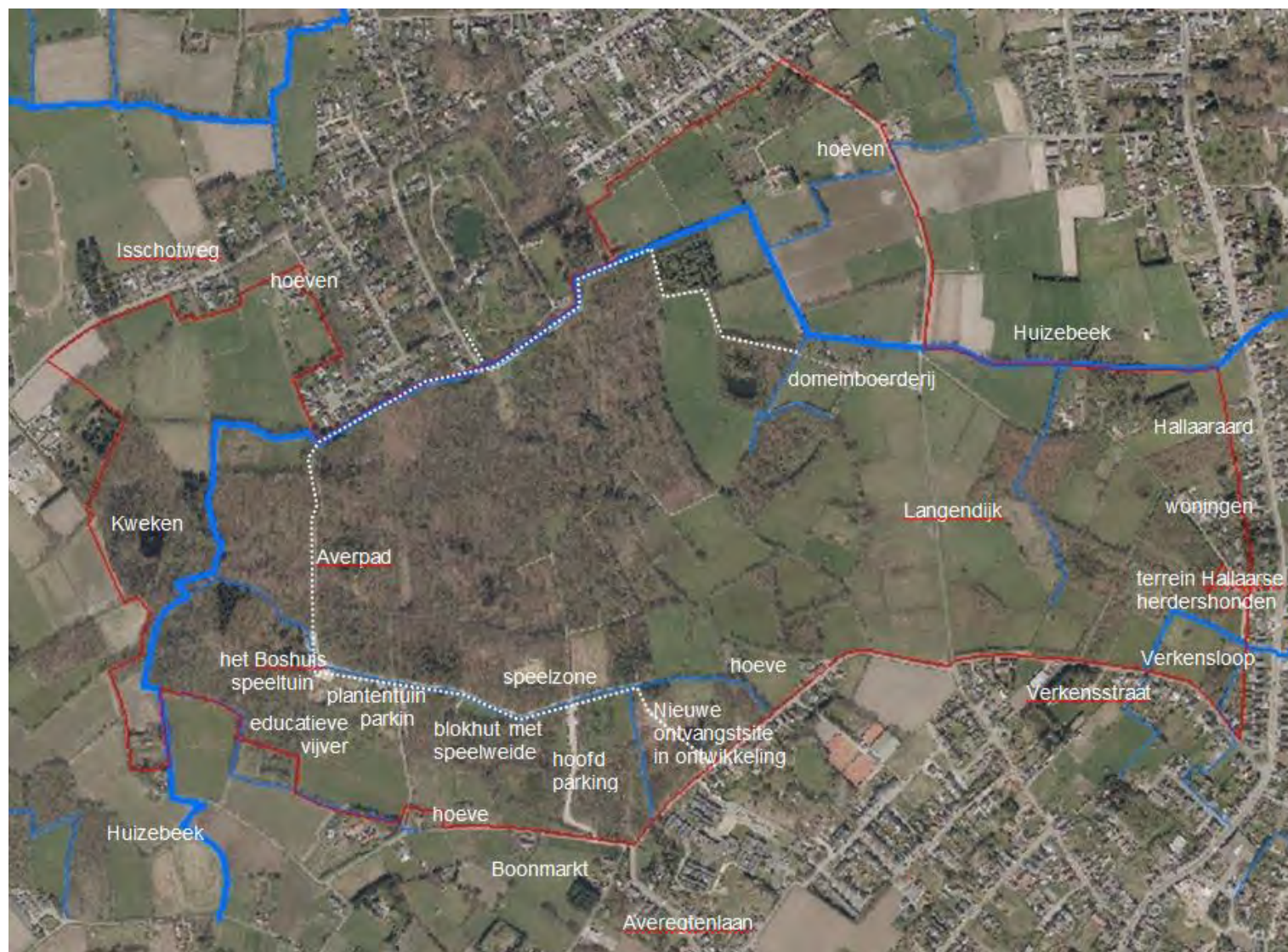
### **Wonen**

Binnen het plangebied zelf zijn een aantal zonevreemde woningen gesitueerd:

- Isschotweg 87 en 89: 2 (voormalige) hoeven gesitueerd in de zone voor verblijfsrecreatie in het noorden van het plangebied.
- Boonmarkt 2, 4 en 6: (voormalige) hoeves in agrarisch gebied in het zuiden van het plangebied
- Hallaaraard 2 tot 14: zonevreemde woningen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het oosten van het plangebied
- Verkensstraat 2: zonevreemde woning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het zuidoosten van het plangebied
- Langendijk 19 en 21: twee voormalige hoeven in het bosgebied ten noorden van de Huizebeek



Figuur 14: Weergave bestaande feitelijke toestand op basis van orthofoto (bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur, provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV))



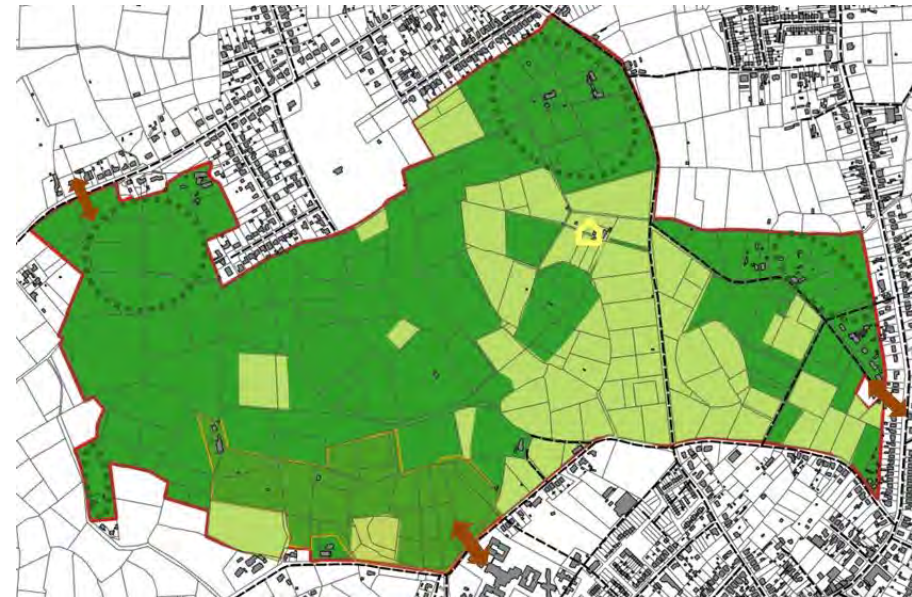
## 5 Programma-behoefteanalyse

De doelstelling van het PRUP bestaat uit het uitzetten van de ruimtelijke condities voor een gestuurde en beheerste ontwikkeling van het recreatief aanbod binnen het provinciaal groendomein in afstemming op de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van de omgeving als geheel. Dit door ruimtelijke condities te scheppen (bestemmingszones en toegelaten functies en activiteiten te bepalen) en een kader uit te zetten voor een aangepaste ontwikkeling (voorschriften met betrekking tot inrichting).

Volgende behoeften worden aangekaart door de beheerders van het provinciaal domein:

- Het provinciaal domein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Belangrijke doelstelling van het provinciaal domein is het versterken van deze boskern. Deze versterking gaat tevens gepaard met een uitbreiding van de boskern. Deze uitbreiding gebeurt hoofdzakelijk in noordelijke richting. In het oostelijk gedeelte van het provinciaal domein wordt maximaal ingezet op het behoud van het bestaande cultuurlandschap. Het nastreven van deze doelstelling is een voortdurende evenwichtsoefening waarbij een stabiel evenwicht wordt gezocht tussen de na te streven landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden enerzijds en het recreatief aanbod anderzijds. Onderstaande figuur geeft weer hoe de boskern in de toekomst zal evolueren. Het bos wordt weergegeven in een donkergroene kleur, het cultuurlandschap wordt weergegeven in een lichtgroene kleur. De voornaamste bosuitbreiding wordt schematisch (aanduiding met stippellijn) weergegeven op de figuur.

Figuur 15: Toekomstvisie rekening houdend met uitbreiding boskern binnen het provinciaal groendomein



- Er is nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein in zijn geheel door het uitbouwen van toegangspoorten, niet enkel in het zuiden maar ook in het noorden en het oosten. Deze toegangspoorten zullen herkenbaar uitgewerkt dienen te worden en plaats moeten kunnen bieden aan parkeergelegenheid en onthaalinfrastructuur. De hoofdpoot wordt gesitueerd in het zuiden, maar ook aan Isschotweg en Hallaaraard dienen toegang tot het domein en parkeergelegenheid georganiseerd te kunnen worden. De parking in het oosten is nodig om de mobiliteitsdruk ter hoogte van de boerderij centraal in het domein af te wenden. De parking in het noorden zal een goed bereikbaar alternatief bieden voor deze in het zuiden waardoor de druk op het domein meer gespreid kan worden.

Het parkeeraanbod binnen de toegangspoorten dient voldoende ruim te zijn rekening houdend met de rol die elke van de locaties zal spelen. Met het oog op gepaste dimensionering van de parkeervoorzieningen werd de raming van het noodzakelijke parkeeraanbod in elk van deze poorten daarom als belangrijk aspect meegenomen in het mobiliteitsonderzoek dat werd uitgevoerd voor het provinciaal domein (zie §2.7.3). Tevens dienen binnen het domein voldoende fietsstalplaatsen ingericht te kunnen worden. Er werd reeds een stedenbouwkundige

vergunning afgeleverd d.d. 18/08/2014 voor de nieuwe onthaalinfrastructuur (diensten- en ontvangstcentrum) in het zuiden en de bijhorende parking. Hierbij werd rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen zoals voorzien in het mobiliteitsonderzoek.

- De belangrijkste activiteiten blijven gesitueerd in het zuiden van het domein. Hier ligt de nadruk op natuurrecreatie en ontspanning in een natuurlijke en landschappelijke parkomgeving, maar dienen voorzieningen en parkinfrastructuur uitgebouwd te kunnen worden. In de rest van het groendomein primeren de natuurlijke waarden en biodiversiteit, maar dient een evenwichtig netwerk voor zacht recreatief medegebruik behouden en versterkt te kunnen worden. ter ondersteuning en uitrusting van dit netwerk is het wel noodzakelijk dat kleinschalige infrastructuur opgericht kan worden, bv. zitbanken, wegwijzers, fit-o-meter,...
- Het is de wens om de bioboerderij in de toekomst sterker te profileren als onderdeel van het groendomein, enerzijds als onderdeel van een educatief pakket binnen het domein en anderzijds in functie van het beheer van (delen van) het domein zelf. Hierdoor bestaat ter hoogte van de bioboerderij behoefte aan een beperkte uitbreidingsmarge met het oog op bijkomende bebouwing (stalling).
- Ter hoogte van het Boshuis bevindt zich een algemeen toegankelijke speeltuin. Er is hierdoor behoefte aan bijkomende sanitaire voorzieningen die ook toegankelijk zijn buiten de openingsuren van het Boshuis. Er is marge vereist voor bijkomende bebouwing.

## 6 Aandachtpunten en randvoorwaarden

De Averegten is een gave open ruimte bestaande uit een gemengd loofbos omgeven door halfopen, natte weilanden met houtkanten en braamstruwelen. Het bosgebied is het omvangrijkste bosgebied binnen de gemeente Heist-op-den-Berg en omgeving. Tegelijk wordt het bos, als onderdeel van het stedelijk gebied, echter ook sterk recreatief bevestigd. Er dient dus een evenwicht tussen de bosfuncties, recreatief medegebruik en natuurbehoud te worden nagestreefd en gezocht. De Averegten is als provinciaal groendomein een 'recreatief' boscomplex gesitueerd tussen woonzones in een pastoraal landschap met kleinschalige landbouw dat in de gewenste ruimtelijke structuur van Heist-op-den-Berg diverse rollen krijgt toebedeeld:

- Rol in de versterking van de groene structuur: Het ecologisch waardevolle gebied de Averegten moet in de mate van het mogelijke uitgebreid en versterkt worden. Zo dient de boskern versterkt en uitgebreid te worden en wordt ook maximaal ingezet op het behoud en de versterking van het pastorale landschap. De verbinding met andere waardevolle natuurgebieden moet verzekerd worden om tot een voldoende samenhangende structuur te komen.
- Rol in de uitbouw van zachte recreatie-netwerken: Averegten sluit aan op het stedelijk gebied en heeft ook een recreatieve functie. De Averegten kan als spil fungeren en verder worden uitgebouwd. De actieve zones worden beperkt tot enkele beperkte zones.

Bij uitwerking van deze evenwichtsoefening gaat aandacht uit naar:

- Herbevestigd agrarisch gebied  
Hoeve Boonmarkt 6 werd aangekocht door het provinciaal domein. Aandachtspunt hierbij is de ligging van de hoeve en haar omgeving binnen herbevestigd agrarisch gebied. Ook perceel 243A is gelegen in HAG. (zie §2.2)
- Zonevremde woningen  
Binnen de afbakening van het PRUP zijn enkele zonevremde woningen gesitueerd. Deze zonevremde woningen vormen een aandachtspunt bij opmaak van het PRUP. De zonevremde woningen (en ook andere zonevremde constructies) verkrijgen de basisrechten voor zonevremde constructies niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. Dit betekent dat voor alle zonevremde constructies binnen de afbakening van het PRUP dezelfde basisrechten gelden ongeacht hun ligging al dan niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied of niet. Concreet wil dit zeggen dat de zonevremde constructies kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatie-



gebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 van de VCRO.

– Ontsluiting en toegankelijkheid

Een goed toegankelijk domein is de randvoorwaarde voor een optimale recreatieve beleving en voor een breed maatschappelijk draagvlak voor natuurbescherming. Om waardevolle ecosystemen te beschermen tegen te hoge recreatiedruk zullen er echter beschermende maatregelen genomen moeten worden. Anderzijds worden andere delen van het domein volledig toegankelijk gemaakt als speelbos- of weide. Hier ligt het accent meer op natuurrecreatie en minder op biodiversiteit.

Voor provinciaal domein de Averegten is een uitgebreid bosbeheerplan in opmaak waarin onder meer ook een toegankelijkheidsreglementering wordt vervat. Onderzocht kan worden of er een veilige doorsteek kan gemaakt worden vanuit het rust- en verzorgingstehuis Ten Kerselaere naar het domein, eventueel recht door of langs een voetpad. Momenteel is er geen voetpad op de Boonmarkt. Zowel voor de kinderen van het centraal speelplein als voor de mensen van Ten Kerselaere zou er een veiligere oversteek naar het domein moeten worden gerealiseerd.

– Waterlopen en grachten

Op een aantal plaatsen wordt de Huizebeek gekruist of geflankeerd in functie van recreatieve ontsluiting van het domein voor trage weggebruikers. De structuurkwaliteit van de waterloop mag niet aangetast worden.

– (Ecologische) verbinding met vallei van de Grote Nete

Gezien de verlinting tussen Itegem en Hallaar wordt binnen natuurlijke structuur veel belang gehecht aan de ecologische verbinding over de Huizebeek. Deze verbinding staat echter plaatselijk ook sterk onder druk gezien de aanpalende percelen bebouwd zijn. De ruimte is ook te beperkt om een recreatieve verbinding te realiseren naar de vallei van de Grote Nete. Aandacht gaat uit naar de structuurkwaliteit van de waterloop en de oever.

– Fauna en flora

Specifieke biologisch waardevolle plekken zijn grensstellend voor recreatief (mede)gebruik. Binnen het provinciaal domein waarvoor een groene hoofd functie vooropgesteld wordt dienen voldoende ruime zones behouden te blijven waarin verstoring tot een minimum beperkt kan worden. Maar met name biologische zeer waardevolle habitats, zoals de orchideeënweide in het zuiden, dienen gevrijwaard te blijven. Ook de biologisch waardevolle zone ter hoogte van de Huizebeek in het westen van het plangebied (Kweken en omgeving) stelt grenzen aan de mogelijkheden in netwerkvorming tussen het provinciaal domein en het naastgelegen landbouwgebied.

– Huidig landbouwgebruik binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn percelen in agrarisch gebruik. Dit dient in rekening gebracht te worden.

– Waar deze gelegen zijn binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn deze momenteel zone-eigen. Ten zuiden van Hallaaraard betreft dit percelen die in eigendom zijn van het provinciaal domein. Tussen Hallaaraard en de Huizebeek ten noorden ervan liggen echter een aantal landbouwgebruikspcelen die in particuliere eigendom zijn. Door een herbestemming zouden deze wel zonevremd worden.

– Ook enkele percelen ten westen van de Langendijk zijn in gebruik door een externe landbouwer. Deze percelen zijn gelegen in de gewestplanbestemming bosgebied.

– Behoud van natuurlijke en openruimte structuren

Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren binnen en buiten het plangebied.

**Aandachtspunten vanuit plan-MER**

De aandachtspunten vanuit het plan-MER worden weergegeven in het volgende hoofdstuk.

## 7 Beknopte weergave van het plan-MER en motivering doorvertaling plan-MER in het PRUP

Naar aanleiding van de opmaak van PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd een plan-MER opgemaakt waarin de milieu- en mobiliteitseffecten werden onderzocht van de verschillende deelPRUP's.

### **Leeswijzer**

Terminologie: in het plan-MER wordt de term 'deelgebieden' gebruikt, waar in het PRUP de term 'PRUP' zal worden gebruikt.

Enkel de relevante conclusies die van toepassing zijn op het plangebied van het deelPRUP worden hier weergegeven. Voor een volledige en correcte weergave wordt verwezen naar het plan-MER dat toegevoegd wordt als bijlage aan het PRUP.

Per discipline wordt weergegeven welke milderende maatregelen (MM) en/of aanbevelingen (A) van toepassing zijn voor dit PRUP.

Er wordt eveneens weergegeven op welke wijze deze aandachtspunten worden doorvertaald in het PRUP. De doorvertaling (en de eventuele motivering van deze doorvertaling) in het PRUP wordt in onderstaande tekst weergegeven door een omkadering.

De per discipline geformuleerde maatregelen en/of aanbevelingen worden ook in een tabel (plan-MER, Tabel 15-1 samenvatting milderende maatregelen) weergegeven, waarin wordt aangeduid met welk instrument deze gerealiseerd kunnen worden. Deze tabel wordt uitgebreid met een extra kolom waarin weergegeven wordt op welke wijze de maatregel of aanbeveling wordt doorvertaald in het PRUP. Deze tabel wordt toegevoegd in bijlage bij dit PRUP.

### 7.1 Verloop MER – procedure

Volgende stappen van de MER-procedure werden doorlopen:

- Opmaak van een kennisgeving door de MER-coördinator en de MER- deskundigen;
- Volledigverklaring van de kennisgeving door de Dienst Mer op 18 november 2014;
- Bekendmaking en ter inzage legging van de volledig verklaarde kennisgeving (van 20 november tot 19 december 2014)

- Bundeling (door de Dienst Mer) van eventuele vragen en opmerkingen, geformuleerd tijdens de ter inzage legging en de raadpleging van de bevoegde instanties;
- Bespreking in de richtlijnenvergadering van 9 januari 2015 met de administraties, de erkende deskundigen en de initiatiefnemer van de kennisgeving en van de bij de ter inzage legging en raadpleging gemaakte vragen en opmerkingen;
- Opmaak van de MER-richtlijnen door de Dienst-Mer, publicatie op 23 januari 2015;
- Opmaak van het ontwerp-MER door de deskundigen, rekening houdend met de MER-richtlijnen van de Dienst-Mer;
- Bespreking van het ontwerprapport met de Dienst-Mer en de betrokken administraties;
- Aanpassen van het ontwerprapport aan de opmerkingen;
- Overmaken van het ontwerprapport ter goedkeuring aan de Dienst Mer;
- De dienst Mer beslist uiterlijk binnen een termijn van vijftig dagen (termijn van orde) na ontvangst van het plan-MER over de goed- of afkeuring ervan.
- De dienst MER keurde het plan-MER goed op 19 januari 2016.
- Het definitief plan-MER maakt deel uit van het PRUP en volgt verder dezelfde procedure als het PRUP.

### 7.2 Beknopte weergave conclusies plan-MER voor PRUP Averegten

Naar aanleiding van de opmaak van PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg werd een plan-MER opgemaakt waarin de milieu- en mobiliteitseffecten werden onderzocht van de verschillende deelPRUP's.

#### 7.2.1 Mens-mobiliteit

##### **Beknopte weergave effecten**

Specifiek voor deelgebied De Averegten wordt geen bijkomend verkeer verwacht. De geplande ontwikkelingen in de andere deelgebieden (die deel uitmaken van het afbakeningsproces) zullen wel leiden tot bijkomend verkeer in het studiegebied. Algemeen kan gesteld worden dat de geplande ontwikkelingen in deze deelgebieden (m.u.v. deelgebied De Averegten), uitgaand van een wegennetwerk inclusief realisatie van het streefbeeld N10, een beperkt negatieve impact hebben op de afwikkeling van het verkeer.

### **Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau**

Uit de beoordeling blijkt dat geen dwingende maatregelen worden vooropgesteld. Volgende aanbevelingen worden gedaan op planniveau. Deze aanbevelingen hebben geen rechtstreekse betrekking op deelgebied Averegten, maar zijn het resultaat van de cumulatieve effecten van de verschillende deelgebieden binnen het afbakeningsproces:

- Voorkomen dat de kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat overbelast worden ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (A).
- ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksronde (of dubbelstrooksofonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (A).

#### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

Aangezien deze aanbevelingen geen rechtstreekse betrekking hebben op het PRUP Averegten worden deze niet doorvertaald in het PRUP Averegten. Deze aanbevelingen en hoe ermee omgegaan wordt, worden uitgebreid besproken in PRUP N10, PRUP Langveld, PRUP kerselaarlaan en PRUP het Spek. Ook in de tabel in bijlage is er terug te vinden op welke manier met deze aanbevelingen wordt omgegaan.

- Om afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving te voorkomen wordt in het PRUP best verplicht dat nieuwe ontwikkelingen hun eigen parkeerbehoefte binnen het betrokken deelgebied moeten dekken en buiten het openbaar domein. Voor functies die gekenmerkt worden door piek- en dalmomenten (met Deelgebied 7 Domein De Averegten in het bijzonder) kan voorzien worden in een systeem met overflowparkings (A).

#### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

Er worden per artikel specifieke voorschriften opgenomen inzake parkeren. Deze voorschriften zijn afgestemd op het mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegten dat op vraag van de provincie werd opgemaakt. Er worden in het PRUP 3 toegangspoorten voorzien. Binnen toegangspoort Boonmarkt (art. 2.1) wordt de hoofdparking voorzien. Deze vervangt de bestaande hoofdparking. Toegangspoort Isschotweg wordt ingericht als noordelijke, groene toegangszone. Ook hier kunnen parkeerplaatsen worden ingericht. Zowel bij Toegangspoort Boonmarkt

als bij toegangspoort Isschotweg dient volgens de voorschriften te worden voorzien in een permanente parking en een overflowparking.

De oostelijke toegangspoort (toegangspoort Hallaaraard) is een kleinere toegangspoort. De beschikbare ruimte voor de inrichting van parkeerplaatsen is beperkt. In andere zones wordt parkeren niet toegelaten (art 1 Zone voor groendomein) of beperkt (bv. Art 5.Gemengd open ruimtegebied voor domeinboerderij). Het resultaat van de mobiliteitsstudie werd op die manier vertaald in het PRUP.

Er worden verordenend geen aantallen opgenomen. Het verordenend opnemen van deze cijfers kan voor problemen zorgen wanneer blijkt dat deze mobiliteitsstudie achterhaald is. In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, worden de cijfers uit de het mobiliteitsonderzoek wel vermeld.

In de algemene voorschriften wordt volgende bepaling opgenomen:

- Het parkeren wordt georganiseerd binnen het plangebied en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Zie ook specifieke voorschriften.

#### **Conclusie**

Het parkeren dient te gebeuren binnen het plangebied, binnen de daarvoor voorziene zones en kan dit niet afgewenteld worden op de omgeving. Zowel in toegangspoort Isschotweg als bij toegangspoort Boonmarkt dient het parkeren opgedeeld te worden in een gedeelte voor permanente parking en een gedeelte voor overloop-parking.

- Om fietsgebruik te stimuleren niet alleen eigen dekking van de parkeerbehoefte opleggen, maar ook het voorzien van voldoende volwaardige fietsstallingen op een locatie die zo dicht mogelijk bij de feitelijke bestemming ligt. (A)

#### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

Om het fietsgebruik te stimuleren wordt volgende bepaling opgenomen in de algemene voorschriften:

- Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalaruimte.

## **7.2.2 Geluid**

### **Beknopte weergave effecten**

De geluidsimpact van het bijkomend verkeer zal verwaarloosbaar zijn t.o.v. de bestaande situatie. De gedifferentieerde referentiewaarden opgelegd voor bestaande woningen langs bestaande wegen worden in de referentiesituatie reeds langs bijna alle wegen overschreden. Feit is dat het zeer moeilijk is om aan deze norm te kunnen voldoen. Gezien er geen significante bijdrage aan de geluidsimpact is t.g.v. het plan worden hiervoor geen milderende maatregelen opgelegd i.k.v. dit MER.

Ook ten gevolge van de exploitatie van de nieuwe inrichtingen in de deelgebieden kunnen er effecten ontstaan voor de discipline geluid. Voor het PRUP Averegten, dat voorziet in de aanduiding als groen- en recreatiedomein, wordt het geluidsniveau zoals die in het betrokken gebied zou mogen heersen om een akoestisch comfort te garanderen gerespecteerd tot licht overschreden.

#### **Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau**

Voor deelplan Averegten wordt vanuit de discipline geluid volgende milderende maatregel opgelegd:

- Buffer van 50m voor parkings (MM)

#### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het nieuwe onthaal- en dienstencentrum langs de Boonmarkt (d.d. 18/08/2014). De inrichting van de parking en het onthaalgebouw is lopende. Het PRUP heeft als doel de toegankelijkheid en bereikbaarheid (ook leesbaarheid) van het provinciaal domein te vergroten. Het herstructureren van de 3 toegangspoorten draagt hiertoe bij. Er worden voldoende voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen om een groene en landschappelijke inkadering te garanderen (zie stedenbouwkundige voorschriften art 2, art 3 en art 4) en de hinder op de omgeving te beperken.

In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 (Zone voor groene toegangspoort Isschotweg) wordt ook opgenomen dat:

- De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuftering.

### **7.2.3 Lucht**

#### **Beknopte weergave effecten**

Ook voor de discipline lucht worden geen normoverschrijdingen ten gevolge van het bijkomend verkeer verwacht. Er worden wel een aantal beperkt negatieve effecten voor fijn stof (PM10) en NO2 verwacht, alsook een matig negatief effect voor 2 gemeenten langs de N10 voor NO2 (voor situatie 2015, voor 2020 is het effect beperkt negatief).

#### **Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau**

Onderstaande aanbeveling van de discipline mens-mobiliteit geldt als milderende maatregel voor de discipline lucht:

- Voorkomen dat de kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat overbelast worden
  - ofwel het ruimtelijk programma reduceren. Om tot maximaal 80% verzanding op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen (MM).
  - ofwel in het PRUP voldoende ruimtelijke mogelijkheden voorzien om de capaciteit van beide kruispunten te vergroten, bvb. inrichten als dubbelstrooksrotone (of dubbelstrooksofonde) plus hieraan de voorwaarde koppelen dat bvb. Deelgebied 6 pas na realisatie van de nodige capaciteitsverhoging ontwikkeld kunnen worden (MM).

#### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

Bij de inschatting van de verkeersgeneratie per deelgebied wordt enkel voor de Averegten aangenomen dat de planologische bestendinging van de bestaande, feitelijke toestand geen bijkomend verkeer zal genereren.

In functie van de cumulatieve effecten van de verschillende PRUP's in het kader van het afbakeningsproces blijft de doorstroming van verkeer op de N10 een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilieren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ofvonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.

De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:

- In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97 ).
- Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).
- Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.'
- Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.
- In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkooprecht ingeschreven in voor AWV.

## 7.2.4 Bodem

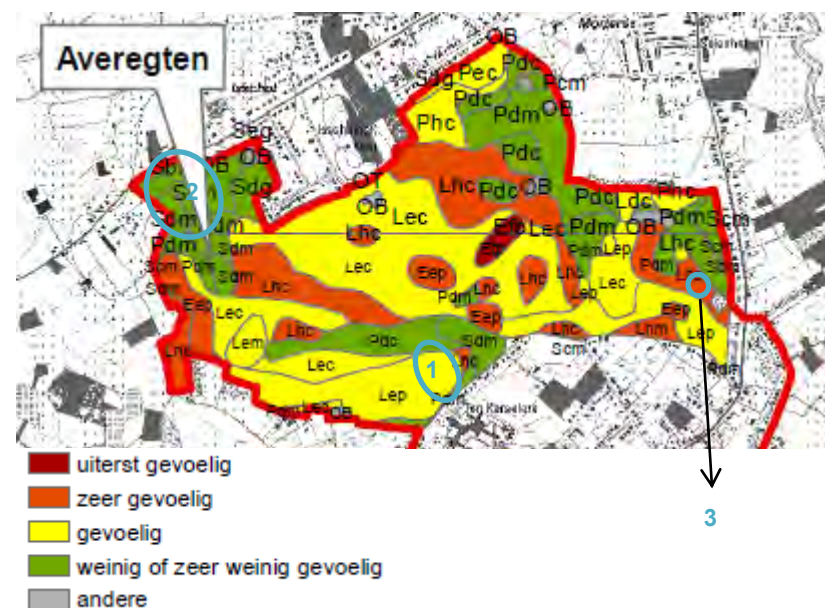
### Beknopte weergave effecten

Voor wat betreft de discipline bodem kunnen matig negatieve effecten voor deelgebied Averegten verwacht worden, gezien hier waardevolle bodemprofielen voorkomen. In de verschillende deelgebieden dient ook aandacht besteed te worden aan de mogelijke verspreiding van bodemverontreiniging ten gevolge van bemaling en/of vergraving. In het deelgebied Averegten kan lokaal ook matig negatieve effecten ten gevolge van verdichting ontstaan.

### Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau

Er wordt aanbevolen om de parkings bij voorkeur niet in te planten t.h.v. de zones die zeer gevoelig zijn voor verdichting (zie Kaart 6b, plan-MER, resterend effect 0 tot -1).(A)

Figuur 16: Uittreksel uit kaart 6b van het plan-MER



### Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP

Zie ook Figuur 16: Uittreksel uit kaart 6b van het .

Voor de parking binnen toegangspoort Boonmarkt (nr.1 op bovenstaande figuur) werd reeds een stedenbouwkundige vergunning (d.d. 18/08/2014) verleend, samen met het onthaalgebouw. Deze parking bevindt zich niet in zeer gevoelige zones voor verdichting.

De toegangspoort Isschotweg (nr. 2) bevindt zich in een zone die weinig tot zeer weinig gevoelig is voor verdichting.

Enkel de zone voor de groene toegangspoort Hallaaraard (nr. 3) is zeer gevoelig voor verdichting. Om de impact te beperken worden heel wat randvoorwaarden gekoppeld aan de inrichting van deze zone. De parking wordt ingericht als een open



parking met een groene verschijningsvorm en aansluitend op de voorliggende openbare weg.

In de verordenende voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen voor de groene toegangspoort Hallaaraard:

- De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1.
- De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.

En volgend voorschrift:

- Bebouwing is niet toegelaten

Met uitzondering van

- kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen. Mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde.

Verder wordt nog verordenend opgelegd:

- De parking wordt aangelegd aansluitend op de openbare weg
- De parking wordt voldoende gedimensioneerd en ingericht als een open parking met een groene verschijningsvorm.

Toelichtend wordt bij dit voorschrift verwezen naar de mobiliteitsstudie die werd opgemaakt. Hier werden voor deze toegangspoort 16 parkeerplaatsen voorzien.

Natuur, bos en landschapszorg blijven de hoofdbestemming naast recreatie. De toegelaten voorzieningen in functie van recreatie worden beperkt. Gelet op de beperkte grootte van de parking en de randvoorwaarden die in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd aan de parking (art 4), zal de zone waarvan de bodem verdicht wordt eerder beperkt zijn.

## 7.2.5 Water

### **Beknopte weergave effecten**

Voor de discipline water worden voornamelijk effecten verwacht ten gevolge van de bijkomende verharding en dit voor de deelgebieden Kerselaarlaan, Het Spek, Diepenbroek en Langveld-Oost en in mindere mate ook voor deelgebied Averegten t.g.v. de aanleg van parkings. Indien voldaan wordt aan de hemelwaterverordening

worden niet significante tot hoogstens beperkt negatieve effecten verwacht op grondwaterkwantiteit. Voor Averegten wordt aanbevolen bij de aanleg van de parkings te kiezen voor waterdoorlatende verharding.

Voor wat betreft afvalwater worden beperkt negatieve effecten verwacht voor het zuiveringsgebied Itegem en een matig tot sterk negatief effect voor het zuiveringsgebied Heist-op-den-Berg wanneer kan worden aangesloten op de zuiveringsstations in de huidige situatie. Na renovatie van de RWZI Heist-op-den-Berg wordt dit negatief effect echter verwaarloosbaar.

### **Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau**

In het deelgebied Averegten wordt als milderende maatregel opgenomen dat bij de aanleg van de parkings moet gekozen worden voor waterdoorlatende verhardingen. (MM)

### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

In de algemene voorschriften van Averegten werden volgende bepalingen opgenomen:

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.
- Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.

De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving.

Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving.

- Rekening houdend met de potentiële grootte van de toename in verharding, is het wel aanbevolen om een algemeen voorschrift rond het beperken van de verharding en het gebruik van waterdoorlatende materialen op te nemen (uitgezonderd voor die gebieden waar kan worden aangetoond dat infiltratie niet efficiënt is rekening houdend met de bodemcondities).(A)

- Waar mogelijk dient ook ingezet te worden op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en –afvoer(A).

#### *Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP*

In de algemene voorschriften van Averegten werden volgende bepalingen opgenomen:

- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.
- Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.

Per zone worden bijkomend nog specifieke voorschriften inzake verhardingen opgelegd.

De bestaande sectorale regelgeving (gewestelijke verordening hemelwater) is van toepassing. Deze blijft ook van toepassing bovenop de voorschriften van het PRUP. In deze gewestelijke verordening worden ook bepalingen opgenomen inzake het voorzien van een collectief systeem voor hemelwaterinfiltratie- en afvoer. Deze bepalingen worden niet overgenomen in het PRUP aangezien ze toch van toepassing blijven.

In de algemene voorschriften wordt verordenend verwezen naar de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving.

## 7.2.6 Fauna en flora

### ***Beknopte weergave effecten***

Wat de aanleg van de toegangspoorten en parkings ter hoogte van Averegten betreft, zal de locatiekeuze allesbepalend zijn voor de impact op fauna en flora. Wanneer de biologisch waardevolle zones vermeden worden, worden enkel licht negatieve effecten verwacht door toename van geluid en verlichting.

### ***Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau***

Uit de effectbeoordeling blijkt dat geen milderende maatregelen worden opgelegd.

Volgende aanbevelingen worden voorzien:

- Aanplanten van bufferzones rondom de parking en de toegangspoorten van deelgebied Averegten. Deze dienen te bestaan uit inheems en streekeigen materiaal. De voorkeur gaat uit naar gemengde houtkanten met o.a. bloemrijke en

bessendragende struiken, die voor fauna (alsook voor het visuele) de belangrijkste waarden kunnen bieden. (A)

#### *Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP*

In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.

In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:

- Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de landschappelijke en ecologische structuur.
- Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed.
- Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw
- Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt.

Bij de specifieke voorschriften van de verschillende toegangspoorten worden telkens verordenende voorschriften opgenomen die bijdragen tot een maximale integratie van de toegangspoorten en de parkings in de omgeving. Er worden ook voorwaarden opgelegd naar inrichting van deze zones waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar een landschappelijke en een ecologisch verantwoorde inpassing.

Ook blijven natuur, bos en landschapszorg hoofdbestemmingen, naast recreatie.

NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu.

- autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben;
- inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld);
- Voorzien van de parkings van het deelgebied Averegten zo veel mogelijk aan de rand. (A)

#### *Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP*

Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 18/08/2014 voor de oprichting van het nieuwe onthaal- en dienstencentrum en de inrichting van een hoofdparking. Deze parking situeert zich aan de rand van art.2.1.

De oostelijke parking (art.4 toegangspoort Hallaaraard) wordt aangelegd naast de bestaande voorzieningen van de hondenclub. Deze parking bevindt zich aan de rand van het plangebied. De parkeerplaatsen worden ingericht aansluitende op de openbare weg. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook binnen art 3 zone voor toegangspoort Isschotweg kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd. De zone voor toegangspoort Isschotweg loopt wat dieper het plangebied in. Deze parkeerplaatsen worden zo ingeplant dat fauna en flora maximaal worden gevrijwaard. Dit is ook de doelstelling van het groendomein. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 zal expliciet worden opgenomen dat waardevolle vegetaties en biotopen maximaal behouden blijven.

- Voor bijkomende verlichting langs de parkings van het deelgebied Averegten kan rekening gehouden worden met de aanwezigheid van vleermuizen door deze verlichting af te wenden van de natuurzones of slechts zeer lokaal te verlichten (A).

#### *Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP*

Volgende algemene voorschriften inzake verlichting worden verordenend opgelegd:

Buitenverlichting dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingssystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.

## 7.2.7 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

### ***Beknopte weergave effecten***

Wat betreft landschap en erfgoed kunnen er matig negatieve en neutraal/positieve effecten ontstaan op de erfgoedwaarde, landschapsstructuur en perceptieve kenmerken binnen het plangebied.

Inzake erfgoedwaarde wordt een beperkt negatief effect verwacht van de inrichting van de toegangspoorten. In deelgebied Averegten is tevens een beperkt negatieve impact mogelijk op de contextwaarde van bouwkundig erfgoed. Voor overige deelgebieden zijn er geen significante effecten, gezien hier geen bouwkundig erfgoed voorkomt.

De vergraving/grondverzet binnen de deelzones kan archeologische vindplaatsen die eventueel in het gebied aanwezig zijn, beschadigen of vernietigen. Effecten op archeologisch erfgoed worden altijd negatief beoordeeld indien ze zich zouden voordoen (globaal matig negatief). In de regelgeving zijn garanties ingebouwd om archeologie een plaats te geven in de ontwikkeling op projectniveau.

De uitvoering van het plan zal een effect hebben op de landschapsstructuur binnen het plangebied. De nieuwe structuren die voorzien worden binnen het deelgebied Averegten bij uitvoering van het plan veroorzaken eveneens een gering negatief effect op de landschapsstructuur.

### ***Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau***

Met betrekking tot deelPRUP Averegten wordt volgende aanbeveling geformuleerd:

- Er gaat aandacht uit naar een groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (A)

#### *Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP*

Er worden in de stedenbouwkundige voorschriften (art 2, 3 en 4) voldoende garanties geboden voor een groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (zie specifieke voorschriften van de onthaalpoorten art 2, 3 en 4.)

Er gaat in de voorschriften aandacht uit naar een inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten. Er wordt verordenend opgenomen dat de samenhang tussen plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied dient gegarandeerd te blijven.

#### *Voorschriften art.2 Zone voor recreatiepark*

- De inrichting van de zone sluit op kwalitatieve wijze aan bij het groendomein Averegten (cfr. artikel 1).
- De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel met in acht name van volgende voorwaarden:
- De zone wordt algemeen ingericht als een groen en landschappelijk waardevol park.
- De zone wordt ingericht met het oog op efficiënt ruimtegebruik en maximale bundeling van bebouwing en harde infrastructuur.
- Er wordt voorzien in een kwalitatieve terreinaanleg met oog op hoge belevingswaarde en gebruikerscomfort. Daarbij wordt een harmonieuze verschijningsvorm voorzien.
- Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de beoogde omgeving:

- de schaal van de geplande activiteiten moet aansluiten bij de schaal van de omgeving
- het geplande staat in relatie met de in de omgeving aanwezige functies en activiteiten

- Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed. Een uitzondering hierop is mogelijk bij specifieke aanplantingen in tuin- en of parkverband en accentbeplantingen met specifieke visuele functie binnen de zones zoals aangeduid in overdruk cfr. artikel 2.1 en 2.2.

Voorschriften art. 3 Zone voor groene toegangspoort IJsschotweg en art 4 Zone voor groene toegangspoort Hallaaraard

- De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art 1.
- Aanplanten worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed
- De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.
- De bestaande waardevolle biotopen en vegetaties worden maximaal gevrijwaard.

Mens-ruimtelijke aspecten

#### **Beknopte weergave effecten**

Door de invulling van deelgebied Averegten als groendomein is een matig negatieve impact te verwachten t.g.v. de inname van landbouwgronden.

#### **Milderende maatregelen/aanbevelingen op planniveau**

Met betrekking tot beeld- en belevingswaarde worden volgende maatregelen voorgesteld:

- Behoud agrarisch gebruik waar mogelijk (MM)
- Voorzien van een uitdoofscenario (MM)
- Behoud bestemming landbouw in HAG (MM)

#### **Motivering doorvertaling plan-MER in PRUP**

Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouwgebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang IJsschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek

gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd.

De visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:

- Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern.
- Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden.
- De hoofdboord dient zich in het zuiden te situeren;
- De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuureducatief centrum, speelbos en weide, blokhuut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden;
- De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven

Waar mogelijk binnen de visie van het groendomein Averegten blijft het agrarisch gebruik behouden.

Het PRUP voorziet dat de zone voor groendomein (art 1) bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden vooral de graslanden en het bioboeren bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie.

Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.

Een aantal percelen binnen de zone zijn bij goedkeuring van het plan nog in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de mogelijkheid zich voordoet zal het groendomein percelen binnen de afbakening van het PRUP aankopen. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik

voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf.

Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP (MVT – §8. Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften). De herbestemming van gebieden door middel van een PRUP heeft geen gevolgen voor de mestquota.

Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Averegten, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij.

Grenzend aan de zone voor groendomein (art. 1) worden ook enkele percelen gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de zone voor recreatiepark (art. 2) of binnen bouwvrij agrarisch gebied (art. 6):

- De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht (bouwvrij agrarisch gebied art. 6). Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken.
- Ten oosten van perceel 243A zijn nog enkele agrarische gebiedjes gelegen die opgenomen zijn in art. 2 (zone voor recreatiepark). Hier is het gebruik blijvend grasland. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laag-dynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie. Zolang geen invulling gebeurt in de functie van de bestemming (art 2 – Zone voor recreatiepark) kan het agrarisch gebruik behouden blijven.

De stedenbouwkundige voorschriften laten het behoud van de bestaande agrarische activiteiten toe onder hun huidige vorm. Het provinciaal domein verwerft de gronden indien de mogelijkheid zich voor doet. Ook dan kan de agrarische functie, afhankelijk van de ligging van het perceel binnen de Averegten en de visie voor het betrokken gebied, behouden blijven onder bepaalde voorwaarden. Het agrarisch gebruik zal geleidelijk aan transformeren. Het provinciaal domein voert echter geen actief uitdoofbeleid.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen:

#### Art. 1 zone voor groendomein

De zone is bestemd voor:

- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie.
- grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg

Volgende functies zijn toegelaten als nevensgeschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving

- recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie
- instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten.

#### Art. 6 Bouwvrij agrarisch gebied

Het gebied is bestemd voor de professionele grondgebonden landbouw als hoofdfunctie.

Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 4,5m

Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.



## 8 Visie en ontwerp

### 8.1 Ruimtelijke visie voor het gebied

#### 8.1.1 Globaal groendomein Averegten

Het plangebied bestaat uit een samenhangend ruimtelijk geheel uitgaande van boskern Averegten met een landschappelijke overgang naar een eerder open half-natuurlijke en ecologisch waardevol landschap ter hoogte van Hallaaraard. Gezien deze ruimtelijke samenhang en met het oog op een flexibele invulling van de groene hoofdfunctie binnen het plangebied werd geopteerd deze te vertalen in één globale bestemmingszone binnen de beleidscategorie natuur. Zo worden zowel de natuurlijke boskern Averegten als het eerder kleinschalig landschap met graslanden ten oosten ervan in één bestemming ondergebracht.

Binnen deze bestemming wordt een beleid gevoerd gericht op het versterken en uitbreiden van de bestaande boskern enerzijds en het behoud en versterking van het pastorale landschap t.h.v. Hallaaraard anderzijds waarbij mogelijkheden geboden worden voor recreatief medegebruik.

#### 8.1.2 Uitbouw van de toegangspoorten

De uitbouw van duidelijke en herkenbare toegangspoorten draagt bij tot de leesbaarheid en verbetert de bereikbaarheid van het provinciaal domein de Averegten. Om de bereikbaarheid niet enkel vanuit het zuiden te optimaliseren en de druk over het domein te spreiden worden ook in het oosten en het noorden van het gebied toegangspoorten voorzien. De toegangspoorten bieden ontvangstinfrastructuur en parkeergelegenheid aan de bezoekers.

#### *Toegangspoort Boonmarkt<sup>2</sup>*

De zuidelijke toegang tot het domein wordt ingericht in functie van een nieuwe diensten- en ontvangtsite van het provinciaal groendomein. De toegangspoort situeert zich aan Boonmarkt, ten oosten van de bestaande hoofdparking. Deze nieuwe site wordt ontwikkeld als zuidelijke toegangspoort voor het domein de Averegten met inbegrip van de hoofdparking (ter vervanging van de bestaande parking) van het domein, ontvangstgebouw, dienstzone en overloopparking. Belangrijk bij de inrichting van de toegangspoort is de leesbaarheid van deze poort vanuit Boonmarkt.

#### *Toegangspoort Hallaaraard*

Naar aanleiding van de uitbreiding van het domein naar het oosten en als alternatief voor parkeervoorzieningen aan de boerderij, wordt een beperkte toegangspoort in het oosten van het plangebied noodzakelijk geacht. Deze toegangspoort is beperkt van omvang en wordt gesitueerd op het perceel naast de geherlokaliseerde hondensportvereniging Hallaarse Hondenvrienden.

Er wordt een kleine parking aangelegd. Beperkte onthaalinfrastructuur kan toegelaten worden. Het is echter niet de bedoeling om bijkomend verkeer te genereren op deze locatie. Toegangspoort Hallaaraard heeft een ondergeschikte functie.

#### *Toegangspoort Isschot*

In het noorden van het plangebied ontbreekt momenteel een algemene toegang tot het domein de Averegten, terwijl de ligging langsheen de Isschotweg (lokale weg type II) potenties biedt voor een goede bereikbaarheid. Bovendien is er ook nood aan een bussenparking, die beter past binnen het bereikbaarheidsprofiel in het noorden dan deze in het zuiden. Toegangspoort Isschot biedt een goede bereikbaarheid vanuit het hoger wegennet en wil bestemmingsverkeer opvangen vanuit een ruimere omgeving.

De inrichting van deze zone als effectieve toegangspoort vereist echter tevens de realisatie van een duidelijk herkenbare toegang vanop de Isschotweg. De toegangspoort biedt enerzijds ruimte voor parkeren en ontvangst van bezoekers en vormt anderzijds een landschappelijke overgang naar de boskern Averegten. Bij inrichting van deze poort wordt hiermee rekening gehouden. Ook wordt rekening gehouden met een buffering van het parkeergebeuren naar de woningen gelegen buiten het plangebied van het PRUP Averegten.

---

<sup>2</sup> Op het grafisch plan wordt een overdruk op de zone voor recreatiepark voorzien ter hoogte van het nieuwe diensten- en ontvangstcentrum van het groendomein en ter hoogte van de Blokhut. Deze overdruk wordt weergegeven als art 2.1 'Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site'. De toegangspoort Boonmarkt en de educatieve site sluiten echter ruimtelijk niet bij elkaar aan. Bij de beschrijving van het gebied, het uitwerken van de visie en ook in de stedenbouwkundige voorschriften wordt soms enkel gesproken over 'toegangspoort Boonmarkt' of 'educatieve site'. Dit juist omwille van het feit dat deze beschrijving, visie of voorschriften enkel van toepassing zijn op één van beiden: de toegangspoort Boonmarkt of de educatieve site

Er wordt eveneens een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimte-structuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten nagestreefd.

### 8.1.3 Recreatie en voorzieningen

#### *Activiteitenzone aan de zuidzijde*

Het recreatieve zwaartepunt van domein Averegten ligt in de zuidelijke zone. Dit recreatieve zwaartepunt werd op het gewestplan hoofdzakelijk ingekleurd als recreatiegebied. Deze zone herbergt nagenoeg alle recreatieve voorzieningen, als ook speelbossen en –weiden. Deze zone wordt behouden met als uitgangspunt behoud en verdere kwalitatieve uitwerking van het aanbod in evenwicht met de natuurlijke en bosrijke parkomgeving.

De bestaande hoofdtoegangspoort met parking is ontoereikend voor de werking van het domein de Averegten. De toegang tot deze poort wordt verlegd naar het oosten, aantakkend op de Boonmarkt.

Voor deze nieuwe zuidelijke toegangspoort met diensten- en ontvangtsite werd een stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 18/08/2014. Recent werd gestart met de bouw van het diensten- en ontvangstcentrum en de aanleg van de nieuwe hoofdparking. De nieuwe ontvangtsite zal de functie van de bestaande toegangspoort en hoofdparking overnemen. De bestaande hoofdparking zal dan niet meer in gebruik zijn.

#### *Verspreide recreatieve voorzieningen in 'recreatiepark' Averegten*

Voor de zuidelijke activiteitenzone wordt verder uitgegaan van een behoud van de bestaande recreatieve voorzieningen (Boshuis, speeltuin, plantentuin, blokhut,...) als recreatieve stapstenen geïntegreerd in een harmonieus groen park dat naadloos aansluit op het natuurdomein.

De bijkomende behoeften naar infrastructuur zijn beperkt. Naast het dienstgebouw, onthaalinfrastructuur (beide in oprichting) en bijkomend sanitair in de omgeving van het Boshuis zijn er geen specifieke wensen tot bijkomende infrastructuur.

De ingerichte parking aansluitend op de omgeving van het Boshuis wordt voor specifieke doelgroepen behouden. De niet ingerichte parkeerzone aan de overzijde van de toegangsweg zou verdwijnen met het oog op bundelen van het parkeren in de nieuwe toegangspoort Boonmarkt. De nieuwe parking aan het onthaalgebouw (toegangspoort Boonmarkt) zal de functie als hoofdparking overnemen.

#### *Aangeduide speelzones en parkinfrastructuur*

Hondenweide, speelzone en speelbos kunnen behouden blijven. Bij oprichting van infrastructuur wordt aangestuurd op ruimtelijke bundeling in de mate van het moge-

lijke en op een uitvoering die past binnen de landschappelijke en natuurlijke omgeving.

#### **Omgeving bioboerderij: ondersteuning beheersrol**

De behoeften aan behoud en verdere ontwikkeling van de bioboerderij worden vertaald in het RUP, enerzijds ter ondersteuning van educatieve werking van Provinciaal Domein De Averegten en anderzijds met het oog op de beheerslandbouw binnen het groendomein. In het verlengde van de educatieve werking kan de bioboerderij ook een rol als zorgboerderij vervullen. Grenzen worden gesteld door de centrale ligging binnen en landschappelijke inpassing in de omgeving. Om die reden wordt niet voorzien in de mogelijkheid tot uitbouw van grootschalige parkeervoorzieningen in deze omgeving. Alternatieven daarvoor worden geboden binnen de toegangspoort Hallaaraard, maar ook binnen de toegangspoorten Boonmarkt en Ischotweg.

### 8.1.4 Recreatief medegebruik

Het plangebied heeft een rol in de uitbouw van zachte recreatie-netwerken binnen de omgeving. Er bestaat nood aan een degelijke inbedding van Averegten in het recreatief netwerk.

De recreatirol vertaalt zich voor het grootste gedeelte van het plangebied in het bieden van mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Een goed toegankelijk domein is de randvoorwaarde voor recreatieve beleving en voor een breed maatschappelijk draagvlak voor natuurbescherming. Hier dient stevast een evenwicht gezocht te worden met de ecologische functies van het gebied. Een kanalisatie en/of verdeling van de recreantenstromen dringt zich op. Anderzijds bestaat er behoefte aan voldoende lussen. De toegankelijkheid van het groendomein voor de verschillende gebruikers (voetgangers, fietsers, ...) zal gedetailleerd worden uitgewerkt in het bosbeheersplan (in opmaak).

### 8.1.5 Zonevreemde woningen

Binnen de afbakening van het PRUP zijn enkele zonevreemde woningen gesitueerd.

De zonevreemde woningen Ischotweg 87 en 89 bevinden zich aan de rand van het groendomein en sluiten ruimtelijk aan bij de woningen gelegen langs de Ischotweg, de Kastanjelaan en de Dennenlaan.

Ook de zonevreemde woningen Boonmarkt 2,4 en 6 en Verkensstraat 2 bevinden zich aan de rand van het groendomein en vormen een overgang naar de rest van het kleinstedelijk gebied.

De zonevremde woningen Langendijk 19 en 21 situeren zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied en staan de realisatie van een bosuitbreiding en ook een openruimtecorridor/natuurverbinding richting het noorden niet in de weg.

De zonevremde woningen t.h.v. Hallaaraard (o.a. nr. 14, 12A, 12, 10 en 8, 6, 4, 2) situeren zich in 2 clusters binnen/tussen het bos gelegen tussen Hallaaraard en de Huizebeek en Hallaaraard over de L. Carréstraat naar de Grote Nete. De zonevremde woningen nrs. 8, 6, 4 en 2 liggen aan de rand van het groendomein en sluiten eveneens aan bij de bestaande woningen aan L.Carréstraat). ze sluiten de vorming van een mogelijke groen corridor richting Grote Nete niet uit.

Tussen de 2 clusters van zonevremde woningen kan het bos versterkt worden wat toelaat een open ruimte / natuurcorridor ter realiseren naar de vallei van de Grote Nete.

Deze zonevremde woningen (en ook andere zonevremde constructies) verkrijgen de basisrechten voor zonevremde constructies niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. Dit betekent concreet dat de zonevremde constructies kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatiegebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 van de VCRO. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van dit PRUP een hypotheek de realisatie van de doelstelling van het PRUP niet.

### 8.1.6 Landbouw

Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouwgebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang IJsschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd.

Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Averegten, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij.

De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht. Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken.

Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.

Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.

## 8.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

### 8.2.1 Gebruik cijfers in verordenende voorschriften

Er wordt in voorliggend PRUP omzichtig omgegaan met het opnemen van cijfers in de verordenende voorschriften. Ze worden enkel gebruikt als dit echt noodzakelijk is. Wel worden verordenend voldoende 'kapstukken' gecreëerd zodat een sluitende motivering kan opgebouwd worden door de vergunningverlenende overheid bij vergunning of weigering. Waar nodig worden toelichtend richtcijfers opgenomen.

### 8.2.2 Zone voor groendomein (art 1)

De centrale zone in het plangebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden o.a. de graslanden, extensieve begrazing en biologische grondgebonden landbouw bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie. De bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven als nevenfunctie. Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande landbouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP.

Recreatief medegebruik kan toegelaten worden onder de vorm van wandelen, fietsen en gelijkaardige, telkens afgestemd op de ecologische draagkracht van de omgeving. Daarbij dienen voldoende rustzones gevrijwaard te worden. Het aanleggen van zowel langzaamverkeersverbindingen als recreatieve routes is toegelaten.

Gemotoriseerd verkeer dient te worden geweerd. Het domein is bedoeld als verkeersluwe omgeving. Er wordt een uitzondering gemaakt voor bestemmingsverkeer van en naar de bestaande woningen binnen de zone, voertuigen die instaan van het beheer van percelen en infrastructuur gelegen binnen de zone en voertuigen van veiligheidsdiensten.

Uitgangspunt is een behoud van het overwegend onbebouwde en onverharde karakter. Het oprichten van bijkomende bebouwing en vergelijkbare constructies is niet toegelaten met uitzondering van infrastructuur voor het stallen van dieren. Verhardingen zijn enkel toegelaten indien functioneel noodzakelijk voor het bedoelde recreatief medegebruik.

Voor zover de ruimtelijke en ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is het, in uitzondering op het algemeen onbebouwde en onverharde karakter van de zone, toegelaten kleinschalige infrastructuur aan te brengen gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van de zone voor educatief of recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen. Hier onder kunnen begrepen worden: paden, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, ...

### 8.2.3 Zone voor recreatiepark (art 2)

De zuidelijke zone wordt bestemd als zone voor recreatiepark en is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een publiek toegankelijk groen recreatiepark met recreatie, natuurbehoud, bos en landschapszorg als hoofd-functie. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van het laagdynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier dus verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. De andere functies zijn gelijkwaardig aan deze functie. Geluidsintensieve activiteiten zoals gemotoriseerde sporten zijn in ieder geval niet toegelaten.

De inrichting van de zone als een groen en landschappelijk waardevol park moet op kwalitatieve wijze aansluiten bij het groendomein (art1) en moet getuigen van samenhang. De inrichting gebeurt op een kwalitatieve wijze met het oog op het bereiken van een hoge belevingswaarde en gebruikerscomfort. Parkinfrastructuur en de inrichting van speel- en activiteitenzones zijn daarbij toegelaten.

Binnen deze zone voor recreatiepark bevindt zich een beperkt gebied dat bestemd is als zone voor groendomein. Dit 'eilandje' werd aangeduid ter hoogte van een ecologische waardevol grasland. De aanduiding gebeurt omwille van de ligging van betrokken zone aansluitend bij een aantal zones waar meer mogelijkheden bestaan met betrekking tot gebouwen, parkeervoorzieningen en dergelijke.

### Overdruk "Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site" – art 2.1<sup>3</sup>

De overdrukzone situeert zich aan de nieuwe toegangspoort Boonmarkt, ten oosten van de bestaande toegangspoort met parking. Binnen deze nieuwe dienst- en ontvangstsite zal een nieuwe hoofdparking aangelegd worden alsook een nieuw diensten- en onthaalcentrum opgericht worden (recent werd gestart met de bouwwerken). De afbakening van deze overdruk wordt bepaald door het nieuwe diensten- en onthaalcentrum (stedenbouwkundige vergunning d.d. 18/08/2014).

Ook de zone rond de blokhuut wordt opgenomen in deze overdruk. De overdrukzone is er aangeduid ter hoogte van het bestaande perceel dat de bestaande blokhuut en speelweide omvat. De blokhuut is de centrale locatie voor de natuureducatieve werking binnen de Averegten. Deze functie kan naar de toekomst toe behouden te blijven. Uitgangspunt is het behoud van een gebouw van beperkte afmetingen binnen de zone. Er bestaat geen behoefte aan uitbreiding van de bebouwing. Er worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien teneinde het gebouw te kunnen blijven aanpassen aan eventuele technische en veiligheidsvereisten terzake, maar ook herbouw van het gebouw wordt niet uitgesloten.

### Overdruk 'zone Boshuis' – art 2.2

Deze overdrukzone situeert zich ter hoogte van taverne Het Boshuis en omvat verder de speeltuin, de plantentuin en de permanente parkeerzone t.h.v. het Boshuis. Uitgangspunt is het behoud en de verdere ontwikkeling van deze zone als attractieve ontspanningszone binnen het recreatiepark uitgaande van deze bestaande voorzieningen. De bestaande voorzieningen kunnen behouden blijven. Beperkte bijkomende bebouwing is mogelijk.

### Zone voor groene toegangspoort Isschotweg (art 3)

De toegangspoort in het noorden wordt voorzien aansluitend bij de Isschotweg waardoor een goede bereikbaarheid vanaf het hoger wegennet gegarandeerd is. Deze toegangspoort is bedoeld om het bestemmingsverkeer vanuit een ruimere omgeving op te vangen. Binnen de toegangspoort kan voorzien worden in ontsluitingsinfrastructuur, parkeervoorzieningen en onthaalinfrastructuur ingebed in een groene en landschappelijk waardevolle parkinrichting. De parking wordt aangelegd aansluitend bij de ontsluiting op de Isschotweg en ingericht als een groene parking. Verder neemt de zone de rol op van overgangszone tussen de ontsluitings- en parkeerinfrastructuur richting groendomein. Ook wordt rekening gehouden met een

<sup>3</sup> Op het grafisch plan wordt een overdruk op de zone voor recreatiepark voorzien ter hoogte van het nieuwe diensten- en ontvangstcentrum van het groendomein en ter hoogte van de Blokhuut. Deze overdruk wordt weergegeven als art 2.1 'Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site'. De toegangspoort Boonmarkt en de educatieve site sluiten echter ruimtelijk niet bij elkaar aan. Bij de beschrijving van het gebied, het uitwerken van de visie en ook in de stedenbouwkundige voorschriften wordt soms enkel gesproken over 'toegangspoort Boonmarkt' of 'educatieve site'. Dit juist omwille van het feit dat deze beschrijving, visie of voorschriften enkel van toepassing zijn op één van beiden: de toegangspoort Boonmarkt of de educatieve site

buffering van het parkeergebeuren naar de omliggende woningen toe (zowel gelegen binnen als buiten het plangebied van het PRUP Averegten).

#### **8.2.4 Zone voor groene toegangspoort Hallaaraard (art 4)**

De oostelijke toegangspoort is bedoeld voor de aanleg van een kleine parking ter vervanging van de parkeerruimte aan de domeinboerderij en voor de recreatieve ontsluiting vanop Hallaaraard. Het betreft een kleine groene parking die zich inpast in de omgeving. Binnen deze zone is de inrichting van kleinschalige infrastructuur mogelijk in functie van de toegang tot het achterliggende groendomein en in functie van de uitrusting van de zone als start- en eindpunt voor wandelingen.

#### **8.2.5 Gemengd openruimtegebied voor domeinboerderij (art 5)**

De omgeving van de bioboerderij die integrerend deel uitmaakt van het domein krijgt een bestemming als gemengd openruimtegebied bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de site van de domeinboerderij van de Averegten met natuur, landschapszorg, parkontwikkeling, landbouw, hobbylandbouw, waterbeheer, educatie en recreatie als hoofdfunctie.

De inrichting van de zone moet op kwalitatieve wijze aansluiten bij het groendomein Averegten en de rest van de omgeving en gaan voor een samenhangend landschappelijk waardevol openruimtegebied. Aansluitend bij de bestaande bebouwing kan nog bijkomende bebouwing opgericht worden die noodzakelijk is voor het functioneren van de boerderij. Daarbij wordt harmonie met de bestaande landelijke bebouwing beoogd.

#### **8.2.6 Bouwvrij agrarisch gebied (art 6)**

Deze zone is bestemd voor professionele, grondgebonden landbouw. Het oprichten van gebouwen en verharding is niet toegelaten. Deze zone is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en behoudt haar agrarische functie. Deze percelen vormen als het ware een overgangszone van het groendomein met recreatiepark naar het agrarische gebied ten zuiden van de weg Boonmarkt. Omwille van de ligging is het op deze locatie niet wenselijk om grootschalige agrarische constructies te voorzien. Het voorzien van dergelijke constructies zou afbreuk doen aan de aard en de schaal van het landschap (provinciaal groendomein de Averegten) ten noorden van de weg Boonmarkt.

### **8.2.7 Ontsluiting (art 7)**

#### ***Toegang voor gemotoriseerd verkeer – art 7.1 en art 7.2***

Binnen het groendomein Averegten worden 3 hoofdtoegangen voor gemotoriseerd verkeer aangeduid: de toegang aan het nieuwe onthaal- en dienstencentrum t.h.v. Boonmarkt, de toegang via het noorden t. h.v. Isschotweg en de toegang in het oosten, nl. naast de hondenschool in Hallaaraard. Dit vormen de 3 hoofdtoegangen voor gemotoriseerd verkeer. De toegangspoort Boonmarkt is gelegen binnen de zone voor recreatiepark.

Daarnaast worden er nog 2 secundaire toegangen aangeduid: de toegangsweg tot de bestaande permanente parking t.h.v. het Boshuis en de toegang ter hoogte van de domeinboerderij. Deze punten dienen geoptimaliseerd te worden in functie van verkeersleefbaarheid en veiligheid. Van deze secundaire toegangen is enkel de toegang naar de parking t.h.v. het Boshuis gelegen binnen de zone voor recreatie.

#### ***Ontsluitingspunten voor langzaam verkeer – art 7.3***

De bestaande ontsluitingspunten voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) blijven behouden. Deze ontsluitingspunten worden weergegeven op het grafisch plan. Deze langzaamverkeersverbindingen betrekken niet alleen het groendomein in het recreatief fietsnetwerk maar optimaliseren ook de toegankelijkheid van het groendomein Averegten voor de directe omgeving.

#### ***Openbare weg - art 7.4***

De bestaande openbare wegen binnen het plangebied worden aangeduid (symbolische weergave) als zone voor openbare weg, bestemd voor openbare wegenis en de inrichting van openbaar domein. Lokale wegenis, verkeersconstructies, openbare groene en openbare verharde ruimten zijn toegelaten.

### **8.3 Recht van voorkoop**

Het voorkooprecht heeft betrekking op het volledige plangebied. Recht van voorkoop wordt ingebouwd om de uiteindelijke realisatie van het PRUP te bevorderen.

De eigendomsstructuur kan een belangrijke rol spelen in de realiseerbaarheid van de doelstellingen van het PRUP. Om deze reden opteert de provincie Antwerpen ervoor een recht van voorkoop in te bouwen. Het provinciale groendomein voert reeds een geleidelijk aankoopbeleid. Het voorzien van een recht van voorkoop optimaliseert dit beleid en draagt bij tot de realisatie van de gewenste structuur van het groendomein.



## 9 Ruimtebalans

Tabel 2: ruimtebalans RUP Averegeten

Huidige bestemming			Opp (m <sup>2</sup> )	
Categorie	Bestemming			
Wonen	woongebied	Gewestplan	8.270	
Landbouw	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Gewestplan	366.024	
	Agrarisch gebied	gewestplan		
Bos	Bosgebied	Gewestplan	975.107	
Overig groen	parkgebied	Gewestplan	2247	
Reservaat en natuur	Natuurreservaat	Gewestplan	39.813	
Recreatie	Recreatiegebied	Gewestplan	332.027	
Totaal			1.723.488	
Bestemming RUP			Opp (m <sup>2</sup> )	
Categorie	Bestemming			
Reservaat en natuur	art1 – Zone voor groendomein		1.445.742	1.445.807
Overig groen	art 3 - Zone voor groene toegangspoort IJsschotweg		47.509	96.820
	art 4 – zone voor groene toegangspoort Hallaaraard		2826	
	Art 5 – gemengd open ruimtegebied voor domeinboerderij		46.444	
Recreatie	Art 2 – Zone voor recreatiepark		152.288	152.288
Landbouw	Art 6 – Bouwvrij agrarisch gebied		28.614	28.614
Totaal			1.723.488	

Balans	Opp (m <sup>2</sup> )
Wonen	-8.270
Reservaat en natuur	+1.405.994
Overig groen	+94.573
Recreatie	-179.739
Landbouw	-337.410
Bos	-975.107

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed), eventueel ander bestemmingsplan van toepassing (bv. BPA) en grafisch verordenend plan

## 10 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

439c,413b,409,408,407C,461,460,459,388,387,386,385,397,398,396,398,399,400,401,402,403,421A,418A,416C(deel),276K,284H(deel)	agrarisch gebied	landbouw	overig groen	mogelijk kapitaalschade / gebruikersschade
284H(deel),275b,275a,271(deel),274A,274B,285,262/02,261,257(deel),263,292M,293(deel),294(deel),251f,248a,252d,254/02h,261b,260,259a,258a,308a,305,304,303a(deel),264a,264/02d	zone voor recreatie	recreatie	natuur en reservaat	planschade mogelijk
244a,252a(deel),255a(deel),258(deel)	agrarisch gebied	landbouw	recreatie	planbaten mogelijk
243a	recreatiegebied	recreatie	landbouw	planschade mogelijk
292m(deel),292L(deel),292K(deel),291(deel)	bos	overig groen	recreatie	planbaten mogelijk

## 11 Op te heffen voorschriften

### 11.1 Bestemmingen

#### **Gewestplan**

##### *Recreatiegebied*

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

##### *Gebied voor verblijfsrecreatie*

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

##### *Natuurreservaat*

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

##### *Bosgebied*

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

##### *Agrarisch gebied*

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.

##### *Landschappelijk waardevol agrarisch gebied*

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

### 11.2 Verkavelingsvoorschriften van geldende niet verval- len verkavelingen

De verkavelingsvoorschriften van de verkavelingen worden herzien door het PRUP. De verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied van het PRUP bevinden. Het betreft de verkavelingen met volgende nummers:

- 1963/16/HA 0, vergund d.d. 25/07/1963
- 1963/16/HA 2, vergund d.d. 01/02/1994

## **DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften**



# 1 Terminologie

## ***Autochtoon plantgoed***

Zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben. Een synoniem voor autochtoon plantgoed is oorspronkelijk inheems plantgoed.

## ***Constructie***

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

## ***Functie***

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

## ***Groepsverblijf***

Het verstrekken van logies aan personen in groepsverband, met slaapgelegenheid in kamers, zalen en / of tenten

## ***Handelingen***

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

## ***Inheems plantgoed***

Soorten die hier voorkomen maar die niet noodzakelijk uit onze streken afkomstig zijn

## ***Onmiddellijke omgeving van een woning***

Onder de onmiddellijke omgeving van een woning dient de ruimte begrepen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woninghoofdgebouw te worden verstaan

## ***Reca***

Onder de term reca worden alle eet- en drankgelegenheden begrepen. Deze term sluit etablissementen die overnachtingsmogelijkheden bieden uit.

## ***Verbouwen***

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

## ***Zonevreemde constructie***

Met zonevreemde constructies worden zonevreemde woningen of zonevreemde constructies niet zijnde woningbouw bedoeld. Voor de definitie van constructie – zie hoger.

## 2 Algemene voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<b>Art. 0 Algemene bepalingen</b>
<b><i>Geldigheid van de algemene voorschriften</i></b>	De algemene voorschriften zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de specifieke voorschriften voor de betrokken zone.
<b><i>Architecturale kwaliteit</i></b>	<p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg.</p> <p>De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies, of bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.</p> <p>Elke verbouwing of nieuwbouw moet vanuit stedenbouwkundig, architecturaal en landschappelijk oogpunt op harmonieuze wijze ingepast worden in de omgeving.</p>
<b><i>Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Werken en constructies i.f.v. openbaar nut: bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, nutsleidingen, elektriciteitscabine,...</li> <li>– Milieutechnische ingrepen: bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing,...</li> <li>– Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, materiaalgebruik, bouwvolume,...</li> </ul>	Werken en constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen, openbare wegen en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.
<b><i>Duurzaamheidsaspecten - integraal waterbeheer</i></b> <p>De bestaande sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit PRUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De sectorale regelgeving is van toepassing</li> <li>– Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.</li> <li>– Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.</li> <li>– Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltrerbaar is.</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Duurzaamheidsaspecten – behoud natuurlijke en openruimte structuren</b></p> <p>Bij de inrichting van de bestemmingszones wordt uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en openruimte structuren.</li> <li>– Elke nieuwe ontwikkeling gebeurt met het oog op de samenhang tussen het plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.</li> </ul>
<p><b>Duurzaamheidsaspecten – Behoud bestaande landschapselementen en biodiversiteit</b></p> <p>Al de groenvoorzieningen worden gerealiseerd in autochtoon (inheems indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar) en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p> <p>Gelet op de karakteristieke laan- en dreefplanting in het domein de Averegten wordt gestreefd naar een maximaal behoud hiervan. Ook kleine landschapselementen blijven maximaal behouden. Deze principes worden eveneens opgenomen in het bosbeheersplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de landschappelijke en ecologische structuur.</li> <li>– Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed.</li> <li>– Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– De aanleg van bovengrondse buffer – of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw</li> <li>– Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt.</li> </ul>
<p><b>Duurzaamheidsaspecten – duurzaam bouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebouwen moeten ontworpen en gerealiseerd worden conform de principes van duurzaam bouwen.</li> <li>– Bij het ontwerpen/realiseren van gebouwen en constructies moet o.a. rekening gehouden worden met: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zuinig ruimtegebruik: beperkte voetafdruk (binnen het perceel of het projectgebied) door concentratie en beperking van de bebouwde en verharde op-</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen en bouwprojecten, moet men de principes van duurzaam bouwen hanteren, met minimaal aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zuinig ruimtegebruik bij het ontwerp van gebouwen en de bijhorende buitenruimten;</li> <li>– rationeel gebruik van duurzame, milieuverantwoorde materialen bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen en constructies;</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>pervlakten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde materialen en technieken en het beperken van het materiaalgebruik;</li> <li>– Het beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie en het gebruik van natuurlijke energiebronnen;</li> <li>– Het creëren van geschikte condities bij het ontwerp voor het benutten van zonne-energie door een goede oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen en transparante geveldelen (passieve zonne-energie);</li> <li>– Het voorzien van mogelijkheden voor de plaatsing van constructies voor zonnenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw, ... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer;</li> <li>– Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern;</li> </ul> <p>Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– het creëren van geschikte condities voor het benutten van zonne-energie bij inrichting van het terrein en plaatsing van gebouwen, onder meer door een goede (zon)oriëntatie.</li> </ul>
<p><b>Duurzaamheidsaspecten - mobiliteit</b></p> <p>In de specifieke voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake parkeren. Om het fietsgebruik te stimuleren dient voorzien te worden in fietsenstalruimte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het parkeren wordt georganiseerd binnen het plangebied en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Zie ook specifieke voorschriften.</li> <li>– Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte.</li> </ul>
<p><b>Verhardingen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</li> <li>– Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.</li> </ul>
<p><b>Reliëfwijzigingen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reliëfwijzigingen zijn toegelaten i.f.v. infrastructurele werken ter realisatie van de bestemming.</li> <li>– Deze reliëfwijzigingen beperken zich tot het strikt noodzakelijke en mogen geen afbreuk doen aan de landschappelijke belevingswaarde van de zone.</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	– Deze reliëfwijzigingen mogen de waterhuishouding niet verstoren.
<p><b>Specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies</b></p> <p>Deze specifieke bepaling m.b.t. zonevreemde constructies doet op zich geen afbreuk aan de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, doch zorgt er wel voor dat zonevreemde constructies in deze zones kunnen hersteld, verbouwd, herbouwd (al dan niet op dezelfde plaats), uitgebreid en/of aangepast worden zoals dit voor niet in ruimtelijk gebied of recreatiegebied gelegen constructies mogelijk is volgens de artikels 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO. Concreet betekent dit dat voor alle zonevreemde constructies binnen het plangebied de bepalingen gelden voor constructies gelegen in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied.</p>	<p>Zonevreemde constructies kunnen, ondanks hun eventuele ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, verbouwd, herbouwd op dezelfde plaats, hersteld, herbouwd op een gewijzigde plaats, uitgebreid en/of aangepast worden volgens de 'basisrechten voor zonevreemde constructies' (Titel 4, Hoofdstuk 4, Afdeling 2 VCRO) zoals deze bedoeld zijn voor constructies die niet gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of die niet gelegen zijn in een recreatiegebied.</p>
<p><b>Afwijkingsbepalingen – zonevreemde functiewijzigingen</b></p> <p>Tijdens de opmaak van voorliggend PRUP is de VCRO (art. 4.4.23) en het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van toepassing.</p>	<p>De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.</p>
<p><b>Afwijkingsbepalingen – bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen</b></p> <p>Afwijkingen op de voorschriften van het PRUP zijn toegelaten volgens de voorwaarden van de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving. Tijdens de opmaak van dit PRUP is dit Art 4.4.1 van de VCRO.</p>	<p>De op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving is van toepassing.</p>


### 3 Specifieke voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Zone voor groendomein</b>            categorie van gebiedsaanduiding “natuur en reservaat”</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</p> <p>Vormen van zachte recreatie: wandelen en fietsen en gelijkaardige. Gemotoriseerd verkeer dient te worden geweerd, behoudens een aantal uitzonderingen zoals bewoners, beheer van het gebied, veiligheidsdiensten.</p> <p>Een aantal percelen binnen de zone zijn bij goedkeuring van het plan nog in professioneel landbouwgebruik. De Avereften voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de mogelijkheid zich voor doet zal het groendomein percelen binnen de afbakening van het PRUP aankopen. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf.</p> <p>Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteit behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.</p> <p>Het agrarische gebied binnen de zone voor groendomein wordt vandaag gekenmerkt door een open agrarische structuur zonder permanente constructies. Het oprichten van gebouwen en andere permanente constructies (zoals constructies voor permanente mestopslag, permanente plasticdekkingen, constructies voor ruwvoeropslag (kuilplaten, sleufsilos,...), torensilos, ondoorlaatbare teeltvloeren en vergelijkbare) zijn niet toegelaten.</p>	<p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Avereften met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie.</li> <li>– grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg</li> </ul> <p>Volgende functies zijn toegelaten als nevenschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie</li> <li>– instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Uitgangspunt bij de inrichting van de bestemmingszone is dat constructies, infrastructuur en verhardingen zich op een kwalitatieve wijze inpassen in het groendomein. Daarnaast is het ook de bedoeling dat binnen het domein gestreefd wordt naar een zekere uniformiteit in vormgeving. Dit zal een positief effect hebben op de samenhang en de uitstraling van het domein.</p>	<p><i>Landschappelijke inpassing</i></p> <p>De in de zone toegelaten constructies, infrastructuur en verhardingen worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.</p>
<p>Het agrarische gebied binnen de zone voor groendomein wordt vandaag gekenmerkt door een open agrarische structuur zonder permanente constructies. Uitgangspunt is een behoud van het overwegend onbebouwde en onverharde karakter. Het oprichten van gebouwen en andere permanente constructies (zoals constructies voor permanente mestopslag, permanente plastickeppen, constructies voor ruwvoeropslag (kuilplaten, sleufsilos,...), torensilos, ondoorlaatbare teeltvloeren en vergelijkbare) zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Bebouwing</i></p> <p>Het oprichten van nieuwe bebouwing of vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</p>
<div data-bbox="147 727 987 1046" data-label="Image"> </div> <p>Het bestaande Averpad vormt de hoofdroute binnen het provinciaal domein. Deze wordt naar de toekomst behouden als algemeen toegankelijke hoofdverbinding tussen de ontsluitingspunten in het zuiden (Boonmarkt) en het noorden (Isschotweg, Beukenlaan, Vogelzangstraat) van het plangebied. Het pad kan zodanig ingericht worden dat het deze functie naar behoren kan vervullen.</p> <p>Deze bestaande paden binnen het provinciaal groendomein realiseren geen belangrijke verbindingen maar hebben als doel het recreatief medegebruik van het domein door wandelaars te kanaliseren.</p> <p>Bij het in opmaak zijnde bosbeheersplan wordt een toegankelijkheidsreglement gevoegd. Het PRUP doet geen uitspraak over het gedifferentieerd gebruik van de verschillende paden. Er worden verordenend geen materialen opgelegd voor de paden. Belangrijk is de landschappelijke, maar zeker ook de visuele inpassing van de gebruikte materialen. In afstemming op de bestaande natuurwaarden worden deze paden op aangepaste wijze ingericht.</p>	<p><i>Verhardingen</i></p> <p>Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De padeninfrastructuur is functioneel ondersteunend voor het toegelaten recreatief medegebruik</li> <li>– De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving</li> <li>– Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving</li> <li>– Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	
<p>Gericht op de functie van de zone als toegankelijk domein worden mogelijkheden geboden om de recreatieve en natuureducatieve ontsluiting uit te werken en te regelen met kleinschalige infrastructuur. Tot kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen worden gerekend: speelelementen, belevingselementen, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, vlonderpaden, fit-o-meter, vogelkijkhutten ...</p> <p>Een eetkraam wordt niet beschouwd als kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilhokken voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Ook de aanleg van een ecotunnel is toegelaten.</p> <p>Een schuilhok is een eenvoudige constructie waarin een of meer weidedieren tegelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten. Een schuil is een constructie die bescherming biedt tegen de weersomstandigheden (regen, wind,...)</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Voor zover de ruimtelijke en ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is het oprichten van volgende infrastructuur toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</li> <li>– kleinschalige infrastructuur, gericht op het voorzien van afrastering van grasweiden,</li> <li>– Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m.</li> </ul> <p>mits de constructies inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en mits deze infrastructuur beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke.</p>
<p>Gelet op de bestemmingen van deze zone wordt gemotoriseerd verkeer best zo veel mogelijk geweerd uit het groendomein. In het oosten (Hallaaraard) zijn enkele openbare wegen gelegen. Het PRUP doet geen uitspraak over het gebruik van deze openbare wegen en de verdere toegankelijkheid van het domein.</p> <p>In functie van een optimale inrichting en ontwikkeling van het domein wordt het gebied best verkeersluw ingericht. Gemotoriseerd verkeer wordt beperkt. Het gebied wordt beperkt gebruikt door</p>	<p><i>Ontsluiting i.f.v. gemotoriseerd verkeer</i></p> <p>Het domein wordt ingericht als een verkeersluwe omgeving.</p>






Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>gemotoriseerd verkeer. Volgend gebruik kan echter niet uitgesloten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingsverkeer van en naar de bestaande woningen binnen de zone</li> <li>Voertuigen die instaan voor het beheer van percelen en infrastructuur gelegen binnen de zone</li> <li>Voertuigen van veiligheidsdiensten</li> </ul> <p>De toegankelijkheid van het provinciaal domein De Averegten wordt eveneens geregeld in het bosbeheersplan(in opmaak).</p>	
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing . De provincie Antwerpen is begunstigd met het voorkooprecht.</p> <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.</p>
	<p><b>Art. 2 Zone voor recreatiepark</b></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone bestaat uit het zuidelijke gedeelte van De Averegten aansluitend bij de Boonmarkt en omvat nagenoeg alle recreatieve voorzieningen van De Averegten. Het gaat niet zozeer om harde recreatieve functies, maar wel om educatieve en ondersteunende voorzieningen voor het domein: Taverne Het Boshuis, de plantentuin, de blokhut, de educatieve vijver, een bijenhal, speelweiden, een ingerichte speelzone,... De bestemmingszone heeft hierdoor, in tegenstelling tot de natuurlijke kern, wel een sociaal-recreatieve rol als publiek toegankelijk groen recreatiepark.</p> <p>Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laagdynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier dus verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een publiek toegankelijk groen recreatiepark met recreatie, natuurbehoud, bos en landschapzorg als hoofdfunctie.</li> <li>– Niet toegelaten activiteiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vervuilende en milieubelastende activiteiten</li> <li>– Vormen van hoogdynamische sport, recreatie en vrijetijdsactiviteiten die omwille van hun ruimtelijke impact, geluidsproducerend en/of sterk verkeersgenererend karakter dermate storend zijn dat ze niet inpasbaar worden geacht in de Averegten</li> <li>– Geluidsintensieve activiteiten</li> </ul> </li> </ul>
<p>Vormen van aan de hoofdbestemming gerelateerde en ondersteunende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– recreatie</li> <li>– natuur- en/of landbouweducatieve voorzieningen</li> <li>– toeristisch-recreatieve voorzieningen</li> <li>– groepsverblijf met het oog op jeugdverblijf, kampen en stages (zoals bv. bosklassen,...). Deze groepsverblijven zijn enkel toegestaan binnen toegangspoort Boonmarkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aanvullend zijn in het gebouwenpatrimonium binnen de zone tevens aan de bestemming gerelateerde en ondersteunende activiteiten toegelaten voor zover afgestemd op de dynamiek van de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving.</li> <li>– Groepsverblijven zijn enkel toegestaan binnen art.2.1. Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>– activiteiten met het oog op natuur- en landschapsbeheer en beheer van het domein</li> <li>– nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>Geluidsintensieve activiteiten zijn niet toegelaten. Onder geluidsintensieve activiteiten wordt ondermeer verstaan: gemotoriseerde sporten (bv. motorcross, quad,...), kleiduifschieten, paintball, (model)vliegclub, dance- of rock festival, ...</p>	
<p><b>Inrichting</b></p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. De recreatieve voorzieningen worden geïntegreerd in een harmonieus groen park dat naadloos aansluit op het groendomein.</p> <p>Bij voorkeur wordt een huisstijl gehanteerd die bijdraagt aan de samenhang binnen het recreatiepark.</p> <p>Voorbeelden van beplantingen die niet uitgevoerd dienen te worden in autochtoon plantgoed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aanplantingen van voorbeeldsoorten in demotuinen, plantentuinen, e.d.</li> <li>– beplantingen met visuele functie ten dienste van de inrichting van bebouwbare zone zoals ter accentuering van inkom, etc.</li> </ul>	<p><b>Samenhang en inpassing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De inrichting van de zone sluit op kwalitatieve wijze aan bij het groendomein Averegten (cfr. artikel 1).</li> <li>– De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel met in acht name van volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De zone wordt algemeen ingericht als een groen en landschappelijk waardevol park.</li> <li>– De zone wordt ingericht met het oog op efficiënt ruimtegebruik en maximale bundeling van bebouwing en harde infrastructuur.</li> <li>– Er wordt voorzien in een kwalitatieve terreinaanleg met oog op hoge belevingswaarde en gebruikerscomfort. Daarbij wordt een harmonieuze verschijningsvorm voorzien.</li> </ul> </li> <li>– Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de beoogde omgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de schaal van de geplande activiteiten moet aansluiten bij de schaal van de omgeving</li> <li>– het geplande staat in relatie met de in de omgeving aanwezige functies en activiteiten</li> </ul> </li> <li>– Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed. Een uitzondering hierop is mogelijk bij specifieke aanplantingen in tuin- en of parkverband en accentbeplantingen met specifieke visuele functie binnen de zones zoals aangeduid in overdruk cfr. artikel 2.1 en 2.2.</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het oprichten van gebouwen/constructies is enkel toegelaten binnen art. 2.1 en art. 2.2 volgens de bepalingen die in deze specifieke voorschriften van toepassing zijn. Uiteraard blijven de algemene voorschriften ook van toepassing.</p>	<p><i>Bebouwing</i></p> <p>Bebouwing is enkel toegelaten in de daartoe voorziene deelzones in overdruk volgens de bepalingen terzake (cfr. artikel 2.1 en 2.2).</p>
<p>De aanleg van verhardingen wordt tot een minimum beperkt gelet op de ligging in een groene omgeving.</p> <p>Binnen de afbakening van het plangebied zijn enkele openbare wegen gelegen (Hallaaraard, Langendijk en Echelpoel). Daarnaast is een uitgebreide padenstructuur voorzien.</p>	<p><i>Verhardingen en parkeervoorzieningen</i></p> <p>Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten, behoudens in functie van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toegang en ontsluiting, op voorwaarde dat de wegen die als publiek toegankelijk bedoeld zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.</li> <li>– De aanleg van een padennetwerk, op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>– het padennetwerk minstens aansluit op de padeninfrastructuur in het groendomein cfr. artikel 1</li> <li>– de padeninfrastructuur functioneel ondersteunend is voor het recreatief gebruik en op kwalitatieve wijze ingepast wordt in de parkstructuur</li> <li>– parkeervoorzieningen, volgens de bepalingen terzake cfr. artikel 2.1 en 2.2</li> <li>– inrichting van functionele ruimten, op voorwaarde dat de verhardingen tot een noodzakelijk minimum worden beperkt.</li> </ul> </li> </ul> <p>En op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving</li> <li>– Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving</li> <li>– Het materiaal geen uitlogingen veroorzaakt van schadelijke stoffen</li> </ul> <p>Onverharde paden (of vlonderpaden) voor niet gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone mits deze zich op kwalitatieve wijze inpassen in de beoogde omgeving.</p>
<p>Gericht op de functie van de zone als toegankelijk domein worden mogelijkheden geboden om de recreatieve en natuureducatieve ontsluiting uit te werken en te regelen met kleinschalige infra-</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>structuur. Tot kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen worden gerekend: speelelementen, belevingselementen, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, vlonderpaden, fit-o-meter, vogelkijkhutten ...</p> <p>Een eetkraam wordt niet beschouwd als kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijke maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilhokken voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>Een schuilhok is een eenvoudige constructie waarin een of meer weidedieren tegelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten. Een schuil is een constructie die bescherming biedt tegen de weersomstandigheden (regen, wind,...)</p> <p>In functie van de openstelling van de zone als recreatiepark is het toegelaten doorheen de hele zone parkinfrastructuur aan te brengen. Onder parkinfrastructuur, bedoeld voor het inrichten en toegankelijk maken van het groene recreatiepark of voor natuureducatieve doelen, kunnen worden verstaan: parkmeubilair, parkornamenten, bijenhal, overdekte paviljoenen(rustplaatsen bezoekers), fietsstallingsruimten langsheen fietsverbindingen,... Een eetkraam wordt niet beschouwd als parkinfrastructuur.</p> <p>Onder infrastructuur bedoeld voor de inrichting van speel- en activiteitenzones kunnen o.a. begrepen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– speelzones, speeltuinen,...</li> <li>– demotuinen, plantentuinen, boomgaarden,...</li> </ul> <p>...</p> <p>Deze activiteiten komen nu gebundeld voor in het recreatiepark.</p> 	<p>deze infrastructuur zich beperkt tot het strikt noodzakelijke, is het oprichten van volgende infrastructuur toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</li> <li>– kleinschalige infrastructuur, gericht op het voorzien van afrastering van grasweiden,</li> <li>– Schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m.</li> <li>– Parkinfrastructuur, bedoeld voor het inrichten en toegankelijk maken van het groene recreatiepark of voor natuureducatieve doelen, voor zover dit niet in tegenstrijd is met andere bepalingen in onderhavig artikel</li> <li>– Infrastructuur bedoeld voor de inrichting van speel- en activiteitenzones</li> <li>– Buitenverlichting dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingssystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> </ul> <p>mits de constructies inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en ze geen afbreuk doen aan de landschappelijke belevingswaarde van de zone</p>





Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	
<p>Gemotoriseerd verkeer wordt beperkt. Het gebied wordt beperkt gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer is beperkt mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>publiek bestemmingsverkeer tussen de binnen de zone toegelaten parkeervoorzieningen en de ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer</li> <li>diensten en leveringen gerelateerd aan activiteiten binnen de zone</li> <li>beheersactiviteiten die betrekking hebben op het gehele plangebied</li> <li>veiligheidsdiensten</li> </ul>	<p><i>Ontsluiting i.f.v. gemotoriseerd verkeer</i></p> <p>Het domein wordt ingericht als een verkeersluwe omgeving.</p>
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. De provincie Antwerpen is begunstigd met het voorkooprecht.</p> <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.</p>
 <p>De overdrukzone situeert zich langs de nieuwe toegangspoort Boonmarkt en langs de Blokhut die verder zal ontwikkeld worden in functie van natuureducatie (vandaar de term educatieve site). Rond de Blokhut is de overdrukzone aangeduid ter hoogte van het bestaande perceel dat de bestaande blokhut en speelweide omvat. Deze 2 locaties werden samengenomen binnen 1 over-</p>	<p><b>Art. 2.1 Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site (overdruk)</b></p> <p>De overdrukzone is bedoeld voor de bundeling van alle bebouwing, verharding en constructies, noodzakelijk voor de realisatie van een diensten- en ontvangstzone (Toegangspoort Boonmarkt) binnen het recreatiepark en voor de ontwikkeling van de zone rond de Blokhut (educatieve site).<sup>4</sup></p>

– <sup>4</sup> Op het grafisch plan wordt een overdruk op de zone voor recreatiepark voorzien ter hoogte van het nieuwe diensten- en ontvangstcentrum van het groendomein en ter hoogte van de Blokhut. Deze overdruk wordt weergegeven als art 2.1 'Toegangspoort Boonmarkt en educatieve site'. De toegangspoort Boonmarkt en de educatieve site sluiten echter ruimtelijk niet bij elkaar aan. Bij de beschrijving van het gebied, het uitwerken van de visie en ook


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>druk omdat de visie inzake toe te laten bebouwing over deze 2 gebieden samen loopt. Het samen nemen van deze 2 gebieden biedt wat meer flexibiliteit.</p> <p>De overdrukzone aan de toegangspoort Boonmarkt is gelegen in het verlengde van de Averegtenlaan, ten zuidoosten van de bestaande hoofdparking van De Averegten. Op basis van een grondige afweging werd door het provinciebestuur beslist deze zone in te richten als de zuidelijke toegangspoort voor het domein De Averegten.</p> <p>Enkel binnen toegangspoort Boonmarkt zijn groepsverblijven toegestaan. Binnen de toegangspoort Boonmarkt is ook een hoevewinkel toegestaan. Onder hoevewinkel wordt verstaan: een verkooppunt van eigen en/of streekgebonden producten zoals honing, groenten, fruit,...</p> 	<p>Mits verenigbaar met de omgeving zijn binnen toegangspoort Boonmarkt volgende activiteiten toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– groepsverblijven</li> <li>– hoevewinkel</li> </ul>
<p>Binnen deze nieuwe dienst- en ontvangtsite zal een nieuwe hoofdparking aangelegd worden alsook een nieuw onthaal- en dienstencentrum opgericht worden. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>De inrichting van groepsverblijven en de hoevewinkel zijn functies die ingevuld worden binnen het toeristisch-recreatief onthaal.</p> <p>De blokhut is de centrale locatie voor de natuureducatieve werking binnen de Averegten. Deze functie dient naar de toekomst toe behouden te blijven.</p>	<p><b>Bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bebouwing kan opgericht worden ter uitrusting van de zone als een hoofdtoegangszone voor het domein De Averegten. De bebouwing kan functies opnemen gericht op: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toeristisch-recreatief onthaal, educatief onthaal</li> <li>– Diensten gerelateerd aan de uitbating en het beheer van het domein De Averegten</li> <li>– Educatieve en recreatieve voorzieningen</li> <li>– Rustpunt voor wandelaars en fietsers</li> </ul> </li> <li>– De footprint van de bebouwing binnen deze overdruk bedraagt samen maximum 1400m<sup>2</sup>.</li> <li>– De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 8m.</li> </ul>

in de stedenbouwkundige voorschriften wordt soms enkel gesproken over 'toegangspoort Boonmarkt' of 'educatieve site'. Dit juist omwille van het feit dat deze beschrijving, visie of voorschriften enkel van toepassing zijn op één van beiden: de toegangspoort Boonmarkt of de educatieve site

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Zowel voor de toegangspoort Boonmarkt als voor de educatieve site wordt een maximale bouwhoogte van 8m opgelegd. Het nieuwe diensten - en ontvangstcentrum in toegangspoort Boonmarkt zal (cf. de stedenbouwkundige vergunning d.d. 18/08/2014) een bouwhoogte hebben van 7,56m. Ook de blokhut, bestaande uit 1 bouwlaag met dakvolume, past binnen de vooropgestelde maximale bouwhoogte van 8m.</p> <p>Binnen de educatieve zone wordt bebouwing maximaal gebundeld om verder versnippering van het gebied tegen te gaan. In deze zone kan slechts één gebouw opgericht worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de educatieve site kan maximaal 1 gebouw opgericht worden. Dit gebouw bestaat maximaal uit 1 bouwlaag aangevuld met een dakvolume onder hellend dak</li> <li>- De architecturale vormgeving en het materiaalgebruik dienen in harmonie te zijn met de groene omgeving.</li> </ul>
<p>Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Avereften uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. Voor de zuidelijke parking dient voorzien te worden in 125 vaste parkeerplaatsen en 205 overloopparkerplaatsen. Tevens moet de ruimte zo ingericht worden dat 4 bussen tegelijk halt kunnen houden. De fietsstallingsruimte dient minstens plaats te bieden aan 62 fietsen.</p> <p>Binnen toegangspoort Boonmarkt (art. 2.1) kan verharding voorzien worden in functie van de aanleg van een dienstzone ter ondersteuning van het beheer en het onderhoud van het provinciaal domein.</p>	<p><i>Verhardingen en parkeervoorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanleggen van verhardingen in functie van parkeervoorzieningen kan toegelaten worden onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De parkeervoorzieningen worden aangelegd binnen de overdruk gelegen langs Boonmarkt (toegangspoort Boonmarkt)</li> <li>- De parkeervoorzieningen worden zodanig gedimensioneerd dat ze als hoofdparkeerzone voor het domein De Avereften dienst kunnen doen. Er wordt daarbij voorzien in een gedeelte dat ingericht wordt als permanente parkeerzone met vaste parkeerplaatsen en een gedeelte dat dienst kan doen als overloopparking.</li> <li>- Tevens dient er voorzien te worden in parkeermogelijkheden en circulatieruimte voor bussen en kwalitatieve fietsstallingsruimte.</li> <li>- De parkeervoorzieningen moeten landschappelijk worden ingepast in de groene omgeving.</li> </ul> </li> <li>- Het aanleggen van verhardingen is tevens toegelaten voor de functionele uitrusting van een dienstzone (toegangspoort Boonmarkt), bedoeld ter ondersteuning van de activiteiten gekoppeld aan het onderhoud en het beheer van het domein. Deze verhardingen worden maximaal gebundeld bij de bebouwing.</li> </ul>
<p>Naast de toegelaten infrastructuur (zie ook art. 2) wordt ook infrastructuur toegelaten ter uitrusting van een diensten – en ontvangstzone (toegangspoort Boonmarkt). Onder infrastructuur bedoeld ter uitrusting van de diensten- en ontvangstzone (toegangspoort Boonmarkt) wordt verstaan: speelelementen, infoborden, fietsenstalling, zitbanken, afsluitingen, poorten, technische installaties i.f.v. de uitwerking van de dienstzone, buitenopslag van materiaal,...</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Aanvullend op de infrastructuur die toegelaten is in functie van de realisatie van de bestemming (art.2), is het toegelaten infrastructuur op te richten ter uitrusting van een diensten- en ontvangstzone (toegangspoort Boonmarkt) onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze infrastructuur wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.</li> <li>- Infrastructuur wordt maximaal gebundeld bij de gebouwen.</li> <li>- Buitenopslag en opvallende technische installaties worden aan het zicht ont-</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	trokken ten opzichte van de omgeving.
	<b>Art. 2.2 Zone Boshuis (overdruk)</b>
 <p>Deze overdrukzone situeert zich ter hoogte van taverne Het Boshuis en omvat verder de speeltuin, de plantentuin en de permanente parkeerzone Boshuis. Uitgangspunt is het behoud en de verdere ontwikkeling van deze zone als attractieve ontspanningszone binnen het recreatiepark uitgaande van deze bestaande voorzieningen.</p>	<p>De overdrukzone is bedoeld voor de bundeling van de bebouwing, verharding en overige infrastructuur noodzakelijk voor de ontwikkeling van de omgeving van het Boshuis.</p>
<p>De bestaande bebouwing (bij opmaak van het PRUP) binnen deze overdrukzone heeft een totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijgebouwen) van ca. 535 m<sup>2</sup>. Er bestaat tevens behoefte aan publiek toegankelijke sanitaire voorzieningen. Anderzijds zal het deel van de diensten dat in een ondergeschikt deel van de gebouwen gevestigd zijn verhuizen naar de nieuwe onthaal- en dienstensite. Om die reden wordt de maximale footprint met slechts beperkte uitbreidingsmarge vastgesteld op 700m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Bebouwing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwing kan functies opnemen gericht op: <ul style="list-style-type: none"> <li>– reca</li> <li>– onthaal en sanitaire voorzieningen</li> <li>– toeristisch-recreatieve voorzieningen. m.u.v. groepsverblijven</li> <li>– diensten gerelateerd aan de uitbating en het beheer van het domein De Averegten</li> </ul> </li> <li>– De footprint van de bebouwing binnen deze overdrukzone bedraagt samen maximum 700m<sup>2</sup>. De bebouwing bestaat uit maximum 1 bouwlaag plus een dakvolume en heeft een maximale bouwhoogte van 8m.</li> <li>– Bij oprichting van nieuwe bebouwing dient deze maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De architecturale vormgeving en het materiaalgebruik dienen in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing én de groene omgeving.</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Een voorbeeld van mogelijke verharding is het aanleggen van een terras bij het Boshuis.</p>	<p><i>Verhardingen en parkeervoorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In het oosten van de zone kan de bestaande permanente parking met 18 parkeerplaatsen behouden blijven. Deze parking kan niet uitgebreid worden.</li> <li>– Het aanleggen van verhardingen is toegelaten voor de uitrusting van de zone met het oog op ondersteuning van de toegelaten activiteiten. Deze verhardingen worden maximaal gebundeld bij de bebouwing.</li> </ul>
<p>Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegten uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. Aan het Boshuis dient voorzien te worden in fietsenstalling voor minimaal 90 fietsen.</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Aanvullend op de infrastructuur die toegelaten is in functie van de realisatie van de bestemming (art.2), is het toegelaten infrastructuur op te richten in functie van een voldoende gedimensioneerde fietsstalruimte.</p> <p>Er dient voorzien te worden in voldoende gedimensioneerde fietsstalruimte.</p>
	<p><b>Art. 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg</b>  categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Om de bereikbaarheid en uitstraling van het domein Averegten te verbeteren, werd voorgesteld om duidelijk herkenbare toegangspoorten uit te bouwen met de nodige onthaalinfrastructuur en parkeergelegenheid. Aanvullend op de toegangspoort aan de Boonmarkt dienen bijkomende toegangspoorten in het noorden en het oosten van het gebied te worden aangelegd. Binnen deze zones dient voorzien te worden in ontsluitingsinfrastructuur, parkeervoorzieningen en onthaalinfrastructuur ingebed in een groene en landschappelijk waardevolle parkinrichting.</p> <p>De toegangspoort in het noorden (toegangspoort Isschotweg) wordt voorzien aansluitend bij de Isschotweg waardoor een goede bereikbaarheid vanaf het hoger wegennet gegarandeerd is. Deze toegangspoort is bedoeld om het bestemmingsverkeer vanuit een ruimere omgeving op te vangen.</p> <p>De toegangspoort Isschotweg omvat de strook binnen het plangebied die aansluit op de Isschotweg. De zone neemt de rol op van overgangszone tussen de ontsluitings- en parkeerinfrastructuur richting groendomein.</p>	<p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een groene parkzone met toegangsfunctie met natuur, bos, landschapszorg en recreatie als hoofdfunctie.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting</b></p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
<p>Uitgangspunt bij de inrichting van de bestemmingszone is dat constructies en infrastructuur zich op een kwalitatieve wijze inpassen in de parkzone. Daarnaast is het ook de bedoeling dat binnen het domein gestreefd wordt naar een zekere uniformiteit in vormgeving. Dit zal een positief effect hebben op de samenhang en de uitstraling van het domein.</p> <p>Bij de inrichting van de bestemmingszone wordt eveneens uitgegaan van een optimale inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegten</p>	<p><b>Samenhang en inpassing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1 en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied.</li> <li>– Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed</li> <li>– De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.</li> <li>– De bestaande waardevolle biotopen en vegetaties worden maximaal gevrijwaard.</li> </ul>
<p>Gelet op de ligging in het noorden van het groendomein en de afstand tot toegangspoort Boonmarkt die ingericht wordt als ontvangst- en dienstencentrum is het wenselijk ook binnen deze toegangspoort de mogelijkheid te voorzien tot inrichting van beperkte onthaalinfrastructuur. Om deze reden kan een gebouw met beperkte afmetingen opgericht worden. Het gebouw wordt ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. Deze bebouwing dient tevens visueel en landschappelijk gebufferd te worden naar de omgeving toe in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving.</p>	<p><b>Bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nieuwe bebouwing is niet toegelaten behoudens de oprichting van een beperkt gebouw met sanitaire voorzieningen en onthaalinfrastructuur bij de permanente parkeerzone. Dit gebouw heeft een maximale footprint van 50m<sup>2</sup>. Deze bebouwing bestaat uit maximum 1 bouwlaag plus een dakvolume en heeft een maximale bouwhoogte van 7 m.</li> <li>– Het gebouw wordt ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. Het gebouw dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving.</li> </ul>
<p>In het bosbeheersplan (in opmaak) wordt afspraken gemaakt omtrent toegankelijkheid van het</p>	<p><b>Verhardingen en parkeervoorzieningen</b></p> <p>Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten, behoudens in functie van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toegang en ontsluiting, op voorwaarde dat de wegen die als publiek toegan-</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>provinciaal domein.</p> <p>Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Avereften uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. De noordelijke parking dient ruimte te bieden aan 77 vaste parkeerplaatsen en 79 overloopparkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden geïntegreerd in de parkomgeving door gebruik te maken van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed. Hiermee wordt een visuele en landschappelijke inpassing nagestreefd. De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze groenbuffer is niet enkel een visuele en landschappelijke buffer, maar voldoet ook aan de voorwaarden van geluidsbuffering. De geluidsbuffering kan op verschillende manieren worden ingericht, bv. een beperkte grondnam, steenkorven, ... .De keuze hiervan wordt vrijgelaten.</p>	<p>kelijk bedoeld zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De aanleg van een padennetwerk dat minstens aansluit op de padeninfrastuctuur in het groendomein cfr. artikel 1</li> <li>– Parkeer- en fietsstalvoorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De parking is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer via een nieuw aan te leggen ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer aan Isschotweg.</li> <li>– De parking wordt zodanig gedimensioneerd dat ze de parkeerbehoeften voor bezoekers uit een ruimere regio kan opvangen. Daarbij wordt voorzien in een gedeelte dat ingericht wordt als permanente parkeerzone met vaste parkeerplaatsen en een gedeelte dat dienst kan doen als overloopparking.</li> <li>– De permanente parkeerzone wordt aangelegd als groene parking waarbij gebruik gemaakt wordt van gerichte beplantingen om de parkeervoorzieningen in te bedden in de parkomgeving.</li> <li>– De overloopparking wordt aangelegd met het oog op sporadisch gebruik als parkeerzone op piekmomenten.</li> <li>– De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op minimum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuffering.</li> </ul> </li> </ul> <p>En op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving en de grotere natuurlijke en openruimtestructuren</li> <li>– Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving</li> <li>– Het materiaal geen uitlogingen veroorzaakt van schadelijke stoffen</li> </ul> <p>Onverharde paden (of vlonderpaden) voor niet gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone mits deze zich op kwalitatieve wijze inpassen in de beoogde omgeving.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Tot kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen worden gerekend: speelelementen, belevingselementen, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, vlonderpaden, fit-o-meter, vogelkijkhutten ...</p> <p>Een eetkraam wordt niet beschouwd als kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en deze infrastructuur zich beperkt tot het strikt noodzakelijke, is het oprichten van volgende infrastructuur toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</li> </ul> <p>mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Buitenverlichting is toegelaten, maar dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingssystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> </ul>
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. De provincie Antwerpen is begunstigd met het voorkooprecht</p> <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.</p>
 <p><b>Bestemming</b></p> <p>Om de bereikbaarheid en uitstraling van het domein Averegten te verbeteren, werd voorgesteld om duidelijk herkenbare toegangspoorten uit te bouwen met de nodige onthaalinfrastructuur en parkeergelegenheid. Aanvullend op de toegangspoort Boonmarkt dient te worden voorzien in bijkomende toegangspoorten in het noorden en het oosten van het gebied. Binnen deze zones dient voorzien te worden in ontsluiting, parkeervoorzieningen en onthaalinfrastructuur ingebed in een groene en landschappelijk waardevolle parkinrichting. De zones nemen de rol op van overgangszone tussen de ontsluitings- en parkeerinfrastructuur richting groendomein.</p> <p>Deze oostelijke toegangspoort (toegangspoort Hallaaraard) is bedoeld voor de aanleg van een kleine parking ter vervanging van de parkeerterrein aan de domeinboerderij en voor de recreatieve ontsluiting vanop Hallaaraard. De toegangspoort wordt aangelegd langs het oostelijke deel</p>	<p><b>Art. 4 Zone voor groene toegangspoort Hallaaraard</b></p> <p>categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”</p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een groene parkzone met toegangsfunctie met natuur, bos, landschapszorg en recreatie als hoofdfunctie.</p>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>van Hallaaraard, op het voorste deel van het perceel naast de bestaande hondenclub (die zelf uit het plangebied uitgesloten werd). De dimensionering wordt echter goed bewaakt om geen ongewenste verkeersgeneratie te creëren op deze minder goed bereikbare locatie.</p>	
<p><b>Inrichting</b></p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
	<p><i>Samenhang en inpassing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1.</li> <li>– Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed</li> </ul> <p>De bestaande waardevolle biotopen en vegetaties worden maximaal gevrijwaard.</p> <p>De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.</p>
	<p><i>Bebouwing</i></p> <p>Bebouwing is niet toegelaten.</p>
<p>Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegeten uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitge-</p>	<p><i>Verhardingen en parkeervoorzieningen</i></p> <p>Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten, behoudens in functie van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Toegang en ontsluiting, op voorwaarde dat de wegen die als publiek toegankelijk bedoeld zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.</li> <li>– De aanleg van een padennetwerk dat minstens aansluit op de padeninfrastructuur in het groendomein cfr. artikel 1</li> <li>– Parkeer- en fietsstalvoorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De parking wordt aangelegd aansluitend op de openbare weg</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>voerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. Voor de oostelijke parking dient ruimte te bieden aan 16 voertuigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De parking wordt voldoende gedimensioneerd en ingericht als een open parking met een groene verschijningsvorm.</li> </ul> <p>En op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving</li> <li>- Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving</li> <li>- Het materiaal geen uitlogingen veroorzaakt van schadelijke stoffen</li> </ul> <p>Onverharde paden (of vlonderpaden) voor niet gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone mits deze zich op kwalitatieve wijze inpassen in de beoogde omgeving.</p>
<p>Tot kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen worden gerekend: speelelementen, belevingselementen, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, vlonderpaden, fit-o-meter, vogelkijkhutten ...</p> <p>Een eetkraam wordt niet beschouwd als kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijke maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en deze infrastructuur zich beperkt tot het strikt noodzakelijke, is het oprichten van volgende infrastructuur toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</li> </ul> <p>mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buitenverlichting is toegelaten, maar dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingsystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> </ul>
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. De provincie Antwerpen is begunstigd met het voorkooprecht.</p> <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar</p>

**Toelichting bij de verordenende voorschriften****Verordenende voorschriften****Art. 5 Gemengd openruimtegebied voor domeinboerderij**  
categorie van gebiedsaanduiding "overig groen"**Bestemming**

De zone voor gemengd openruimtegebied omvat de percelen waarop de bioboerderij gevestigd is die deel uitmaakt van het domein De Averegten. De hoofdactiviteit op deze boerderij bestaat uit de teelt van schapen die ingezet worden in de begrazing van de graslanden binnen het domein. Naast de agrarische bebouwing en bijgebouwen omvat het terrein een boomgaard, weiden, paden, kleinschalige recreatieve infrastructuur, etc.

Onder de term educatie wordt verstaan: inzetten van personen uit de zorgsector in de domeinboerderij, interactie met schoolkinderen, klein bezoekersgroepen,...

De zone is bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de site van de domeinboerderij van de Averegten met natuur, landschapszorg, parkontwikkeling, landbouw, hobbylandbouw, waterbeheer, educatie en recreatie als bestemming

**Inrichting**

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.



**Samenhang en inpassing**


- De inrichting van de zone moet op kwalitatieve wijze aansluiten bij het groendomein Averegten (cfr. artikel 1) en de rest van de omgeving. Alle maatregelen worden genomen om het geheel een aangepaste landschappelijke inkleding te geven ten aanzien van de open ruimte in de omgeving. Hiervoor wordt, binnen de marges van de bedrijfstechnische haalbaarheid, gebruik gemaakt van gerichte beplantingen.
- De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel met in acht name van





Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De zone wordt ingericht als een landschappelijk waardevol openruimtegebied. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de landschappelijke en ecologische structuur.</li> <li>– De zone wordt ingericht met het oog op efficiënt ruimtegebruik en maximale bundeling van bebouwing en harde infrastructuur</li> <li>– Er wordt voorzien in een kwalitatieve terreinaanleg met oog op hoge beleevingswaarde en gebruikerscomfort.</li> <li>– Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de omgeving</li> <li>– de schaal van de geplande activiteiten moet aansluiten bij de schaal van de omgeving</li> <li>– het geplande staat in relatie met de in de omgeving aanwezige functies en activiteiten</li> <li>– Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed</li> </ul>
<p>De bestaande boerderij is van het type langgevelhoeve waarbij in latere fase ook niet fysisch geïntegreerde bijgebouwen werden opgetrokken.</p> <p>De footprint van de bestaande gebouwen bedraagt ca. 450m<sup>2</sup>. De boerderij heeft de behoefte aan een bijkomende stal.</p>	<p><i>Bebouwing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bebouwing is slechts toegelaten voor zover deze noodzakelijk is voor het functioneren van de domeinboerderij. Het gebouwencomplex mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen omvatten alsook één exploitantenwoning en gebouwen met een toeristisch-recreatieve onthaalfunctie of natuur- en/of landbouweducatieve functie.</li> <li>– De exploitantenwoning heeft een maximaal volume van 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>– Het bestaande hoofdgebouw dient behouden te blijven. Het kan verbouwd en uitgebreid worden.</li> <li>– De oprichting van bijkomende bedrijfsgebouwen is toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De totale footprint van de bebouwing, inclusief het te behouden hoofdgebouw, bedraagt 650m<sup>2</sup>.</li> <li>– Bijkomende bebouwing moet maximaal geconcentreerd worden bij het bestaande gebouwencomplex. Bijkomende gebouwen en constructies moeten opgericht worden in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande gebouwen en constructies.</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder functionele ruimten wordt verstaan: verhardingen noodzakelijke voor een optimale bedrijfsvoering: verhardingen i.f.v. mestopslag, onderhoud voertuigen, ...</p> <p>Voorafgaandelijk aan de opmaak van onderhavig RUP werd een mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegeten uitgevoerd. Er werd onder meer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij werd rekening gehouden met parkeerbehoeften op normale dagen en t.t.v. evenementen. Dit onderzoek leverde een onderbouwde motivering van de te voorziene parkeercapaciteiten. Naar aanleiding van dit onderzoek worden het aantal parkeerplaatsen t.h.v. de domeinboerderij verschoven naar de toegangspoort Isschotweg. Ter hoogte van de domeinboerderij kunnen enkel de strikt noodzakelijke parkeerplaatsen voor de dagelijkse werking van de zone worden behouden. Het is niet de bedoeling om hier een parking in te richten voor de bezoekers van het provinciaal domein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De architecturale vormgeving, de dimensionering en het materiaalgebruik van de gebouwen en constructies moeten in harmonie zijn met de bestaande landelijke bebouwing en met de omgeving. Bij de vormgeving van gebouwen en constructies moet visuele kwaliteit beoogd worden.</li> </ul> <p><i>Verhardingen en parkeervoorzieningen</i></p> <p>Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toegang en ontsluiting, op voorwaarde dat de wegen die als publiek toegankelijk bedoeld zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.</li> <li>- De aanleg van een padennetwerk, op voorwaarde dat <ul style="list-style-type: none"> <li>- het padennetwerk minstens aansluit op de padeninfrastructuur in het groendomein cfr. artikel 1</li> <li>- de padeninfrastructuur functioneel ondersteunend is voor het recreatief gebruik en op kwalitatieve wijze ingepast wordt in het openruimtegebied</li> </ul> </li> <li>- inrichting van functionele ruimten i.f.v. een optimale bedrijfsvoering, op voorwaarde dat de verhardingen tot een noodzakelijk minimum worden beperkt.</li> <li>- Parkeer- en fietsstalvoorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De parking wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke parkeerplaatsen in functie van de dagelijkse werking van de domeinboerderij</li> <li>- Er dienen voldoende fietsstalvoorzieningen te worden ingericht</li> </ul> </li> </ul> <p>En op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting en inrichting van de verhardingen en parkeervoorzieningen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving</li> <li>- Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving</li> <li>- Het materiaal geen uitlogingen veroorzaakt van schadelijke stoffen</li> </ul> <p>Onverharde paden (of vlonderpaden) voor niet gemotoriseerd verkeer zijn toegestaan binnen de gehele zone mits deze zich op kwalitatieve wijze inpassen in de beoogde omgeving.</p>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Tot kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen worden gerekend: speelelementen, belevingselementen, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, vlonderpaden, fit-o-meter, vogelkijkhutten ...</p> <p>Een eetkraam wordt niet beschouwd als kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en deze infrastructuur zich beperkt tot het strikt noodzakelijke, is het oprichten van volgende infrastructuur toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen.</li> </ul> <p>mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Buitenverlichting is toegelaten, maar dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingsystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> </ul>
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing . De provincie Antwerpen is begunstigd met het voorkooprecht</p> <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar</p>
	<p><b>Art. 6    Bouwvrij agrarisch gebied</b>  categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	
	<p>Het gebied is bestemd voor de professionele grondgebonden landbouw als hoofdfunctie</p>
<p><b>Inrichting</b></p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Deze zone is gelegen op de grens van het provinciaal groendomein en het agrarisch gebruik ten zuiden van de weg Boonmarkt. De weg Boonmarkt vormt hier de zuidelijk grens van het PRUP. De zone kan beschouwd worden als een overgangszone tussen het provinciaal groendomein en het agrarisch gebruik van de zone gelegen ten zuiden van de weg Boonmarkt. Er worden geen grootschalige gebouwen of constructies toegelaten omwille van de landschappelijke en visuele inpassing in het provinciaal groendomein.</p> <p>Een schuilhok is een eenvoudige constructie waarin een of meer weidedieren tegelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten. Een schuil is een constructie die bescherming biedt tegen de weersomstandigheden (regen, wind,...)</p>	<p><i>Bebouwing</i></p> <p>Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m.</p>
	<p><i>Verharding</i></p> <p>De aanleg van verhardingen is niet toegelaten.</p>
<p>Gelet op de ligging aansluitend op het provinciaal groendomein is het wenselijk deze percelen te beschouwen als een overgangszone tussen het provinciale groendomein en het actief landbouwlandschap ten zuiden van de weg Boonmarkt. Om deze reden worden duidelijk zichtbaar constructies, die zich moeilijk inpassen in de visie op het groendomein, niet toegelaten binnen deze zone.</p> <p>Volgende constructies zijn niet toegelaten: constructies voor permanente mestopslag, permanente plastiëkkappen, constructies voor ruwvoederopslag, torensilos, ondoorlaatbare teeltvloeren, .... Dit is een niet-limitatieve lijst.</p>	<p><i>Overige infrastructuur</i></p> <p>Volgende constructies zijn niet toegelaten: constructies voor permanente mestopslag, permanente plastiëkkappen, constructies voor ruwvoederopslag, torensilos, ondoorlaatbare teeltvloeren, ....</p> <p>Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen of andere landbouwondersteunende constructies die meteen na de teelt of het gebruik weer verwijderd worden zonder permanente onderdelen na te laten op het terrein zijn wel toegelaten.</p>
 <p>Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het PRUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd</p>	<p><i>Recht van voorkoop</i></p> <p>Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. De provincie Antwerpen is begunstigd met het voorkooprecht</p> <p>Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar</p>

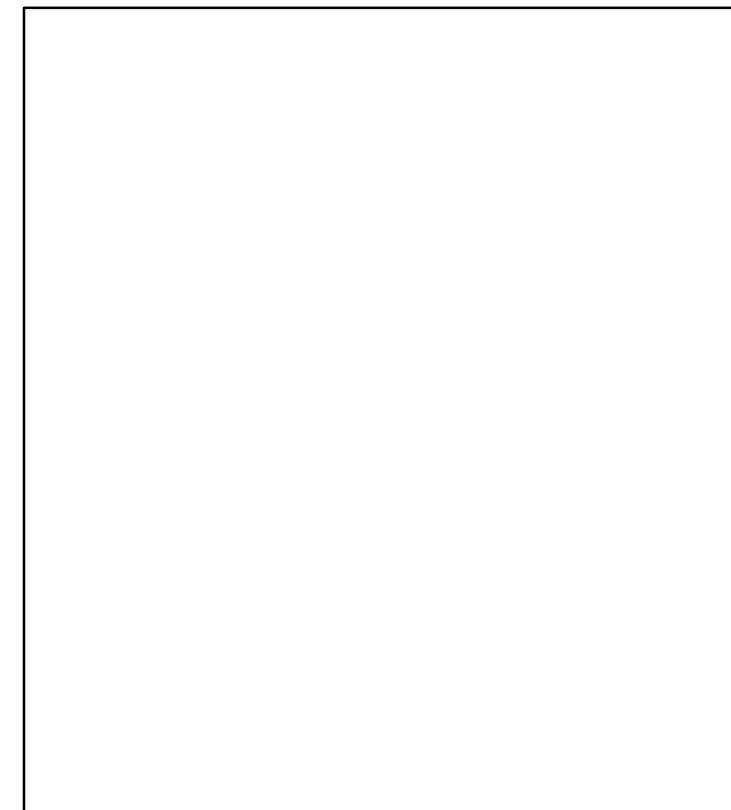
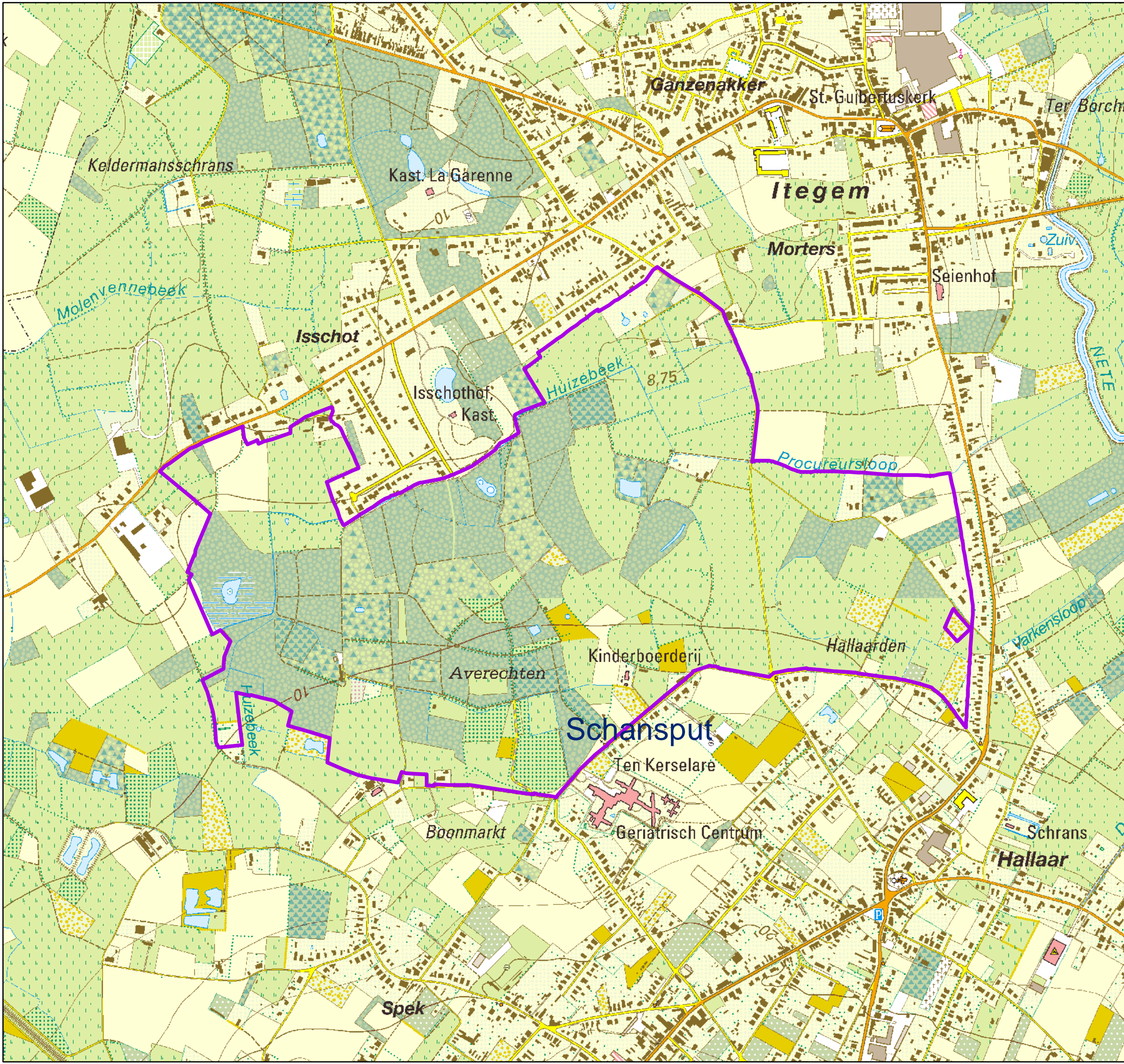
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<b>Art. 7 Ontsluiting</b> categorie van gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur"
 <p>Er worden drie hoofdontsluitingen voorzien voor gemotoriseerd verkeer:            Een ontsluiting via de nieuwe ontvangst- en educatieve site (toegangspoort Boonmarkt)            Een ontsluiting via toegangspoort Hallaaraard            Een ontsluiting via toegangspoort Isschotweg            Deze 3 hoofdontsluitingen zijn gericht op het ontvangen van de bezoekers van het groendomein. Toegangspoort Isschotweg is gericht op bezoekers uit een ruimere regio en is gemakkelijke bereikbaar via de bovenlokale wegenis.</p>	<b>Art. 7.1 Hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer (indicatieve weergave)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ter hoogte van de op het grafisch plan indicatief aangeduide ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer kan een toegang tot het plangebied voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer gerealiseerd worden.</li> <li>– Interne wegenis kan aangelegd worden tussen deze ontsluitingspunten en de parkeerzones waartoe ze toegang geven.</li> <li>– De ontsluiting van het gebied dient geoptimaliseerd te worden in functie van de verkeersleefbaarheid en de veiligheid.</li> </ul>
 <p>Er wordt een secundaire toegang voorzien voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de domeinboerderij en ter hoogte van het Boshuis. Beide toegangen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. De toegang naar het Boshuis blijft behouden en is noodzakelijk voor de leefbaarheid van de taferne het Boshuis. Het is niet de bedoeling deze toegangen verder uit te bouwen.</p>	<b>Art. 7.2 Secundaire toegang voor gemotoriseerd verkeer (indicatieve weergave)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ter hoogte van de op het grafisch plan indicatief aangeduide ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer kan een toegang tot het plangebied voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer gerealiseerd worden.</li> <li>– Interne wegenis kan aangelegd worden tussen deze ontsluitingspunten en de functies waar ze toegang tot geven</li> </ul>
 <p>De doorwaadbaarheid van het gebied wordt verhoogd door het behoud van voetgangers en fietsers.</p>	<b>Art. 7.3 Verbinding voor voetgangers en fietsers (indicatieve weergave)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De op het grafisch plan aangeduide verbindingen voor voetgangers en fietsers moeten behouden blijven.</li> </ul>
 <p><b>Bestemming</b></p> <p>De bestaande openbare wegen binnen het plangebied worden aangeduid als zone voor openbare weg: Langendijk, Hallaaraard en Echelpoel.            Aanhorigheden: verkeerstechnische constructies, baangrachten, bermen, nutsleidingen,...</p>	<b>Art. 7.4 Openbare weg</b> Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden en voor de inrichting van het openbaar domein ter hoogte van de bestaande wegen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting</b></p>	<p>Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de lijninfrastructuur volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten.</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle werken en handelingen noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar domein</li> <li>– voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer</li> <li>– inrichtingen en constructies eigen aan de openbare wegenis en het langsgelegen openbaar domein</li> </ul> <p>Bij de realisatie van de werkzaamheden die kaderen in de aanleg en aanpassing van lijninfrastructuur moeten de gebruikte terreinen kwaliteitsvol afgewerkt worden, rekening houdend met de directe omgeving.</p>

## **DEEL 3 Bijlagen**



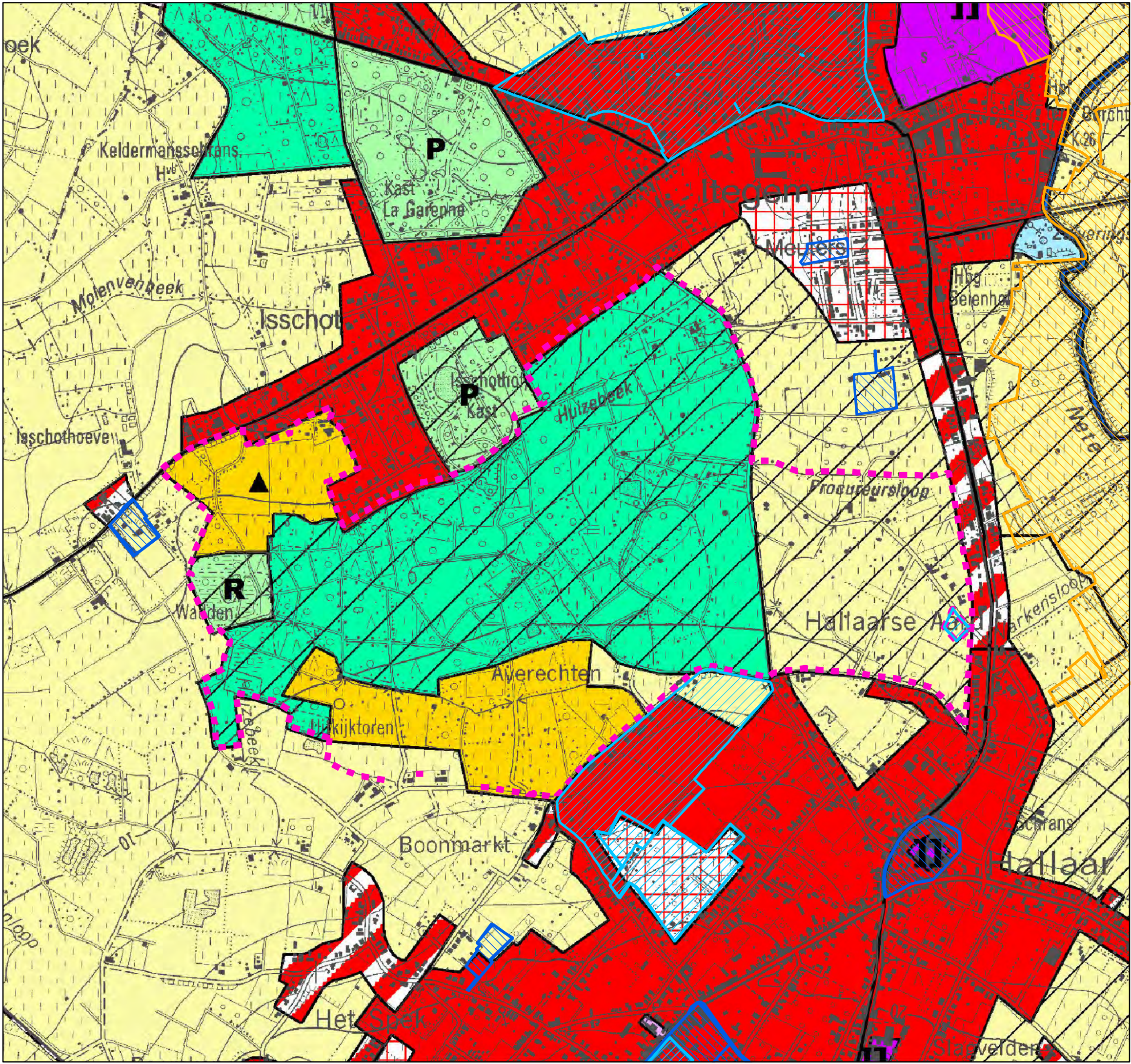
- 1 Kaartenbundel**
- 2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie**
- 3 Beslissing dienst MER inzake plan-MER**
- 4 Samenvattende tabel milderende maatregelen en aanbevelingen uit plan-MER met gemotiveerde doorvertaling naar PRUP**
- 5 Landbouwimpactstudie (LIS)**
- 6 Nota landbouw**















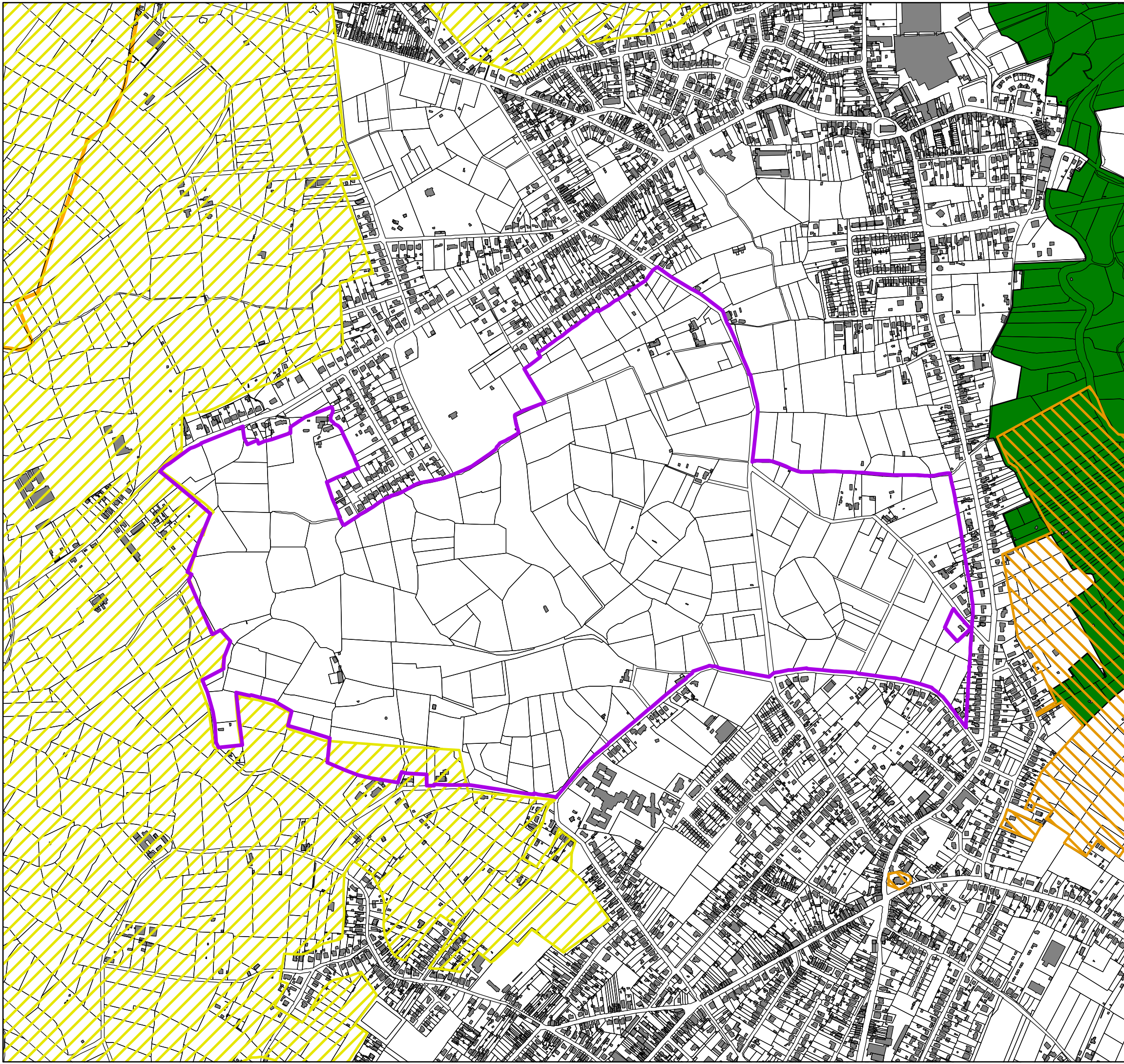
**Legende**

-  PRUP Averegeten
-  gewestelijk RUP
-  gemeentelijk RUP
-  BPA







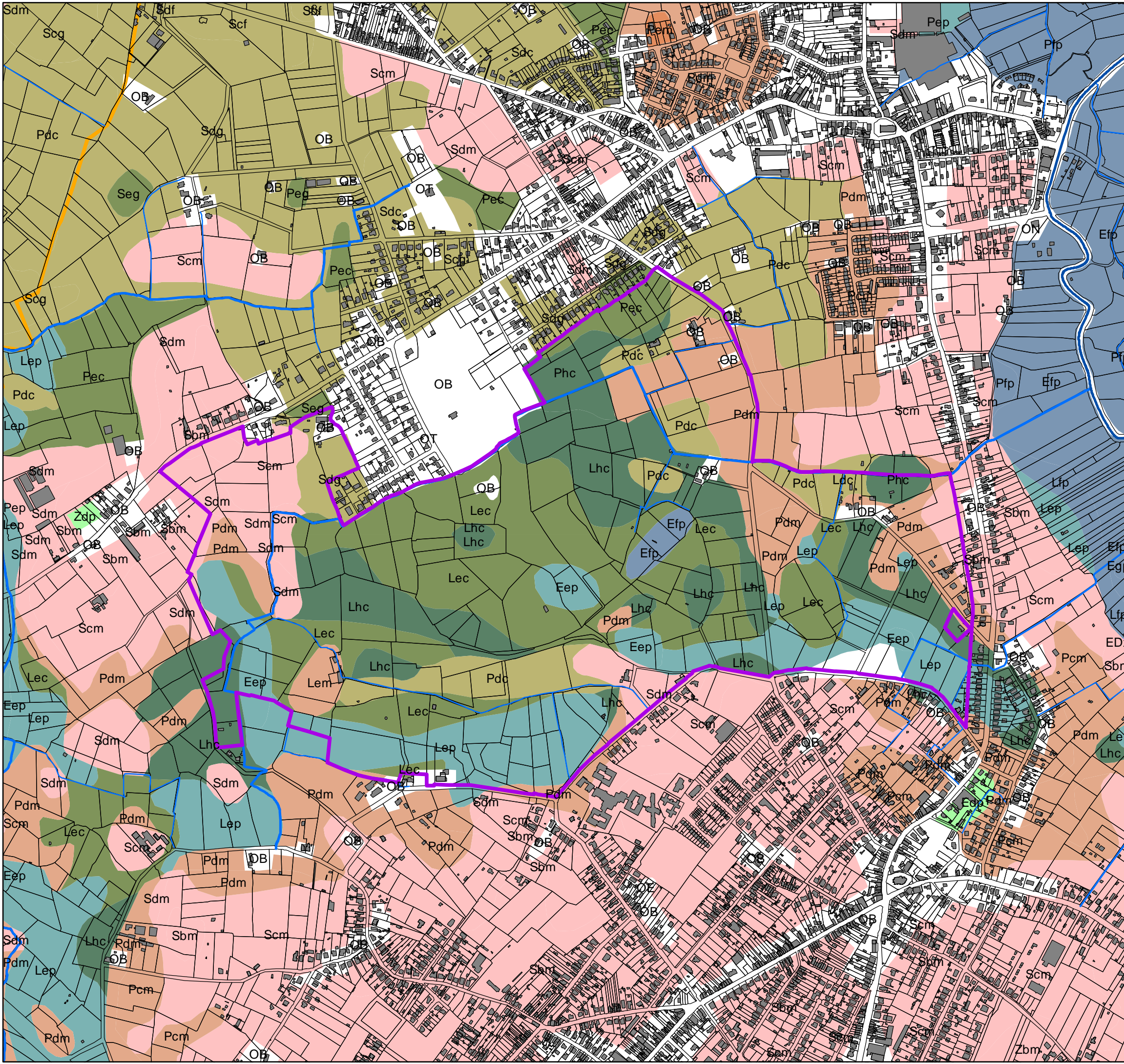


**Legende**

- PRUP Averegten
- gemeentegrens
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermde monumenten en landschappen
- ankerplaats
- herbevestigd agrarisch gebied
- ruilverkavelingsgebied
- beschermingszone grondwaterwinning**
- winning
- beschermingszone type I
- beschermingszone type II
- beschermingszone type III
- VEN en IVON**
- gen
- geno
- nwwg

kaart 5: sectoraal-juridische context		
datum: april 2017	getekend: AD/TVD	
bron: ANB - AGIV, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen), VLM, RWO, MVG-LIN-AMINAL-Water (GIS-Vlaanderen)		





**Legende**

PRUP Averechten

gemeentegrens

**waterlopen (VHA 2014)**

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

**vereenvoudigde bodemkaart**

- vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)
- vallei : natte alluviale bodem (NOG)
- depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem
- veen (NOG)
- depressie : natte podzol(achtige) bodem
- droge tot matig natte podzol(achtige) grond
- plaggenbodem op (lemig) zand
- natte plaggenbodem op (lemig) zand
- plaggenbodem op (licht) zandleem
- natte plaggenbodem op (licht) zandleem
- verspoelde grond (colluvium)
- duin
- kleibodem
- open water
- niet gekarteerd of sterk antropogeen

kaart 6: fysisch systeem

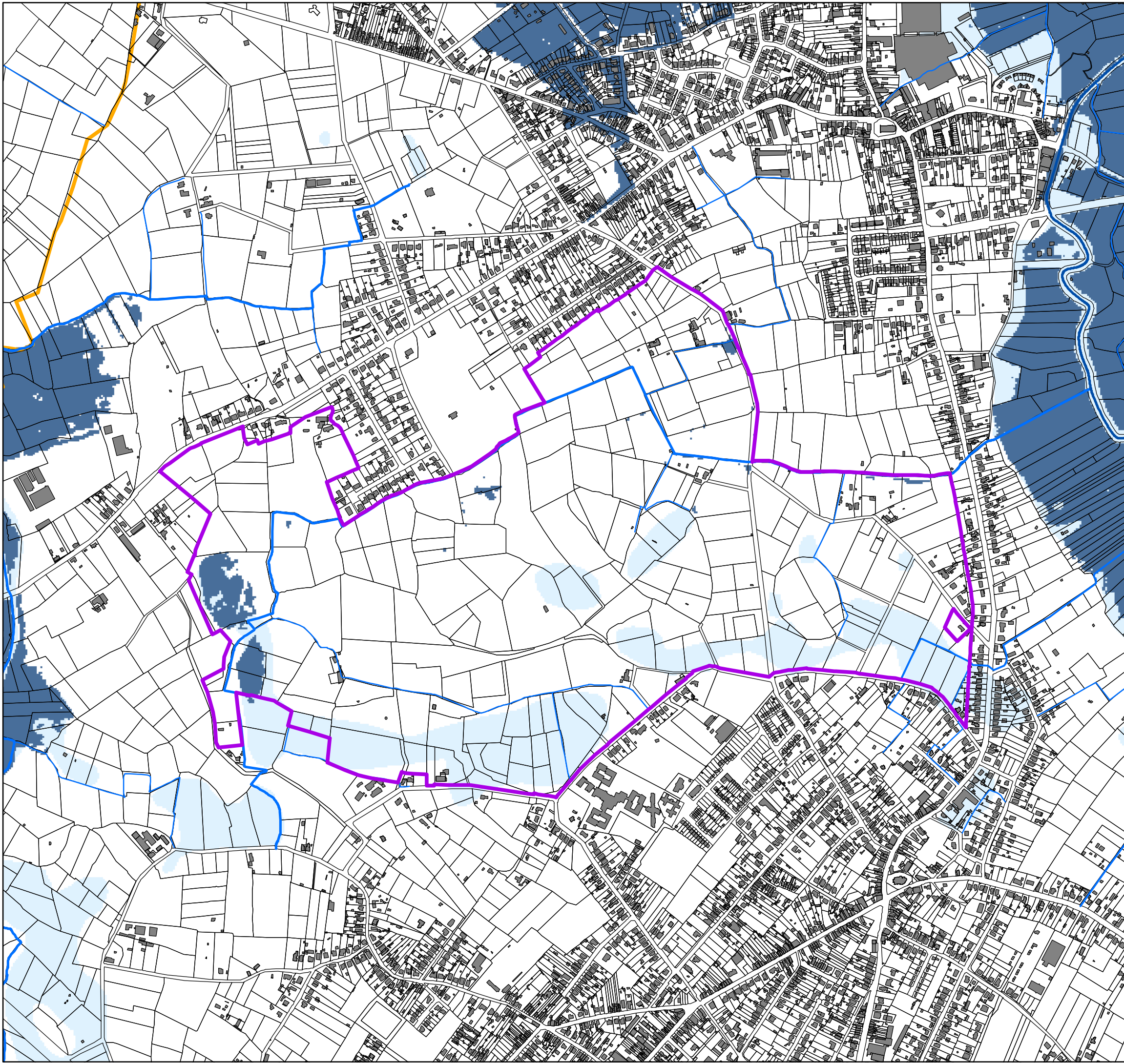
datum: april 2017

getekend: AD/TVD


bron: VHA 2014 (AGIV), Bodemkaart van Vlaanderen 2001  
IWT (GIS-Vlaanderen)











Legende




 PRUP Avereften  
gemeentegrens



waterlopen (VHA 2014)

-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd

Watertoets - overstromingsgev. gebieden 2014

-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

kaart 7: watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden

datum: april 2017

getekend: AD/TVD

bron: BVR 1/7/2014 (CIW), VHA 2014 (AGIV)

0 50 100 200 300 400  
Meters





# Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

## Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

## Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

## mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

### DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

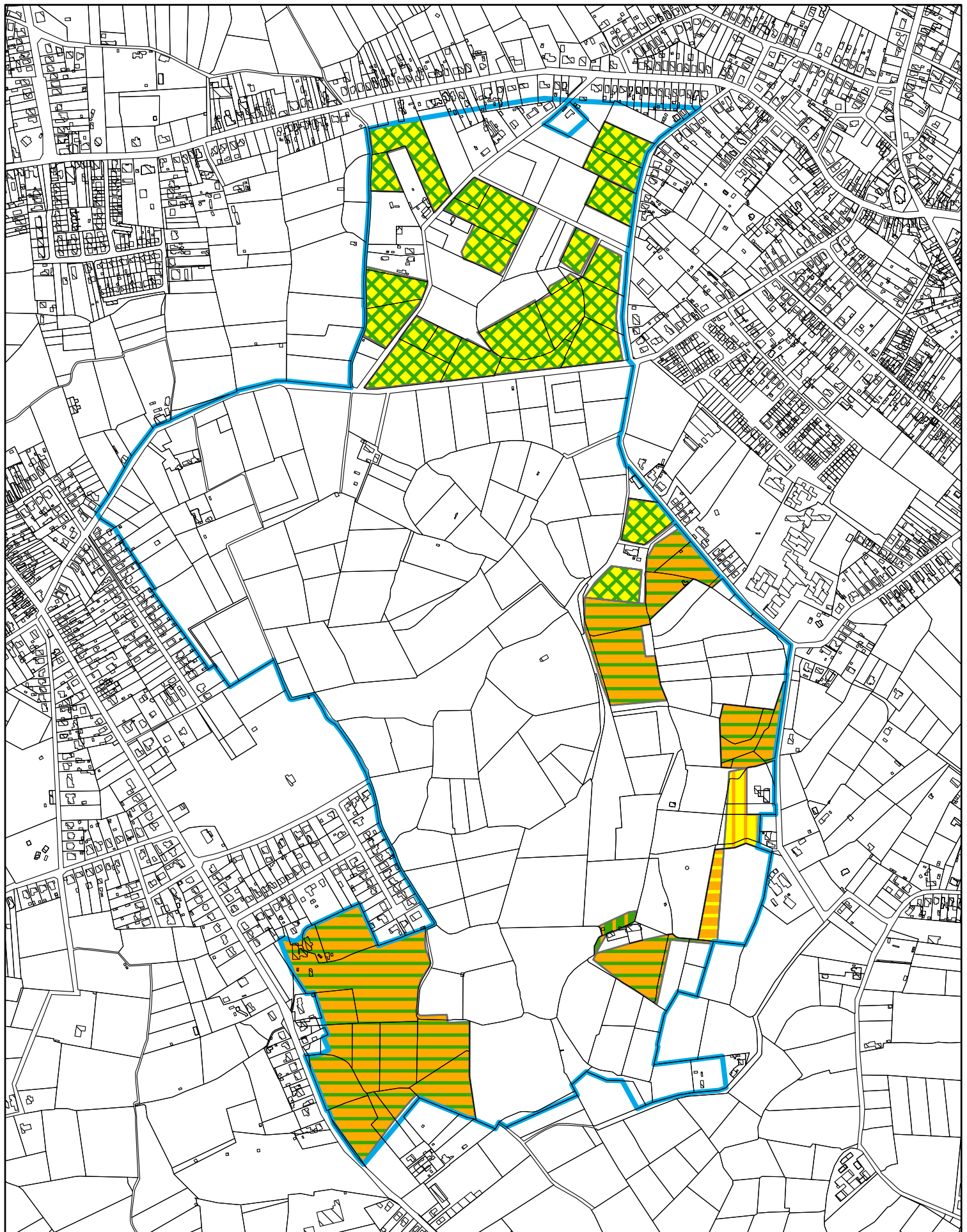
Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen.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

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.






Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel  
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22  
 info@iok.be www.iok.be

## PRUP Averegten

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: juli 2016

 Plangebied

350153\_PLB\_03.mxd

0 25 50 100 150 200  
 Meters

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : AD





DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE

Vlaamse overheid  
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie  
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Milieueffectrapportagebeheer  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20, bus 8, 1000 BRUSSEL  
tel: 02/553.80.79 fax: 02/553.80.75  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

Goedkeuring milieueffectrapport

## Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

### Initiatiefnemer:

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen

19 januari 2016

PLMER-0195-GK

## 1. Inleiding

Het Provinciebestuur van Antwerpen heeft een plan-milieueffectrapport (plan-MER) laten opmaken ter voorbereiding en als onderbouwing van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) dat opgemaakt wordt in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. In het plan-MER worden de milieueffecten onderzocht van de aanduiding van stedelijke woongebieden, bijkomende regionale bedrijventerreinen, kleinhandelsconcentraties en de inrichting van het bestaande groen- en recreatiedomein.

Het voorgenomen plan is plan-m.e.r.-plichtig volgens het DABM<sup>1</sup>.

De dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid verklaarde het kennisgevingsdossier volledig op 18 november 2014. De bijzondere richtlijnen dateren van 23 januari 2015 (betekend op 28 januari 2015).

Het definitieve MER werd ontvangen op 8 januari 2016.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het plan-MER

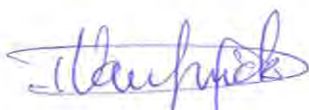
In artikel 4.2.10 §2 van het D.A.B.M. wordt gesteld dat de dienst Mer het plan-MER inhoudelijk moet toetsen aan de beslissing, vermeld in artikel 4.2.8, §6, i.e. de richtlijnen van 23/01/2015 (betekend op 28 januari 2015). Het resultaat van die toetsing is terug te vinden in dit verslag.

De dienst Mer is van mening dat het plan-MER voldoet aan deze richtlijnen. Volgende overwegingen werden gemaakt bij deze toetsing:

De disciplines mens-mobiliteit, geluid, lucht, bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en mens-ruimtelijke aspecten werden voldoende uitgewerkt en beoordeeld op het geëigende niveau, zijnde planniveau in functie van een afbakening van een kleinstedelijk gebied.

## 3. Goedkeuring van het plan-MER voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

Op basis van bovenstaande motivering keurt de dienst Mer het voorliggende plan-MER Afbakening Heist-op-den-Berg goed.



Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

<sup>1</sup> Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd.



Tabel: Samenvatting van de milderende maatregelen + doorvertaling in de PRUP's (bron: tabel 15.1 Samenvatting van de milderende maatregelen, planMER)

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
<b>Algemeen</b>								
Mobiliteit (verkeers-afwikkeling)	Vertraagde afwikkeling tijdens avondspits op kruispunten N10 x N15 en N10 x Schoorstraat	-2		<p>ofwel het ruimtelijk programma reduceren: om tot maximaal 80% verzading op elk kruispunt te kunnen zakken, is een reductie van de totale bijkomende verkeersgeneratie nodig met ca. 180pae. Dit stemt overeen met de equivalente programmareductie met liefst 85% van het bijkomende programma in Deelgebied 6 – zone voor grootschalige detailhandel Lostraat of het equivalent van alle overige deelgebieden samen.</p> <p>ofwel de capaciteit van beide kruispunten verhogen, b.v. inrichten als dubbelstrooksrotonde (of dubbelstrooksovonde) i.p.v. als enkelstrooksrotonde. (A)</p>	0		<p>PRUP</p> <p>Flankerend</p>	<p>De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingsas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilieren. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWV heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.</p> <p>Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgelijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.</p> <p>De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97 ).</li> <li>Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).</li> <li>Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een</li> </ul>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken. <ul style="list-style-type: none"> <li>Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15.</li> </ul> In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.
Mobiliteit (parkeren)	Afwenteling parkeren op de buurt	-1 tot -3		Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op eigen terrein te dekken en buiten het openbaar domein. Voor functies die gekenmerkt worden door piek- en dalmomenten (deelgebied Averegeten in het bijzonder) kan voorzien worden in een systeem met overflowparkings (A/MM)	0		PRUP	Er wordt een bepaling inzake parkeren toegevoegd aan de algemene voorschriften. Hierin wordt verordenend vastgelegd dat parkeren dient opgevangen te worden binnen de ontwikkeling op projectniveau. Het gebruik van de termen 'eigen terrein' en 'buiten het openbaar domein' wordt niet gehanteerd omdat dit bepaalde vormen van (gebundeld) parkeren kan uitsluiten.  In de algemene voorschriften wordt volgend verordenend voorschrift opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project.</li> </ul>
Mobiliteit (verkeersgeneratie)	Bijkomend autoverkeer t.g.v. de nieuwe ontwikkelingen			Om fietsgebruik te stimuleren niet alleen eigen dekking van de parkeerbehoefte opleggen, maar ook het voorzien van voldoende voldoende fietsstallingen op een locatie die zo dicht mogelijk bij de feitelijke bestemming ligt. (A)			PRUP	Om het fietsgebruik te stimuleren wordt volgende bepaling opgenomen in de algemene voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> <li>Er dient voorzien te worden in voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte.</li> </ul> Indien nodig wordt dit verder uitgewerkt in de specifieke voorschriften per deelPRUP.
Mobiliteit (verkeersveiligheid en – leefbaarheid)	Verkeersveiligheid en – leefbaarheid N10			Uitvoeren reeds geplande infrastructuurverbeteringen: <ul style="list-style-type: none"> <li>aanleg vrijliggende fietspaden</li> <li>aanleg oostelijke rondweg (A)</li> </ul>			Flankerend	
Mobiliteit (openbaar vervoer)	Verhoging gebruikerspotentieel De Lijn door ontwikkeling deelgebieden			Monitoring gebruikerspotentieel De Lijn en nagaan of aanbod van De Lijn hierop kan afgestemd worden (A)			Flankerend	
Lucht	Verkeersemissies: belangrijke bijdrage jaartgemiddelde NO <sub>2</sub> t.h.v. 2 segmenten langs de N10	-2		Voor de milderende maatregelen inzake verkeersemissies wordt verwezen naar de aanbevelingen die worden voorgesteld bij de discipline mens-mobiliteit die ervoor zorgen dat een vlotte doorstroming kan gegarandeerd worden: reductie programma of verhoging capaciteit kruispunten (zie boven, MM).	-1		PRUP	De doorstroming van verkeer op de N10 is een aandachtspunt. De N10 is de belangrijkste verbindingssas tussen Lier en Aarschot. In het kader van de verkeersafwikkeling op de N10 werd hiervoor een streefbeeldstudie opgemaakt. In 2004 werd het eindrapport van de streefbeeldstudie rond de N10 voorgesteld. Module 13 (fietspaden) en module 14 (ontsluiting industrieweg N10) werden opgestart in uitvoering van deze streefbeeldstudie. Voor het gedeelte N10 ter hoogte van Heist-op-den-Berg stelt de streefbeeldstudie, als aanbeveling, voor om het wegprofiel te herprofilen. Dit houdt mogelijk ook een herinrichting van de bestaande rotondes in. De aanbevelingen opgenomen in de streefbeeldstudie zijn echter nog geen beslist beleid. AWW heeft hiervoor verschillende schetsontwerpen opgemaakt waarvan de laatste versie werd opgenomen in de toelichtingsnota van dit PRUP. De laatste schetsontwerpen gaan o.a. uit van een rotonde/ovonde met niet overrijdbare middenbermen, voldoende ruimte voor de fietser en een optimalisatie van de ontsluiting van de industriezone.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Ook het plan-MER somt enkele aanbevelingen op, zoals hierboven opgeëlijst, om te voorkomen dat de kruispunten N10xN15 en N10-Schoorstraat overbelast worden.</p> <p>De aanbevelingen uit het plan-MER werden als volgt doorvertaald in het PRUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In de loop van het proces tot opmaak van voorliggend PRUP werd beslist om Diepenbroek niet te herbestemmen in functie van wonen. Hierdoor wordt het programma gereduceerd met 17 vervoersbewegingen (cfr. plan-MER, p 97 ).</li> <li>Bijkomend wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend PRUP opgenomen dat de voorschriften van art.1 Zone voor grootschalige detailhandel en van art 1.1. Groenbuffer pas in werking treden na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in functie van een capaciteitsverhoging van de N10. Bovendien moeten de wegeniswerken en lasten voorzien in de vergunning uitgevoerd zijn. Het ogenblik van de voorlopige oplevering van die werken wordt beschouwd als het moment waarop de werken zijn uitgevoerd. Dit gaat gepaard met een programma reductie van ca.40 vervoersbewegingen voor deelplan Fabiola en 215 vervoersbewegingen voor deelplan Lostraat (plan-MER p.97-98).</li> <li>Ook wordt in de voorschriften verordenend nog opgenomen dat elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. Toelichtend wordt weergegeven <b>dat 'Activiteiten pas vergund kunnen worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn.</b> Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.</li> <li>Daarbovenop moet elke vergunningsaanvraag worden beoordeeld op haar inplanting ten opzichte van de N10 en het kruising N10-N15. In functie van een herinrichting van het Fabiolakruispunt wordt binnen het PRUP N10 – Fabiolakruispunt voorkeurecht ingeschreven voor AWW.</li> </ul>
Lucht	Emissies t.g.v. bijkomende functies	/		Beperken energieverbruik en verwarming door betere isolatie en energiepeilen, aangepast bouwconcept en oriëntatie, verwarmingstechnieken met lagere emissieniveaus, optimale verlichting/verluchting/verwarming (A)	/		Vergunning	
Bodem (verontreiniging)	Aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging in of in de nabijheid van de deelgebieden	-1 tot -3		Raadplegen uitgevoerde onderzoeken i.f.v. het onderzoek naar het grondverzet en bij eventuele bemaling in de nabijheid van deze percelen (A/MM)	0		Vergunning	



Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Water (kwantiteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit t.g.v. de aanleg van verharding	-1 tot -3		Algemeen voorschrift rond beperken van verharding en gebruik van waterdoorlatende materialen opnemen  Waar mogelijk inzetten op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en -afvoer (A/MM)	0		PRUP	In de algemene voorschriften van voorliggend PRUP werden volgende bepalingen opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</li> <li>Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.</li> </ul> De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving.  Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de bestaande regelgeving terzake.  In de gewestelijke hemelwaterverordening worden ook bepalingen opgenomen inzake het voorzien van een collectief systeem voor hemelwaterinfiltratie- en afvoer. Deze bepalingen worden niet overgenomen in het PRUP aangezien ze toch van toepassing blijven. Om herhalingen te vermijden en aangezien de regelgeving voortdurend wijzigt worden in het PRUP geen bepalingen uit bestaande regelgeving verordenend opgenomen. Waar nodig wordt verwezen naar de bestaande regelgeving.
Water (afvalwater)	Lozing van afvalwater, indien niet op een RWZI kan geloosd worden.	-1 tot -3		Afspraken maken met de rioolbeheerders omtrent de eventuele noodzaak tot aanleg van bijkomende riolerings- en/of zuiveringsinfrastructuur. Indien er individuele installaties nodig zijn, dienen deze bij voorkeur collectief (voor het deelgebied) te worden voorzien. (MM)	0 tot -1		Vergunning	
<b>Diepenbroek</b>								Er wordt geen deelPRUP opgemaakt voor Diepenbroek.
Mobiliteit (ontsluiting)	Vertraagde verkeersafwikkeling N10 + extra voertuigkilometers en keerbewegingen t.g.v. dubbele doorlopende middenmarkering conform module 13.	-1/-2		Integrale ontsluiting naar de N15 via de Kasteelstraat (A)	0		PRUP	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Geluid	Geluidsklimaat i.f.v. toekomstige woningen	/		Bij elke individuele bouwaanvraag langs N10 en N15 voldoende isolatie opleggen (MM)	/		Vergunning	
Bodem (profielver-nietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-2		Vergraving in de zeer en uiterst gevoelige bodems voor profielver-nietiging vermijden (A)	0 tot -1		Vergunning	
Bodem (verdichting)	Verdichting van niet te bebouwen zones tijdens de werken	-3		Bij voorkeur geen stockage of werkzone t.h.v. de verdichtingsgevoelige zones of andere maatregelen om verdichting van deze zones te vermijden (rijplaten, diepploegen na de werken, ...) (MM)	0		Vergunning	
Water (kwaniteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwaniteit t.g.v. de aanleg van verharding	-1 tot -3		Geen collectieve infiltratievoorziening in de natte zones Ondergrondse constructies beperken tot een minimum Kelders bij voorkeur uitsluiten, tenzij kan worden aangetoond dat er geen problemen zullen optreden (MM)	0		PRUP	
Water (kwantiteit en structuurkwaliteit)	Impact op de Statieloop	-1/-3		Voorzien van voldoende ruimte rond de Statieloop (MM) Afspraken maken met de waterloopbeheerder inzake het minimaal buffervolume en maximaal te lozen debiet op de Statieloop en hemelwaterbuffering hierop dimensioneren. (MM)	0		PRUP  Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homerijen, heggen, houtkanten) (A) Ecologische inrichting van de hemelwaterbuffer (A)	0/-1		PRUP	
Fauna en flora	Vermindering ecologische waarde	-2 0/-1		Vrijwaren van het Dotterbloemgrasland, rietzone en verruigd grasland van bebouwing en integreren in de groenzone. (A) Verminderen van de begrazingsdruk op het Dotterbloemgrasland (A)	0/-1 0/+2		Flankerend	
Erfgoedwaarde landschap	Erfgoedwaarde Statieloop	-1		Bewaren van de structuur van de Statieloop (A)	0		PRUP	
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren en behouden van de structuur van de Statieloop en de beboste zones errond (A)	0		PRUP	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	
<b>Kerselaarlaan</b>								
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homerijen, heggen, houtkanten) (A)	0		PRUP	<p>In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.</li> <li>• Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed.</li> <li>• Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>• De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw</li> <li>• Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt.</li> </ul> <p>NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben;</li> <li>• inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld);</li> </ul> <p>Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.</p>
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren aan de noordelijke rand van het deelgebied (A)	0		PRUP	<p>Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.</p> <p>Binnen het plangebied zijn vandaag geen kenmerkende groenstructuren aanwezig. De aanbeveling heeft betrekking op deelgebied Het Spek.</p>
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd	0/-1		PRUP	Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Vol-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
ken	van de nieuwe functies			zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)				<p>gende verordenende voorschriften worden opgenomen:</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.</li> <li>• Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy;</li> <li>• Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothekerd worden;</li> <li>• De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving;</li> <li>• Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.</li> </ul> <p>Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.</p>
<b>Het Spek</b>								
geluid	Geluidsklimaat i.f.v. toekomstige woningen	/		Bij elke individuele bouwaanvraag langs Onze-Lieve-Vrouwstraat voldoende isolatie opleggen (MM)	/		Vergunning	
Bodem (profielver-nietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarden	0/-1		Voorschriften opleggen m.b.t. de openbare groenaanleg met gebruik van streekeigen soorten (bermen, homerijen, heggen, houtkanten) (A)	0		PRUP	<p>In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.</li> <li>• Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed.</li> <li>• Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>• De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw</li> <li>• Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt.</li> </ul> <p>NB: De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en</p>



Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben;</li> <li>• inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld);</li> </ul> <p>Door het opnemen van deze voorschriften kunnen de verloren ecologische waarden worden gecompenseerd en kan het zelfs leiden tot een toename van de biologische waarden.</p>
landschapsstructuur	Verdwijnen aanwezige groenstructuren	-1		Behouden van de huidige opgaande groenstructuren in de noordelijke zone van het deelgebied (A)	0		PRUP	<p>Er worden algemene voorschriften opgenomen met betrekking tot 'het behoud van bestaande landschappelijke elementen'. Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en de landschappelijke structuur.</p> <p>De opgaande groenstructuur in het noorden van het plangebied bestaat uit bomenrijen met eiken. Deze groenstructuur wordt als overdruk aangeduid op het grafisch plan als te behouden. Artikel 3 wordt toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestaande opgaande groenstructuren in het noorden van het plangebied, welke aangeduid zijn op het grafisch plan, blijven behouden. Bij de ontwikkeling van het gebied moeten deze geïntegreerd worden in een publieke groenzone. Het vellen van bomen is mogelijk om veiligheidsredenen (bv. zieke boom) maar in dat geval moet een heraanplanting gebeuren. In functie van de aanleg en inrichting van een ontsluitingsweg kan de groenstructuur in het noorden slechts op één plaats doorbroken worden om eventuele achterliggende percelen te ontsluiten en dit over een maximale breedte van 6 m. Deze breedte moet elders binnen het project gecompenseerd worden.</li> </ul> <p>Ook centraal in het plangebied bevindt zich een opgaande groenstructuur. Ook deze structuur wordt op het grafisch plan weergegeven. Deze bomenrij moet behouden blijven of er moet een evenwaardig alternatief gerealiseerd worden. De groenstructuur moet geïntegreerd worden binnen een groene publieke ruimte. Deze te behouden of te vervangen groenstructuur is weergegeven op het grafisch plan. Het vellen van bomen is mogelijk om veiligheidsredenen (bv. zieke boom) maar in dat geval moet een heraanplanting gebeuren.</p>
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	<p>Er worden in de verordenende voorschriften voldoende garanties geboden om goed inpasbare projecten te realiseren. Volgende verordenende voorschriften worden opgenomen:</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover in overeenstemming met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de bijhorende dynamiek moet passen binnen de bestaande omgeving; De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen elk project en ten opzichte van de omgeving moeten gegarandeerd blijven.</li> </ul>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de inplanting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwning, privacy;</li> <li>Andere ontwikkelingen binnen het plangebied of bij omliggende gebieden mogen niet gehypothecerd worden;</li> <li>De schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbaar domein dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving;</li> <li>Er moeten voldoende parkeerplaatsen binnen het project voorzien worden. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.</li> </ul> <p>Bijkomend wordt er verordenend ook opgenomen dat er een kwalitatieve overgang ten opzichte van het bestaande woonweefsel en de nabije open ruimte.</p>
<b>N10 Lostraat</b>								
Geluid	Indien geplande detailhandel Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode  Tijdens avond- en nachtperiode	- tot 0		Preventieve geluidsstudie met sanering op maat wanneer inplanting vastligt  Laad en los-activiteiten maximaal afschermen  (MM)	- tot 0		Vergunning  PRUP	<p>De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten.</p> <p>Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;</li> </ul>
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op wonen	-2		Fasering verdwijnen woningen (MM)	-1		PRUP	Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Naast de bestemming voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor wonen. De woningen kunnen behouden blijven.
<b>N10 Fabiolakruispunt</b>								
Geluid	Indien geplande detailhandel Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode  Tijdens avond- en nachtperiode	- tot 0		Preventieve geluidsstudie met sanering op maat wanneer inplanting vastligt  Laad en los-activiteiten maximaal afschermen  (MM)	- tot 0		Vergunning  PRUP	<p>De detailhandelszone is reeds grotendeels ingevuld. Het gaat om activiteiten waarvan niet verwacht wordt dat het laden en lossen veel hinder gaat veroorzaken. Hinderlijke (dus ook geluidsoverlast genererende activiteiten) zijn toegelaten als deze activiteiten op het eigen terrein (aan de bron) kunnen gebufferd worden. Is dit niet mogelijk, dan zijn deze activiteiten niet toegelaten.</p> <p>Er wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (art 1) dat volgende activiteiten niet zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door</li> </ul>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op wonen	-2		Fasering verdwijnen woningen (MM)	-1		PRUP	Indien de zone niet ingevuld wordt in functie van de bestemming grootschalige detailhandel, kan een invulling gebeuren met de bestemming wonen. Deze keuze werd mede bepaald door de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied. Naast de bestemming voor grootschalige detailhandel en bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor wonen. De woningen kunnen behouden blijven.
<b>Langveld Oost</b>								
Geluid	Mogelijke geluidsemis-sies toekomstige bedrijven	-1 tot -3		Plaatsing van een grond-dam bin-nen bufferzones mogelijk maken (bufferzone van minstens 20 m, bermhoogte van 6 m) (MM)	0		PRUP	<p>In het PRUP worden voldoende maatregelen opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijven geen geluidshinder veroorzaken naar de omgeving. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 1 Zone voor bedrijvigheid wordt bepaald dat binnen deze zone geen activiteiten worden toegestaan die hinder veroorzaken die niet binnen het perceel zelf kan gebufferd worden. Het wordt als volgt opgenomen in de verordenende voorschriften:</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;</li> </ul> <p>Dit voorschrift zorgt ervoor dat de hinder aangepakt dient te worden bij de bron.</p> <p>Tegelijkertijd voorziet het PRUP een buffer met een breedte van 20m tussen het bedrijventerrein en de nabijgelegen woningen. Ondermeer volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen m.b.t. deze bufferzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.</li> <li>– De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen autochtoon en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</li> <li>• het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering;</li> <li>• het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis;</li> <li>• het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer</li> </ul> </li> </ul> <p>In deze voorschriften wordt opgenomen dat de buffer naast een visuele afscherming en een landschappelijke inpassing ook dient te voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. In de voorschriften wordt niet bepaald op welke manier dit dient te gebeuren. Vandaag zijn onvoldoende gegevens gekend om gedetailleerd te kunnen vastleggen op welke manier de geluidsbuffering dient te gebeuren. De voorschriften bepalen</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>echter wel dat, naast een aanpak van hinder aan de bron, ook de bufferzone een geluidsafscherming dient te bieden naar de functies in de omgeving. In het PRUP wordt echter open gelaten op welke manier dit dient te gebeuren. Zo kan de bufferzone gebruikt worden voor waterbuffering en geluidsbuffering, waarbij ook de visuele afscherming en landschappelijke inpassing gegarandeerd blijft. De wijze van geluidsbuffering: <b>grond-dam, geluidsschermen,... wordt echter niet verordenend vastgelegd.</b> Wel wordt toelichtend opgenomen dat gelet op de specifieke situatie met de nabijheid van de woningen het gebruik <b>van geluidsschermen (steenkorven, kokosmatten,...) de voorkeur krijgt.</b> De inplanting hiervoor gebeurt aan de binnenzijde van de buffer (dicht bij de bron) waardoor voldoende ruimte overblijft voor de invulling als groene buffer (landschappelijke en visuele buffering).</p> <p>In de voorschriften wordt eveneens opgenomen dat de groenbuffer moet ingericht en beheerd worden als een samenhangend geheel.</p> <p>Noot:</p> <p>Het plangebied van PRUP Langveld sluit aan op de bestaande weg Industriepark B. Ter hoogte van de aansluiting op deze weg werd geen buffer ingetekend op het grafisch plan. De aanwezigheid van de weg Industriepark B en de naastgelegen spoorweg doen afbreuk aan de eventuele hinder die gegenereerd wordt naar de noordelijk gelegen woningen door de ontwikkeling van het PRUP. De spoorweg en de weg Industriepark B (ontsluitingsweg bestaande bedrijventerrein) veroorzaken reeds hinder.</p> <p>Er dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat hinderlijke activiteiten op het perceel zelf moeten worden gebufferd (cfr. De stedenbouwkundige voorschriften). Dit betekent concreet dat de geluidshinder moet aangepakt worden aan de bron.</p> <p>De gebouwen mogen niet ingeplant worden op de rooilijn waardoor de afstand tot de noordelijk gelegen woningen nog vergroot wordt. De percelen die grenzen aan Industriepark B zijn hoekpercelen vermits ze zullen grenzen aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en aan de bestaande weg Industriepark <b>B waardoor 2 'voortuinzones' zullen aangelegd worden. Gelet op de zichtlocatie van deze percelen zullen geen hinderlijke (openlucht) activiteiten gepland worden ter hoogte van deze 'voortuinen'.</b></p> <p>Ook in het toewijzingsbeleid wordt best rekening gehouden met een eventuele hinder en wordt afhankelijk hiervan best gekozen voor een inplanting zo ver mogelijk van de omliggende woningen.</p>
Lucht	Mogelijke procesemissies	-1 tot -3		Voorzien van voldoende hoge schouwen voor geleide emissies Voldoen aan Vlaremplichtingen/randvoorwaarden Geoptimaliseerde procestechnieken (A/MM)	0		Vergunning	



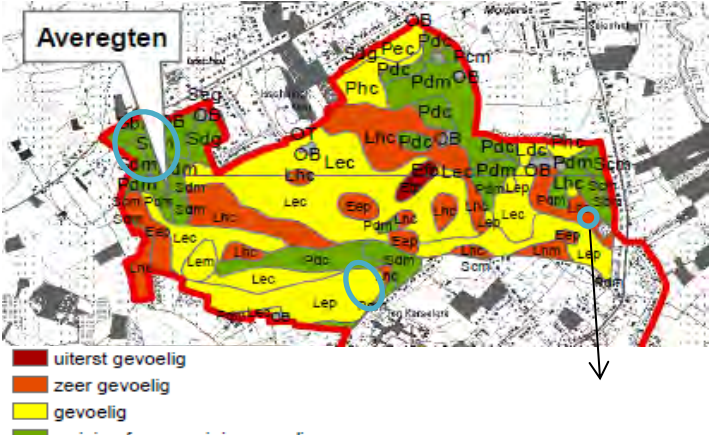
Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-3		Vergraving vermijden waar dit niet strikt noodzakelijk is voor de aanleg van de infrastructuur (MM)	0 tot -2		Vergunning	<p>Er worden geen maatregelen of aanbevelingen opgelegd die kunnen doorvertaald worden in het PRUP.</p> <p>In de algemene voorschriften worden wel volgende verordende bepalingen opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.</li> <li>– Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.</li> </ul> <p>Toelichtend wordt geduid wat er met bovenstaande maatregelen wordt bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloestofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilde producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilde producten vermijden,....</li> <li>– Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakteinfiltratie, ....</li> </ul> <p><b>Hierdoor worden eventuele risico's op de verspreiding van bodemverontreiniging beperkt.</b></p>
Water (kwantiteit en structuurkwaliteit)	Impact op de Bergebeek	-1/-3		<p>Voorzien van voldoende ruimte rond de Bergebeek, zodat de actie m.b.t. het beperken van de wateroverlast door structuurherstelmaatregelen niet gehypothekeerd wordt (in overleg met de waterloopbeheerder).</p> <p>Afspraken maken met de waterloopbeheerder inzake het maximaal te lozen debiet op de Bergebeek en hemelwaterbuffering hierop dimensioneren.</p> <p>(MM)</p>	0		<p>PRUP</p> <p>Vergunning</p>	<p>In het PRUP wordt een zone van 15m (uit de kruin van de waterloop) gereserveerd voor deze waterloop. Het voorontwerp PRUP werd eveneens voor advies voorgelegd aan de waterloopbeheerder (provincie). Bij concrete uitvoering van het PRUP zal ook telkens het advies van de waterloopbeheerder opgevraagd moeten worden (adviesverlening inzake vergunningsdossiers).</p> <p>Uit overleg met de waterloopbeheerder bleek dat zich op dit moment ten zuiden van de Bergebeek en binnen de afbakening van het plangebied een overstromingsgevoelige zone is gelegen. In het PRUP wordt verordenend opgenomen dat dit waterbergingsvolume dient behouden te worden. Er wordt eveneens opgenomen dat dit volume niet in verbinding mag staan met de voorzieningen die genomen worden voor infiltratie en buffering van hemelwater van de verharde oppervlakken.</p>
Fauna en flora	Verlies aan ecologische waarde	0/-1		Aanplanten van knotwilgen naast de Bergebeek, aangepast beheer van oevers, ecologische inrichting buffer of hermeanderen waterloop (A)	0 tot +2		PRUP	<p>De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De zone zal ingericht en beheerd worden in samenspraak met de waterloopbeheerder en volgens de principes van milieutechnisch natuurbouw.</p> <p>Binnen deze zone blijft ook het waterbergend volume behouden.</p>
Erfgoedwaarde landschap	Erfgoedwaarde 'Bergebeek'	-1		Bewaren van de structuur van de Bergebeek (A)	0		PRUP	De Bergebeek is een waterloop van 2de categorie. De provincie is waterloopbeheerder. De structuur van de Bergebeek blijft behouden. De zone wordt ingericht en beheerd in samenspraak met de waterloopbeheerder.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
landschapsstructuur	Impact nieuwe infrastructuur op landschapsstructuur	-1		Voldoende voorwaarden inzake landschappelijke inpassing voorzien in de voorschriften. (A) Voorzien van groenbuffer t.o.v. omliggende bewoning. (MM)	0/-1		PRUP	<p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende voorschriften opgenomen om een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen garanderen. Er worden ook heel wat bepalingen opgenomen om een negatieve impact op de beeldwaarde van de omgeving te beperken. Er wordt een bufferzone voorzien met een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen in art 1.1 Groenbuffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsafscherming.</li> <li>- De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtoon (indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte soorten.</li> </ul> <p>Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd als een samenhangend geheel.</p> <p>Ook binnen de zone voor bedrijvigheid worden specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, bijdragen tot een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, haar gebouwen en haar activiteiten. Deze voorschriften hebben ondermeer betrekking op een globale inrichting van het bedrijventerrein, plaatsing van de gebouwen, afmetingen van de gebouwen, inrichting van de voortuinzone, bepalingen inzake buitenopslag, ...Al deze bepalingen tezamen garanderen een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en beperken de mogelijk negatieve impact op de beeldwaarde.</p> <p>Elke aanvraag wordt afgetoetst op basis van een globale inrichtingsvisie. Toelichtend wordt verwezen naar de opmaak van een inrichtingsplan.</p>
Perceptieve kenmerken	Impact op beeldwaarde van de nieuwe functies	-2		Garanties om goed inpasbare projecten te realiseren die afgestemd zijn op het respecteren van de perceptieve waarden t.a.v. de huidige bewoning, b.v. door middel van groenbuffers. De ontwikkelingen kunnen kaderen in een algemeen inrichtingsplan of verkavelingsplan. (MM)	0/-1		PRUP	<p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende voorschriften opgenomen om een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen garanderen. Er worden ook heel wat bepalingen opgenomen om een negatieve impact op de beeldwaarde van de omgeving te beperken. Er wordt een bufferzone voorzien met een breedte van 20m ten opzichte van de aanpalende woningen. In de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen in art 1.1 Groenbuffer:</p> <p>Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en geluidsafscherming.</p> <p>De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit autochtoon (indien niet beschikbaar inheems) en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>Aangezien de groenbuffer ingericht wordt met autochtone en standplaatsgeschikte soorten zal een snelle beworteling en groei voorkomen. De groenbuffer wordt ingericht en beheerd</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								als een samenhangend geheel. Ook binnen de zone voor bedrijvigheid worden specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, bijdragen tot een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, haar gebouwen en haar activiteiten. Deze voorschriften hebben ondermeer betrekking op een globale inrichting van het bedrijventerrein, plaatsing van de gebouwen, afmetingen van de gebouwen, inrichting van de voortuinzone, <b>bepalingen inzake buitenopslag, ...Al deze bepalingen tezamen garanderen een optimale landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en beperken de mogelijk negatieve impact op de beeldwaarde.</b>  Elke aanvraag wordt afgetoetst op basis van een globale inrichtingsvisie. Toelichtend wordt verwezen naar de opmaak van een inrichtingsplan.
Mens -bestemming en gebruikswaarde	Impact op agrarische gebruik  Impact op wonen	-3  -3		Verder onderzoek naar concrete impact op het verdwijnen van het agrarisch gebied en de bedrijfsvoering + voorzien van gepaste maatregelen. Geen bestemming als bedrijventerrein zolang de concrete impact en maatregelen niet duidelijk zijn  Fasering indien woningen moeten verdwijnen  Kwalitatieve buffering van alle te behouden woningen  (MM)	-1  -1  -1		PRUP	Het PRUP voert een herbestemming door van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid. Bij uitvoering van het PRUP in functie van de realisatie van de bestemming bedrijvigheid worden moeten gepaste maatregelen genomen worden voor zowel eigenaars als gebruikers. Deze maatregelen maken geen deel uit van het planningsproces maar zullen in uitvoeringsfase concreetiseerd moeten worden.  Binnen het huidig proces is het aanbieden van een planologische ruil niet haalbaar. Er werden echter wel mogelijkheden onderzocht voor een planologische ruil. Een mogelijke piste die werd bekeken is een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Diepenbroek. Dit gebied is een complex gebied door de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen, de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de waterproblematiek en het huidige agrarische gebruik. Het gebied wordt dus door verschillende sectoren geclaimd. Verder onderzoek is noodzakelijk. Een planologische ruil binnen dit woonuitbreidingsgebied Diepenbroek wordt dus niet uitgesloten.  Op basis van een LIS en een nota i.v.m. het verlies aan landbouwareaal (zie bijlage) werd getracht een beeld te scheppen van de impact van de herbestemming op de ruimtelijk functionele samenhang van de agrarische structuur. Het volledige grondgebied van de gemeente werd gescreend ifv de ontwikkeling van een nieuw terrein voor bedrijvigheid. Deze locatie (Langveld) is de meest geschikte locatie voor het invullen van de provinciale taakstelling inzake bedrijvigheid.  De bestaande woning binnen de zone voor bedrijvigheid zal in overleg met de betrokkenen verdwijnen.  Buffering van de aanpalende te behouden woningen: zie ook bij discipline 'landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie'.

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Mens - leef- en woonkwaliteit	Mogelijk toelaten van Seveso-bedrijven	-1 tot -3		Rekening houden met de conclusies uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (MM)	0 tot -1		PRUP	Uit het RVR, goedgekeurd d.d. 08/02/2016 blijkt dat het plangebied slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt voor Seveso-inrichtingen. Deze inrichtingen zijn enkel toegelaten indien ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Volgende voorschrift wordt opgenomen in de verordenende voorschriften, cfr de conclusie van het RVR:  - Inrichtingen zoals bedoeld van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de <b>externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting)</b> voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria
	Hinder t.g.v. bedrijven	-1 tot -3		Geluidsisolatie, monitoring en evaluatie, afstandsregels en buffering, afhankelijk van type bedrijven, aard van de installaties en inplantingslocaties (MM)	0 tot -1		Vergunning	
<b>Averegten</b>								
Mobiliteit (parkeren)	Ontstaan parkeerzoekverkeer en wildparkeren			Goede bewegwijzering van de nieuwe parkeermogelijkheden en informatieverstrekking met betrekking tot alternatieve vervoersmodi, aanpassing toeristische kaarten met aanduiding (fiets)parkings en routes  Omliggende straten parkeervrij maken (in het bijzonder op topdagen en bij evenementen). (A)  Om afwenteling van parkeerbehoeften op de omgeving te voorkomen wordt in het PRUP best verplicht dat nieuwe ontwikkelingen hun eigen parkeerbehoefte binnen het betrokken deelgebied moeten dekken en buiten het openbaar domein. Voor functies die gekenmerkt worden door pieken dalmomenten (met Deelgebied 7 Domein De Averegten in het bijzonder) kan voorzien worden in een systeem met overflowparkings (A).			Flankerend  Flankerend PRUP	Er worden per artikel specifieke voorschriften opgenomen inzake parkeren. Deze voorschriften zijn afgestemd op het mobiliteitsonderzoek voor het provinciaal domein De Averegten dat op vraag van de provincie werd opgemaakt. Er worden in het PRUP 3 toegangspoorten voorzien. Binnen toegangspoort Boonmarkt (art. 2.1) wordt de hoofdparking voorzien. Deze vervangt de bestaande hoofdparking. Toegangspoort Isschotweg wordt ingericht als noordelijke, groene toegangzone. Ook hier kunnen parkeerplaatsen worden ingericht. Zowel bij Toegangspoort Boonmarkt als bij toegangspoort Isschotweg dient volgens de voorschriften te worden voorzien in een permanente parking en een overflowparking.  De oostelijke toegangspoort (toegangspoort Hallaaraard) is een kleinere toegangspoort. De beschikbare ruimte voor de inrichting van parkeerplaatsen is beperkt. In andere zones wordt parkeren niet toegelaten (art 1 Zone voor groendomein) of beperkt (bv. Art 5.Gemengd open ruimtegebied voor domeinboerderij). Het resultaat van de mobiliteitsstudie werd op die manier vertaald in het PRUP.  Er worden verordenend geen aantallen opgenomen. Het verordenend opnemen van deze cijfers kan voor problemen zorgen wanneer blijkt dat deze mobiliteitsstudie achterhaald is. In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften, worden de cijfers uit de het mobiliteitsonderzoek wel vermeld.  In de algemene voorschriften wordt volgende bepaling opge-



Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>nomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het parkeren wordt georganiseerd binnen het plangebied en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Zie ook specifieke voorschriften.</li> </ul> <p>Conclusie</p> <p>Het parkeren dient te gebeuren binnen het plangebied, binnen de daarvoor voorziene zones en kan dit niet afgewenteld worden op de omgeving. Zowel in toegangspoort Isschotweg als bij toegangspoort Boonmarkt dient het parkeren opgedeeld te worden in een gedeelte voor permanente parking en een gedeelte voor overloopparking.</p>
Geluid	<p>Indien geplande installatie Lsp produceert welke overeenstemt met de GW toename tijdens dagperiode</p> <p>Tijdens avond- en nachtperiode</p>	-2		Buffer van 50 m voor parkings (MM)	-1 tot 0		PRUP	<p>Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het nieuwe onthaal- en dienstencentrum langs de Boonmarkt (d.d. 18/08/2014). De inrichting van de parking en het onthaalgebouw is lopende. Het PRUP heeft als doel de toegankelijkheid en bereikbaarheid (ook leesbaarheid) van het provinciaal domein te vergroten. Het herstructureren van de 3 toegangspoorten draagt hiertoe bij. Een buffer van 50m is ruimtelijk niet haalbaar en zou mogelijks ook tot conflicten met andere disciplines leiden (bv. Fauna en flora). Er worden voldoende voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen om een groene en landschappelijke inkadering te garanderen (zie stedenbouwkundige voorschriften art 2, art 3 en art 4) en de hinder op de omgeving te beperken.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 (Zone voor groene toegangspoort Isschotweg) wordt ook opgenomen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De permanente parkeerzone en de overloopparking worden ingeplant op mini-mum 10 m uit de grenzen van het PRUP. De parking dient richting de woningen gebufferd te worden. Deze buffer dient te voorzien in een afdoende visuele en landschappelijke buffering door het gebruik van autochtoon en standplaatsgeschikt plantgoed in functie van een optimale integratie in de groene parkomgeving. Naast een visuele en landschappelijke buffering dient eveneens voldaan te worden aan de voorwaarden voor geluidsbuifering.</li> </ul>
Bodem (verdichting)	Bodemverdichting t.g.v. aanleg parkings	0 tot -2		Inplanting van parkings bij voorkeur niet t.h.v. de zones die zeer gevoelig zijn voor verdichting (A)	0 tot -1		PRUP	<p>Zie ook Figuur 16: Uittreksel uit kaart 6b van het planMER.</p> 

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Voor de parking binnen toegangspoort Boonmarkt (nr.1 op bovenstaande figuur) werd reeds een stedenbouwkundige vergunning (d.d. 18/08/2014) verleend, samen met het onthaalgebouw. Deze parking bevindt zich niet in zeer gevoelige zones voor verdichting.</p> <p>De toegangspoort Isschotweg (nr. 2) bevindt zich in een zone die weinig tot zeer weinig gevoelig is voor verdichting.</p> <p>Enkel de zone voor de groene toegangspoort Hallaaraard (nr. 3) is zeer gevoelig voor verdichting. In de verordenende voorschriften worden volgende bepalingen opgenomen voor de groene toegangspoort Hallaaraard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1.</li> <li>• De in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.</li> </ul> <p>En volgend voorschrift:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwing is niet toegelaten</li> </ul> <p>Met uitzondering van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen. mits deze infrastructuur inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en kwalitatief worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van een hoge belevingswaarde.</li> </ul> <p>Verder wordt nog verordenend opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De parking wordt aangelegd aansluitend op de openbare weg</li> <li>• De parking wordt voldoende gedimensioneerd en ingericht als een open parking met een groene verschijningsvorm.</li> </ul> <p>Toelichtend wordt bij dit voorschrift verwezen naar de mobiliteitsstudie die werd opgemaakt. Hier werden voor deze toegangspoort 16 parkeerplaatsen voorzien.</p> <p>Natuur, bos en landschapszorg blijven de hoofdbestemming naast recreatie. De toegelaten voorzieningen in functie van recreatie worden beperkt. Gelet op de beperkte grootte van de parking en de randvoorwaarden die in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd aan de parking (art 4), zal de zone waarvan de bodem verdicht wordt eerder beperkt zijn.</p>
Bodem (verdichting)	Verdichting van niet te bebouwen zones tijdens de werken	-3		Bij voorkeur geen stockage of werkzone t.h.v. de verdichtingsgevoelige zones of andere maatregelen om verdichting van deze zones te vermijden (rijplaten, diepploegen na de werken, ...) (MM)	0		Vergunning	

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
Bodem (profielvernietiging)	Vernietiging waardevolle bodemprofielen t.g.v. vergraving	-2		Vergraving in de zeer en uiterst gevoelige bodems voor profielvernietiging vermijden (MM)	0 tot -1		Vergunning	
Water (kwantiteit)	Impact op grond- en oppervlaktewaterkwantiteit door bijkomende verharding	-1 tot -3		Bij de aanleg van de parkings kiezen voor waterdoorlatende verharding (MM)	0		PRUP	<p>In de algemene voorschriften van Averechten werden volgende bepalingen opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</li> <li>Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.</li> </ul> <p>De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing. In het PRUP wordt verwezen naar de sectorale regelgeving. Deze regelgeving wordt echter niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit om te vermijden dat conflicten kunnen ontstaan tussen de bepalingen in het PRUP en eventuele latere wijzigingen in de (sectorale) regelgeving.</p> <p>Een van de middelen om te voldoen aan de gewestelijke verordening (specifiek m.b.t. verhardingen) is inderdaad het gebruik van waterdoorlatende materialen. Het materiaalgebruik is echter niet het enige middel om te voldoen aan deze verordening. Om deze reden wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen niet verordenend opgelegd. Wel wordt verordenend verwezen naar de op het moment van de aanvraag vigerende wetgeving.</p>
Fauna en flora	Rustverstoring rondom parkings en toegangspoorten	-1		Aanplanten van bufferzones bestaande uit inheems en streekeigen materiaal. (A)	0/-1		PRUP	<p>In de algemene voorschriften worden bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit. Zo wordt opgenomen dat aanplanting van houtige gewassen op het openbaar domein moeten gebeuren met autochtoon plantgoed en standplaatsgeschikte soorten.</p> <p>In de algemene voorschriften van de stedenbouwkundige voorschriften worden volgende verordenende bepalingen opgenomen inzake biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de landschappelijke en ecologische structuur.</li> <li>Aanplantingen gebeuren met autochtoon plantgoed. Indien geen autochtoon plantgoed beschikbaar is, wordt gebruik gemaakt van inheems plantgoed.</li> <li>Aanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>De aanleg van bovengrondse buffer - of infiltratievoorzieningen gebeurt volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw</li> <li>Bestaande laan- en dreefplanting blijven maximaal behouden en worden waar mogelijk versterkt.</li> </ul> <p>Bij de specifieke voorschriften van de verschillende toegangspoorten worden telkens verordenende voorschriften opgenomen die bijdragen tot een maximale integratie van de toegangspoorten en de parkings in de omgeving. Er worden ook voorwaarden opgelegd naar inrichting van deze zones waarbij</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
				Parkings zo veel mogelijk voorzien aan de rand (A)				<p>bijzondere aandacht uitgaat naar een landschappelijke en een ecologisch verantwoorde inpassing.</p> <p>Ook blijven natuur, bos en landschapszorg hoofdbestemmingen, naast recreatie.</p> <p><b>NB:</b> De term 'streekeigen' werd vervangen door autochtoon naar aanleiding van advies van de provinciale dienst natuur en milieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autochtoon of oorspronkelijk inheems: zijn nakomelingen van soorten die zich na de laatste ijstijd hier gevestigd en voortgeplant hebben;</li> <li>• inheemse soorten zijn soorten die hier voorkomen maar waarvan het plantgoed niet noodzakelijk uit onze streken komt (maar uit Balkan bijvoorbeeld);</li> </ul> <p>Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 18/08/2014 voor de oprichting van het nieuwe onthaal- en dienstencentrum en de inrichting van een hoofdparking. Deze parking situeert zich aan de rand van art.2.1.</p> <p>De oostelijke parking (art.4 toegangspoort Hallaaraard) wordt aangelegd naast de bestaande voorzieningen van de hondenclub. Deze parking bevindt zich aan de rand van het plangebied. De parkeerplaatsen worden ingericht aansluitende op de openbare weg. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Ook binnen art 3 zone voor toegangspoort Isschotweg kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd. De zone voor toegangspoort Isschotweg loopt wat dieper het plangebied in. Deze parkeerplaatsen worden zo ingeplant dat fauna en flora maximaal worden gevrijwaard. Dit is ook de doelstelling van het groendomein. In de stedenbouwkundige voorschriften van art 3 zal expliciet worden opgenomen dat waardevolle vegetaties en biotopen maximaal behouden blijven.</p> <p>Volgende algemene voorschriften inzake verlichting worden verordenend opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buitenverlichting dient tot een noodzakelijk minimum in functie van veiligheid beperkt te worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van verlichtingssystemen met minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> </ul>
Fauna en flora	Rustverstoring	-1		Een gerichte zonering van voorziene activiteiten en toegankelijkheid implementeren (i.f.v. rustzones voor fauna)	0/-1		Vergunning	
Erfgoedwaarde landschap en bouwkundig erfgoed	Impact op bouwkundig erfgoed onthaalpoort Hallaar	-1		Groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (A)	0/-1		PRUP	Er worden in de stedenbouwkundige voorschriften (art 2, 3 en 4) voldoende garanties geboden voor een groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoort (zie specifieke voorschriften van de onthaalpoorten art 2, 3 en 4.)



Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Er gaat in de voorschriften aandacht uit naar een inpassing in de grotere natuurlijke en openruimtestructuren die zich niet beperken tot het plangebied van het PRUP Averegeten. Er wordt verordenend opgenomen dat de samenhang tussen plangebied en de grote natuurlijke en openruimte structuren in en buiten het plangebied dient gegarandeerd te blijven.</p> <p>Voorschriften art.2 Zone voor recreatiepark</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De inrichting van de zone sluit op kwalitatieve wijze aan bij het groendomein Averegeten (cfr. artikel 1).</li> <li>• De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel met in acht name van volgende voorwaarden:</li> <li>• De zone wordt algemeen ingericht als een groen en landschappelijk waardevol park.</li> <li>• De zone wordt ingericht met het oog op efficiënt ruimtegebruik en maximale bundeling van bebouwing en harde infrastructuur.</li> <li>• Er wordt voorzien in een kwalitatieve terreinaanleg met oog op hoge belevingswaarde en gebruikerscomfort. Daarbij wordt een harmonieuze verschijningsvorm voorzien.</li> <li>• Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de beoogde omgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de schaal van de geplande activiteiten moet aansluiten bij de schaal van de omgeving</li> <li>◦ het geplande staat in relatie met de in de omgeving aanwezige functies en activiteiten</li> <li>◦ Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed. Een uitzondering hierop is mogelijk bij specifieke aanplantingen in tuin- en of parkverband en accentplantingen met specifieke visuele functie binnen de zones zoals aangeduid in overdruk cfr. artikel 2.1 en 2.2.</li> </ul> </li> </ul> <p>Voorschriften art 3 Zone voor groene toegangspoort Isschotweg en art 4 Zone voor groene toegangspoort Hallaaraard</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De deelzone wordt aangelegd als groene parkzone die de overgang naar het achterliggende groendomein vorm geeft en waarbij de inrichting gebeurt met het oog op de samenhang tussen de betrokken deelzone en het achterliggende groendomein cfr. Art. 1.</li> <li>• Aanplantingen worden uitgevoerd gebruikmakend van autochtoon plantgoed of indien niet beschikbaar inheems plantgoed</li> <li>• de in de zone toegelaten constructies en infrastructuur worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd.</li> <li>• De bestaande waardevolle biotopen en vegetaties worden maximaal gevrijwaard.</li> </ul>
landschapsstructuur	Impact nieuwe infrastructuur op landschapsstructuur	-1		Groene en waardevolle landschappelijke inrichting van de onthaalpoorten (A)	0/-1		PRUP	Zie voorgaande
Mens –bestemming en gebruikswaarde	Impact op agrarische gebruik	-2		Behoud agrarisch gebruik waar mogelijk	-1		PRUP	Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van een bebost en een pastoraal landschap. Binnen de afbakening van het plangebied liggen heel wat percelen in landbouw-

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
				Voorzien van een uitdoofscenario Behoud bestemming landbouw in HAG (MM)	-1 0			<p>gebruik. Vooral het oostelijk gedeelte van het PRUP (rond de domeinboerderij) is in landbouwgebruik. Ook in het noordwesten (rond toegang Isschot) is landbouwgebruik aanwezig. De landbouwpercelen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als wei- of hooiland of voor de teelt van voedergewassen. Het LIS wordt opgenomen in bijlage van dit PRUP. Ook werd een onderzoek gedaan naar het areaalverlies door de inwerkingtreding van het PRUP. Ook dit onderzoek wordt in bijlage bij het PRUP gevoegd.</p> <p>De visie voor het groendomein Averegten werd opgebouwd aan de hand van een aantal gebiedsgerichte visie-elementen en strategische acties (zie voorstudie, kaart 18) o.a. volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een belangrijke doelstelling is het behouden en versterken van het belangrijk historisch boscomplex (Ferrarisbos). Deze versterking gaat gepaard met een uitbreiding van de boskern.</li> <li>• Daarnaast is er nood aan een verbeterde uitstraling en bereikbaarheid van het domein door het uitbouwen van toegangspoorten in het noorden, oosten en zuiden. De hoofdpoot dient zich in het zuiden te situeren;</li> <li>• De belangrijkste recreatieve activiteiten (o.a. natuur-educatief centrum, speelbos en -weide, blokhut, plantentuin, cafetaria) zijn educatief en natuurondersteunend en blijven in het zuiden;</li> <li>• De bioboerderij dient zich sterker te profileren en het cultuurlandschap in het oosten dient behouden te blijven</li> </ul> <p>Waar mogelijk binnen de visie van het groendomein Averegten blijft het agrarisch gebruik behouden.</p> <p>Het PRUP voorziet dat de zone voor groendomein (art 1) bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie. Daarnaast blijft ook de grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer en landschapszorg een hoofdfunctie. Hiermee worden vooral de graslanden en het bioboeren bedoeld. Recreatief medegebruik is toegelaten als nevenfunctie.</p> <p>Binnen het groendomein kunnen de bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten behouden blijven als nevenfunctie. Nieuwe landbouwactiviteiten dienen zich te richten op natuurbeheer en landschapszorg om zo te kunnen inpassen in de visie van het provinciaal groendomein. Deze grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg wat o.a. de graslanden, extensieve begrazing, biologische landbouw inhoudt, zijn dan naast het herstellen en ontwikkelen van het groendomein een hoofdfunctie binnen het groendomein en kunnen naast elkaar voorkomen.</p> <p>Een aantal percelen binnen de zone zijn bij goedkeuring van het plan nog in professioneel landbouwgebruik. De Averegten voert een geleidelijk aankoopbeleid. Indien de mogelijkheid zich voordoet zal het groendomein percelen binnen de afbakening van het PRUP aankopen. Tot zolang kan dit grondgebonden landbouwgebruik voortgezet worden voor zover noodzakelijk voor de leefbaarheid van het betrokken landbouwbedrijf.</p> <p>Naast de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande land-</p>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>bouwactiviteiten worden er ook geen bemestingsnormen opgelegd in het PRUP (MVT – §8. Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften). De herbestemming van gebieden door middel van een PRUP heeft geen gevolgen voor de mestquota.</p> <p>Er bevindt zich een landbouwer volledig binnen het plangebied van PRUP Averegeten, met name de bioboerderij. De activiteiten van de bioboerderij kunnen behouden blijven als domeinboerderij.</p> <p>Grenzend aan de zone voor groendomein (art. 1) worden ook enkele percelen gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de zone voor recreatiepark (art. 2) of binnen bouwvrij agrarisch gebied (art. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De omgeving van verlaten hoeve Boonmarkt 6 (percelen 244A,248, 252A, 254B, 255A, 256) en het perceel 243A zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied 'Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg' (Zie § 2.2). Deze percelen kunnen behouden blijven in functie van professioneel landbouwgebruik mits geen agrarische constructies worden opgericht (bouwvrij agrarisch gebied art. 6). Hier dient de bebouwing beperkt te blijven tot schuilhokken.</li> <li>• Ten oosten van perceel 243A zijn nog enkele agrarische gebiedjes gelegen die opgenomen zijn in art. 2 (zone voor recreatiepark). Hier is het gebruik blijvend grasland. Uitgaande van de bestaande toestand is de zone bedoeld voor het behoud en de verdere ontwikkeling van dit laag-dynamisch recreatief aanbod binnen een groene parkomgeving. Natuur- en landschapswaarden bepalen het kader voor het recreatief aanbod. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot deze andere functies van het gebied. Het is geen enige functie, noch de enige hoofdfunctie. Zolang geen invulling gebeurt in de functie van de bestemming (art 2 – Zone voor recreatiepark) kan het agrarisch gebruik behouden blijven.</li> </ul> <p>De stedenbouwkundige voorschriften laten het behoud van de bestaande agrarische activiteiten toe onder hun huidige vorm. Het provinciaal domein verwerft de gronden indien de mogelijkheid zich voor doet. Ook dan kan de agrarische functie, afhankelijk van de ligging van het perceel binnen de Averegeten en de visie voor het betrokken gebied, behouden blijven onder bepaalde voorwaarden. Het agrarisch gebruik zal geleidelijk aan transformeren. Het provinciaal domein voert echter geen actief uitdoofbeleid.</p> <p>Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen:</p> <p><u>Art. 1 zone voor groendomein</u></p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van groendomein De Averegeten met natuurontwikkeling, bos, landschapszorg en waterbeheer als hoofdfunctie.</li> <li>• grondgebonden landbouwactiviteiten gericht op natuurbeheer en landschapszorg</li> </ul>

Aspect (discipline / effectgroep)	Aard van de effecten	Impact		Milderende maatregel (MM) / aanbeveling (A)	Resterend effect		Niveau doorwerking	Verwerking in het PRUP
		score	opmerkingen		Score	Opmerkingen		
								<p>Volgende functies zijn toegelaten als nevenschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie</li> <li>• instandhouding van bestaande grondgebonden landbouwactiviteiten.</li> </ul> <p><u>Art. 6 Bouwvrij agrarisch gebied</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor de professionele grondgebonden landbouw als hoofdfunctie.</p> <p>Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 4,5m</p> <p>Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan de procedure van het RUP. Wel wordt een geleidelijk aankoopbeleid gevoerd, daar waar de gelegenheid zich voordoet. Na aankoop zal in overleg met de gebruiker gezocht worden naar een geschikt gebruik van het aangekochte goed.</p>



## LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

De landbouwimpactstudie is een gebiedsgebonden computeranalyse op basis van beschikbare gegevens. Ze geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de aangegeven landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

**Figuur 1.** Studiegebied



 Studiegebied



0 0,5 1 Kilometers



## LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

### 1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied. Als het studiegebied veel groter is dan het geplande project, dan is de landbouwimpactstudie meer een informatieve studie over de mogelijke impact. Ook dan is het een goed afwegingskader.

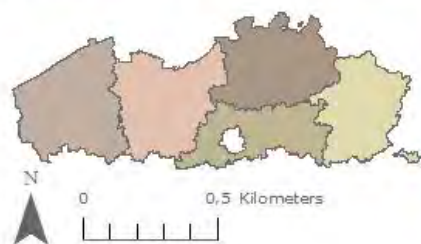
De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Mogelijke perceelsimpact		Gebiedsbetrokkenheid		Totaal
		Sterk betrokken	Andere	
In 2011 geregistreerde landbouwpercelen (ha)	Zeer hoog	13,99	0,59	14,58
	Hoog	8,76	11,77	20,54
	Matig	8,89	10,62	19,51
	Laag	4,00	3,85	7,85
	Zeer laag	9,94	0,00	9,94
Totale oppervlakte landbouwpercelen (ha)		45,59	26,82	72,42
Aantal betrokken landbouwers		8	15	23
Aantal landbouwers met bedrijfszetel		3	0	3
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen		3	0	3
Geschatte kosten in euro voor het landbouwgebruik bij				
gebruiksbeëindiging	directe projectuitvoering	203.539	164.271	367.810
	geleidelijke regeling	117.619	88.359	205.977
bestemmingswijziging naar natuur of bos	nulbemesting (2 gve)	0	0	0
	100 eenheden N (+2 gve)	0	0	0
overstromingsschade	bij zomeroverstromingen	0	0	0
	bij winteroverstromingen	0	0	0
Nieuw in 2012 geregistreerde percelen (ha)				1,51
Andere percelen (ha)	Bebouwd agrarisch gebied			0,40
	Bebost agrarisch gebied			5,72
	Agrarisch gebied bij natuurbeheerder geregistreerd in 2011			0,00
	Agrarisch gebied bij waterbeheerder geregistreerd in 2011			0,00
	Agrarisch gebied met beperkingen			0,00
	Agrarisch gebied			17,43
	Andere gebiedsbestemmingen			135,71
Totale oppervlakte (ha)				233,19

De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.



**Figuur 2. Landbouwimpactkaart**



Studiegebied	Nieuw in 2012 geregistreerd
Sterk betrokken	Bebouwd agrarisch gebied
Zeer hoge impact	Bebost agrarisch gebied
Hoge impact	Agrarisch gebied bij natuurbeheerder geregistreerd
Matige impact	Agrarisch gebied bij waterbeheerder geregistreerd
Lage impact	Agrarisch gebied met beperkingen
Zeer lage impact	Agrarisch gebied



## 2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2011 geregistreerde percelen in landbouwgebruik. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwbedrijfszetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of **op vraag voor enkele specifieke scenario's**. Vervolgens worden de in 2012 nieuw geregistreerde percelen geduid. Hiervoor gebeurde nog geen impact berekening omdat niet alle gegevens voorhanden zijn en de gebruiker nog niet voldoende geverifieerd werd. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

### 2.1 Duiding bij de landbouwimpact

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwgebruikspercelen uit de aangifte 2011. De aangiftes van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en W&Z als gebruiker werden hiervoor niet meegenomen. De berekening houdt bijgevolg geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

De aangifte wordt vervolledigd met de landbouwbedrijfszetels. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiftes vanaf 2000 tot en met 2012 van het perceel. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruiksaan



Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.



## LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

**Figuur 4.** Landbouwstructuurkaart



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwgebruikswaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

**Figuur 5.** Landbouwgebruikswaardekaart



## LIS kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg

---

De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de geregistreerde landbouwgebruikspercelen en geven bijgevolg meer duidelijkheid.

### 2.2 De gebiedsbetrokkenheid

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden door een sterke betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een bedrijf krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

### 2.3 Enkele kengetallen volgend uit de landbouwgebruiksangifte

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfszetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

### 2.4 De geschatte kosten in euro voor het landbouwgebruik bij gebruiksbeëindiging

Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we de gebouwen en de kapitaalsintensieve percelen niet mee omdat deze berekening daarvoor te specifiek is.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen bij de bestemmingswijziging van historische permanenten graslanden van de huidige gele naar een groene bestemming van het projectgebied in zijn geheel.

Voor de actief in te schakelen overstromingsgebieden kan de vergoeding berekend worden conform de uitvoering van het integraal waterbeleid zodra de overstromingsfrequenties bekend zijn.

### 2.5 De nieuw geregistreerde percelen

Voor de percelen geregistreerd in 2011 zijn alle gegevens voorhanden om de landbouwimpact te berekenen. Uit de registraties 2012 worden de percelen weergegeven die geen deel uitmaakten van de landbouwimpact berekening. Deze percelen worden zonder onderscheid in landbouwimpact of gebruik weergegeven.

### 2.6 De andere percelen

Naast de landbouwgebruikspercelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet in landbouwgebruik werd aangegeven wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door de landbouwkaderkaart in Figuur 6 weergegeven voor de gebruikspercelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.



Figuur 6. Landbouwkaderkaart



### 3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige impactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. Samen met de ontwikkelde kaarten op Vlaams niveau zijn de mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

#### 3.1 Afwegend

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

#### 3.2 Mitigerend

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

### 3.3 Participerend en trajectbegeleiding

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren. De selectie van de getroffen landbouwers, mee op basis van de landbouwimpactkaart, betekent een efficiëntiewinst voor het LER.

### 3.4 Visievormend

De kaarten van de landbouwimpact geven geen visie weer, maar ze zijn uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kunnen ze als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen worden gebruikt.

## 4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

Bij het gebruik van de landbouwimpactkaart moet rekening gehouden worden met volgende punten:

### 4.1 Accuraatheid

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactkaart een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze kaart een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, maar op perceelsniveau is toch een terreincheck aangewezen.

### 4.2 Jaarlijkse update en verfijning

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

### 4.3 Transitiekosten voor functieverlies

De standaardberekening voorziet enkele geschatte kosten voor het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals overstromingsgebieden met landbouwgebruik of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige kaart minder geschikt. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen. Dit gebeurde onder meer voor schaderegelingen in overstromingsgebieden op basis van de aangeleverde verandering in overstromingsfrequentie.

### 4.4 Totaalplaatje bekijken

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.



**Bijlage:** Effecten op landbouw

## Inhoud

1.	Inleiding .....	4
1.1.	Aanleiding tot opmaak van een inschatting van de impact op de landbouw .....	4
1.2.	Procesverloop .....	4
1.3.	Leeswijzer .....	4
1.1.	Taakstelling en <b>PRUP's</b> .....	5
2.	Algemene gegevens .....	6
2.1.	Gebruikte gegevens .....	6
2.2.	Landbouwers en gebruiksgronden binnen de plangebieden .....	6
2.3.	Leeftijdsklasse .....	7
2.4.	Teelten .....	7
2.5.	Ruimteboekhouding en gebruiksgronden binnen bestemmingen van het gewestplan .....	7
2.6.	Ligging in HAG .....	9
3.	Bestemmingsplan en bestemmingswijzigingen .....	10
3.1.	<b>PRUP's voor wonen</b> .....	10
3.2.	<b>PRUP's voor bedrijventerrein of grootschalige kleinhandel</b> .....	10
3.3.	PRUP voor het provinciaal domein De Avereften .....	10
4.	Effect per PRUP .....	10
4.1.	PRUP Avereften .....	10
4.2.	Het Spek, Langveld-oost, Lostraat en Kerselaarlaan .....	12
5.	Plan-MER .....	12
5.1.	Conclusie plan-MER betreffende landbouw .....	12
6.	Uitvoering die impact bepalen .....	14
6.1.	Onteigeningsplan .....	14
6.2.	Recht van voorkoop .....	14
6.3.	Beheersovereenkomsten .....	14
6.4.	Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie .....	14



---

## 1. Inleiding

---

### **1.1.      *Aanleiding tot opmaak van een inschatting van de impact op de landbouw***

De verschillende PRUP's in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg wijzigen bestemmingen van het gewestplan. Hierdoor kunnen bestaande landbouwers hinder ondervinden.

De milieueffecten die mogelijks veroorzaakt worden door het plan worden onderzocht en opgelijst in het plan-MER. Het effect op landbouw komt ook aan bod.

In deze nota wordt met de beschikbare gegevens een eerste inschatting gemaakt van het areaalverlies van de landbouwgebruiker door de verschillende bestemmingswijzigingen van de PRUP's.

### **1.2.      *Procesverloop***

Dit document wordt als bijlage bij het PRUP toegevoegd.

### **1.3.      *Leeswijzer***

De contouren van de plangebieden **van de PRUP's** lagen bij de opmaak van deze nota nog niet voor 100% vast. Er kunnen nog kleine wijzigingen gebeuren maar deze zullen geen grote wijzigingen veroorzaken aan de resultaten. Deze nota geeft enkel een beeld weer van de impact van de PRUP's op het areaal van de betrokken gebruikers.



## Algemene situering

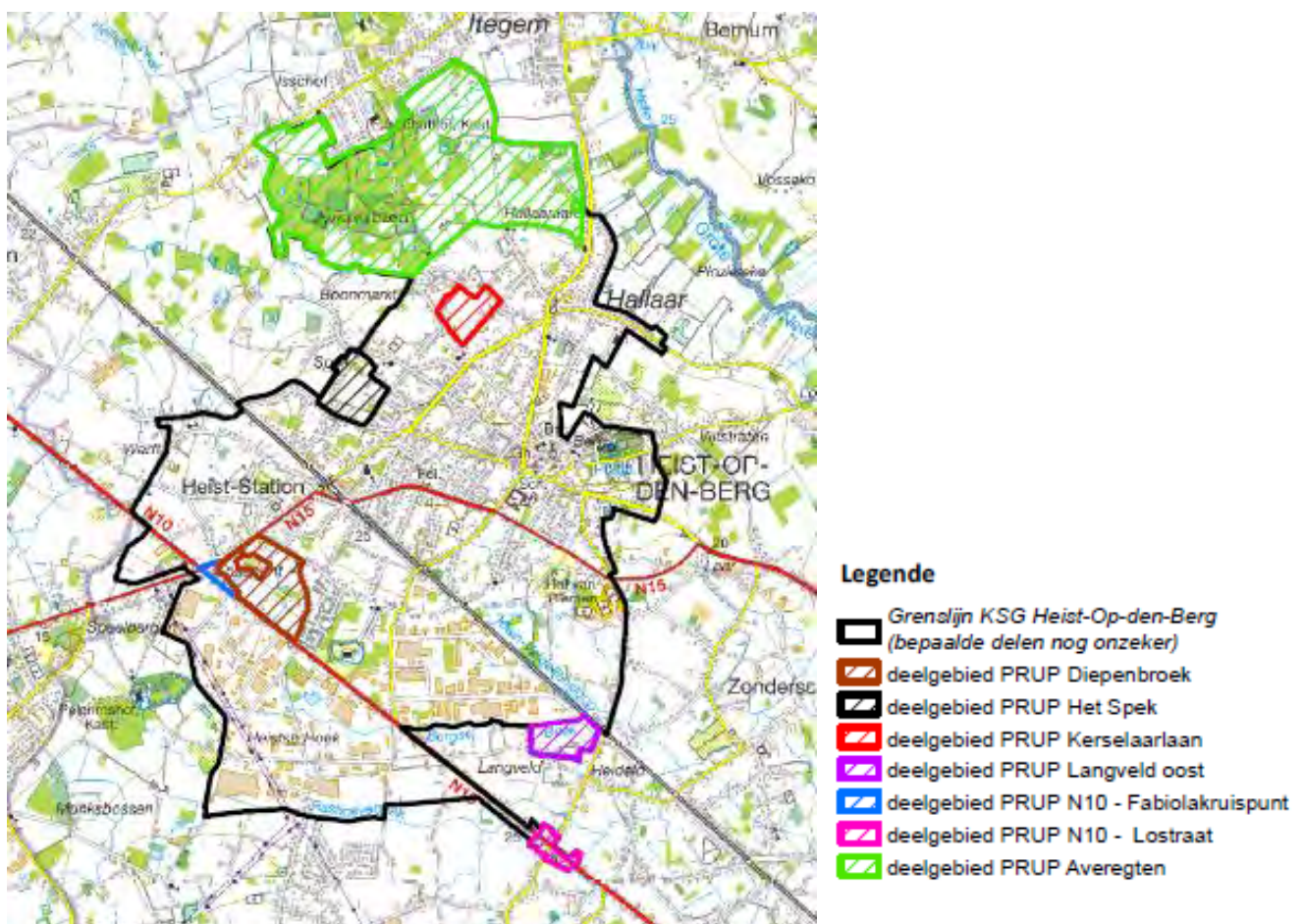
### 1.1. Taakstelling en PRUP's

De afbakening van de kleinstedelijke gebieden, waaronder Heist-op-den-Berg, is een taak voor de provincie. Het afbakeningsproces resulteerde in een voorstel van afbakeningslijn en in een actieprogramma inzake woonprojecten, bijkomende bedrijfsoppervlakte, grootschalige detailhandel en stedelijke groen- en recreatiegebieden.

Hieronder een overzicht van de verschillende provinciale uitvoeringsplannen (PRUP's) die hiervoor worden opgesteld:

- Omzetting naar wonen: PRUP het Spek, PRUP Kerselaarlaan
- Omzetting naar groendomein: PRUP Averegten
- Omzetting naar bedrijventerrein: PRUP Langveld-oost
- Omzetting naar concentratiezone grootschalige detailhandel: PRUP N10- concentraties (Fabiolakruispunt en Lostraat)
- PRUP afbakeningslijn

**FIG. 1 OVERZICHT VERSCHILLENDE PRUP'S**



Noot: Het PRUP Diepenbroek werd na de opmaak van het plan-MER geschrapt wegens een te grote waterproblematiek.

## 2. Algemene gegevens

### 2.1. Gebruikte gegevens

De gegevens die voor deze nota gebruikt werden zijn de identificatiegegevens ALV van 2014.

Er wordt gekeken naar het areaalverlies van de gebruikers van de gronden.

### 2.2. Landbouwers en gebruiksgronden binnen de plangebieden

26 landbouwers maken gebruik van de gronden in de verschillende onderzoeksgebieden. 2 landbouwers hebben geen bedrijfszetel in de provincie Antwerpen.

Twee landbouwers hebben gronden in meerdere (max . 2) onderzoeksgebieden. De oppervlakte IN die in deze tabel wordt opgegeven, is de oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen het onderzoeksgebied.

Bij oppervlakte IN worden alle percelen meegerekend die enerzijds volledig binnen de plancontour zijn gelegen en anderzijds deels binnen en deels buiten het plangebied zijn gelegen. Van deze laatste wordt enkel het deel van het perceel binnen de plancontour meegerekend.

Oppervlakte IN + rand betekent dat naast de percelen die volledig binnen de plancontour zijn gelegen ook de kadastrale percelen worden geteld die deels binnen en deels buiten het plangebied zijn gelegen of op de rand van het gebied (1x). Indien een perceel deels binnen en deels buiten het plangebied is gelegen, wordt steeds het volledige perceel meegerekend.

**TABEL 1: OPPERVLAKTE GEBRUIKSGROND IN OF AAN DE RAND VAN DE PRUP'S**

Gebied	Oppervlakte IN (ha)	Oppervlakte IN + rand (ha)	Aantal landbouwers
Averegten	62	82	22
Kerselaarlaan	2,8	2,8	1
Het Spek	3,8	6,6	2
Langveld-Oost	2,8	3,2	2
N10-Lostraat	Geen (ligt eigenlijk op de grens)	1	1
Totaal	71,4	95,6	26 (2 landbouwers hebben in 2 gebieden gronden)

De totale oppervlakte van de gebruiksgronden van de landbouwers binnen de plancontour is 71,4 ha ; indien eveneens de volledige percelen worden meegerekend die op de rand of deels binnen of buiten de plancontour zijn gelegen komen we aan 95,6 ha.

De meeste gebruiksgronden liggen binnen de Averegten.

### 2.3. Leeftijdsklasse

Van 19 van de 26 landbouwers die gebruiksgronden hebben binnen of aansluitend bij de onderzoeksgebieden van de PRUP's hebben we gegevens van hun leeftijd. De jongste landbouwer is 43 jaar en de oudste 78 jaar.

**TABEL 2: AANTAL LANDBOUWERS PER LEEFTIJDKLASSE**

Leeftijdsklasse	Totaal aantal landbouwers
41-50 jaar	4
51-60 jaar	9
61-70 jaar	3
71-80 jaar	3
Totaal	19

Op basis van de beschikbare gegevens (2/3<sup>de</sup>) kunnen we stellen dat de voornaamste leeftijdsklasse is tussen de 51 en 60 jaar..

**TABEL 3 AANTAL LANDBOUWERS PER LEEFTIJDKLASSE PER GEBIED**

Leeftijdsklasse	Aantal landbouwers Averegten (totaal 22)	Aantal landbouwers Het Spek (totaal 2)	Aantal landbouwers Kerselaarlan (totaal 1)	Aantal landbouwers s Lostraat (totaal 1)	Aantal landbouwers Langveld-oost (totaal 2)
41-50 jaar	3	Geen info			
51-60 jaar	9	Geen info			
61-70 jaar	1	Geen info	1	1	1
71-80 jaar	3	Geen info			
Totaal	16	Geen info	1	1	1

### 2.4. Teelten

De teelten binnen de Averegten bestaan hoofdzakelijk uit blijvend en tijdelijk grasland. In mindere mate uit mais, basilicum en eenjarige luzerne.

In het Spek en Kerselaarlan zijn de teelten vooral maïs, in Langveld-oost blijvend grasland en mais.

### 2.5. Ruimteboekhouding en gebruiksgronden binnen bestemmingen van het gewestplan

Allereerst wordt een overzicht gegeven van percentage van landbouwgebruiksgronden binnen elk PRUP. Daarna wordt voor de verschillende PRUP's een overzicht gegeven in welke gewestplanbestemmingen de verschillende gebruiksgronden zijn gelegen.

Noot: Het intekenen van de landbouwgebruiksgronden wordt meestal door de landbouwer zelf gedaan en is niet altijd even nauwkeurig. Delen van percelen kunnen daardoor binnen een bestemming vallen die daar eigenlijk niet toe hoort. Indien mogelijk worden deze percelen eruit gehaald. Deze procenten moeten eerder als een richtcijfer worden geïnterpreteerd.

#### 2.5.1. AANDEEL VAN DE LANDBOUWGEBRUIKSGRONDEN BINNEN ELK PRUP

**TABEL 4: AANDEEL LANDBOUWGEBRUIKSGRONDEN BINNEN PRUP'S**

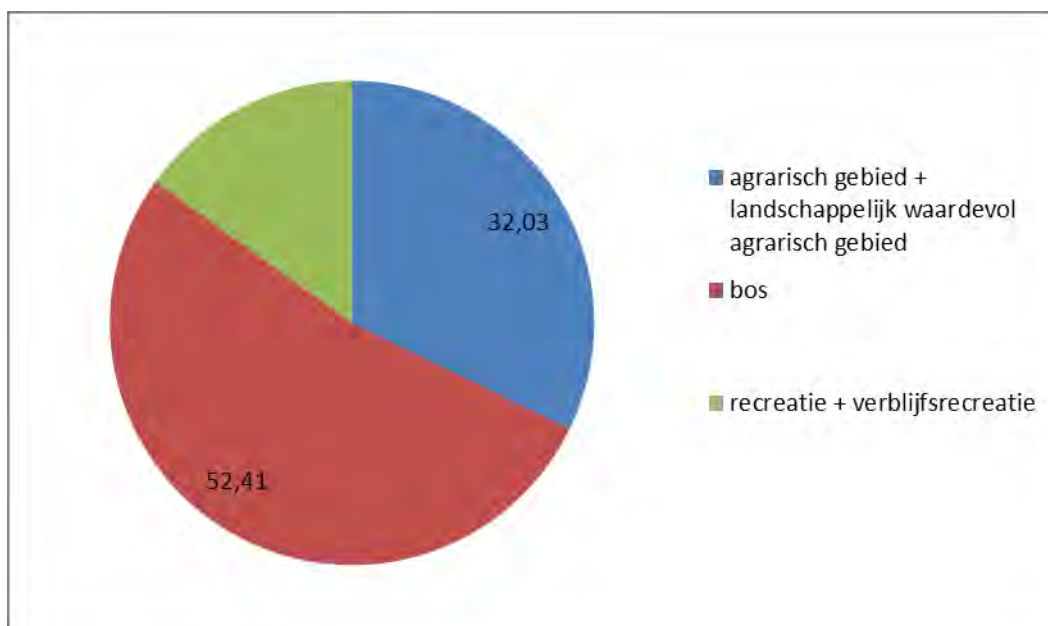
	Averegten	Het Spek	Kerselaarlaan	Langveld-oost	N10-	Totaal
Gebruiksgronden in plangebied (ha)	62	3,8	2,8	2,8	geen	71,4
Totale oppervlakte plangebied (ha)	174	14	8,5	11	3,8 + 1,6	213
%	35,77%	27,21%	32,72%	24,28%	0%	34%

De totale oppervlakte van de PRUP's is 213 ha. 71,4 ha ervan is aangegeven dat dit gebruikt wordt door een landbouwer (gemiddeld 34%).

#### 2.5.2. OVERZICHT VAN DE GEWESTPLANBESTEMMING VAN DE LANDBOUWGEBRUIKSGRONDEN PER PRUP

##### PRUP De Averegten

**FIG. 2 OVERZICHT GEWESTPLANBESTEMMING V/D LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN BINNEN HET PRUP AVEREGTEN**



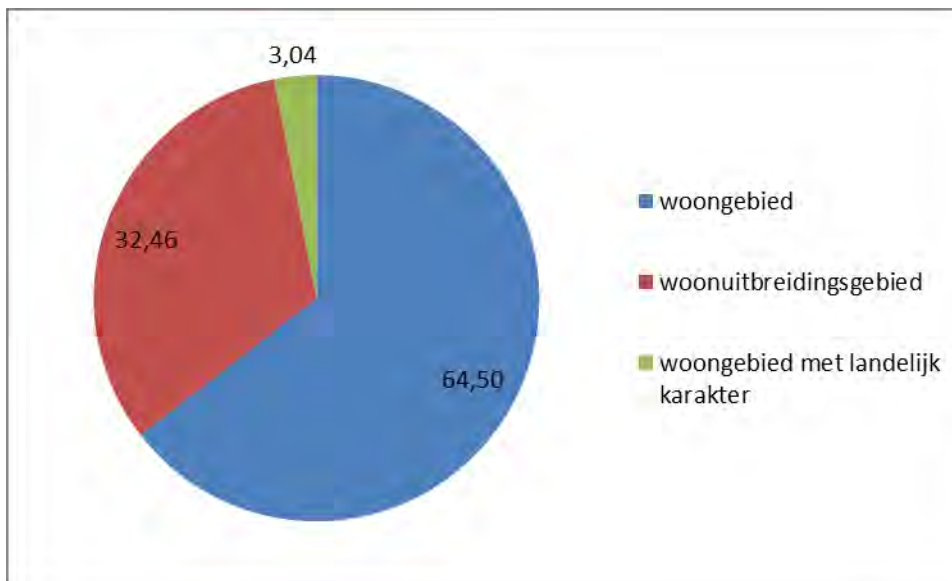


De voornaamste gewestplanbestemmingen van de gebruiksgronden in de Averegten zijn bos (52%) en agrarisch gebied + landschappelijk waardevol agrarisch gebied (32%). Ook recreatie met verblijfsrecreatie maakt een groot deel uit (15%).

#### PRUP Het Spek

Alle gebruiksgronden liggen ofwel in woongebied (65%), woongebied met landelijk karakter (3%) of in woonuitbreidingsgebied (33%).

**FIG. 4 OVERZICHT GEWESTPLANBESTEMMING V/D LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN BINNEN HET PRUP HET SPEK**



#### PRUP Kerselaarlaan

Alle gebruiksgronden liggen overwegend in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

#### PRUP Langveld-oost

De gebruiksgronden liggen allemaal in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

#### N10 – Lostraat en Fabiolastraat

In deze gebieden zijn geen gebruiksgronden van landbouw gelegen. Enkel aan de Lostraat is een gebruiksgrond tegen de rand van het plangebied.

### **2.6. Ligging in HAG**

In 2 PRUP's zijn percelen gelegen die opgenomen werden binnen de afbakening van HAG.

- In de Averegten liggen in het zuiden enkele percelen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Ongeveer de helft daarvan zal behouden blijven als agrarisch gebied, een ander deel zal worden omgezet naar zone voor recreatiepark.
- Het onderzoeksgebied van Langveld-oost ligt eveneens in HAG. Deze zone wordt volledig omgezet naar bedrijventerrein.

De omzendbrief RO/2010/01 regelt het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn. Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams

niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen.

→ Hiervoor wordt verwezen naar de toelichtingsnota van de PRUP's.

### **3. Bestemmingsplan en bestemmingswijzigingen**

---

#### **3.1. PRUP's voor wonen**

PRUP Kerselaarlaan en PRUP het Spek: woonuitbreidingsgebied op het gewestplan wordt omgezet naar woongebied. De landbouw die hier aanwezig is, is zonevremd.

#### **3.2. PRUP's voor bedrijventerrein of grootschalige kleinhandel**

PRUP Langveld-Oost: (herbevestigd) agrarisch gebied op het gewestplan wordt omgezet naar bedrijventerrein.

PRUP N10 concentraties grootschalige detailhandel - Lostraat of Fabiolakruispunt:

- Woonuitbreidingsgebied en woongebied op het gewestplan worden omgezet naar zone voor grootschalige kleinhandel
- Agrarisch gebied op het gewestplan wordt omgezet naar zone voor grootschalige kleinhandel. De kleine delen in agrarisch gebied die worden omgezet naar bedrijvigheid werden niet aangegeven als in gebruik door de landbouw.

#### **3.3. PRUP voor het provinciaal domein De Averegeten**

PRUP Averegeten: Hier gelden verschillende bestemmingswijzigingen

- recreatiegebied op het gewestplan wordt omgezet naar groendomein,
- agrarisch gebied op het gewestplan wordt omgezet naar groendomein en recreatiegebied
- bosgebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het gewestplan wordt omgezet naar groendomein.

De landbouw die hier aanwezig is, is zonevremd uitgezonderd de landbouwpercelen in agrarisch gebied volgens het gewestplan in het zuiden en het oosten van het plangebied.

### **4. Effect per PRUP**

---

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van het areaalverlies weer van de landbouwers/gebruikers per PRUP. Aangezien we geen landbouweconomische gegevens hebben en de impact op de bedrijfsvoering niet evenredig is aan het percentage grond dat ze verliezen, kunnen we geen uitspraak doen over de impact **van de PRUP's op de bedrijfsvoering van de landbouwers. Een relatief klein verlies aan gronden kan een groot inkomensverlies betekenen.** De uiteindelijke impact kan enkel door landbouweconomen bepaald worden.

#### **4.1. PRUP Averegeten**

22 landbouwers maken gebruik van de gronden binnen of aan de rand van de Averegeten..

- 1 landbouwer heeft al zijn gebruiksgronden binnen de Averegeten (bioboerderij). Aangezien het PRUP een aparte bestemming uitschrijft voor het behoud van deze bioboerderij

(domeinboerderij) zal deze landbouwer geen hinder ondervinden van dit PRUP. Hij gebruikt zijn gronden vooral als blijvend grasland.

- 1 landbouwer heeft 79% van zijn gronden binnen de Averegten en 15% van zijn gronden (samen met huiskavel) aan de rand, wat maakt dat 94% van zijn gronden binnen of aan de rand van de Averegten zijn gelegen. Zijn gebruiksgronden liggen in bosgebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het gewestplan.
- Verder zijn er nog 2 landbouwers die tussen de 55 % en 73% van hun gronden hebben binnen of aan de rand van de Averegten. De gronden worden vooral gebruikt als tijdelijk grasland. De gebruiksgronden liggen ofwel in agrarisch gebied ofwel in bosgebied op het gewestplan. De gebruiksgronden en huiskavel liggen ofwel aan de rand van het plangebied ofwel enkele gemeenten verder.
- 3 landbouwers hebben tussen de 50% en 13% gebruiksgronden binnen of aan de rand van de Averegten. Één hiervan heeft ook gronden in een ander PRUP van de afbakening van kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg. Sommige landbouwgebruikers hebben vooral vele gebruiksgronden aan de rand van de Averegten. De huiskavel kan zowel aan de rand van het plangebied zijn gelegen of op enige afstand. De teelten zijn vooral tijdelijk of permanent grasland, maar ook maïs.
- 15 landbouwers hebben tot maximaal 6.5% van hun gronden binnen de Averegten (68% = 15 van de 22 landbouwers); 10 daarvan zelfs minder dan 2%; 3 landbouwers hebben enkel gronden aan de rand van de contour en niet binnen de contour.

Het domein De Averegten bestaat uit een afwisseling van bos en pastoraal landschap. De visie is dat landbouw en natuur hand in hand kunnen gaan. De bestaande landbouw, niet in eigendom, kan behouden blijven. Er mogen echter geen vaste constructies/gebouwen meer gezet worden. Momenteel ligt er geen enkele huiskavel (uitgezonderd de bioboerderij) binnen de Averegten.

De provincie voert binnen de Averegten een aankoopbeleid. Indien een perceel wordt aangekocht kan het huidig gebruik op een perceel blijven bestaan, afhankelijk van de visie voor dat bepaald gebied/perceel (het schematisch overzicht van deze visie: zie MVT):

- bepaalde gebieden zullen, waar nodig, bebost worden;
- op andere gebieden wordt een natuurbuffer aangelegd;
- andere gebieden kunnen vb. grasland blijven.

In het zuiden van het plangebied is agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Het PRUP behoudt een deel van dit agrarisch gebied, een ander deel wordt omgezet naar recreatie.

Ten oosten van het plangebied is eveneens agrarisch gebied gelegen op het gewestplan. Dit deel wordt omgezet naar zone voor groendomein. Dit betekent niet dat de huidige landbouw hier definitief dient te verdwijnen. Landbouw is hier nog mogelijk onder de vorm van extensieve begrazing (agrarisch natuurbeheer).

#### **4.2. Het Spek, Langveld-oost, Lostraat en Kerselaarlaan**

Deze 4 plangebieden worden samen besproken.

6 landbouwers hebben gebruiksgronden in deze plangebieden; 2 landbouwer hebben eveneens gebruiksgronden in of aan de rand van andere plangebieden.

- Een landbouwer heeft al zijn gebruiksgronden en huiskavel binnen of aan de rand van een plangebied.
- Vier landbouwers hebben tussen de 11 en 1% van gebruiksgronden binnen of aan de rand van meerdere plangebieden.
- 1 landbouwer heeft enkel gronden aan de rand van een plangebied.

De teelten op de vier plangebieden zijn grasland en maïs. De huiskavels en vaak ook andere gebruiksgronden zijn meestal op enige afstand van deze plangebieden.

### **5. Plan-MER**

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) bepaalt dat voor elk plan dat het kader vormt voor een vergunning een plan-MER dient opgemaakt te worden tenzij het plan het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau regelt of een kleine wijziging inhoudt en de initiatiefnemer middels een plan-MER-screening aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieu-effecten genereert.

Voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-berg wordt een plan-MER opgemaakt. Eveneens naar aanleiding van de conclusie van de plan-MER wordt de impact op de landbouw verder onderzocht.

Op 19 januari 2016 keurde de dienst MER het plan-MER goed.

#### **5.1. Conclusie plan-MER betreffende landbouw**

(zie p 273-275 plan-MER)

Voor de PRUP's voor wonen, is er een beperkte impact op landbouw (effect 0/-1). De landbouwimpactkaart van het Departement Landbouw en Visserij geeft voor de twee deelgebieden Het Spek en Kerselaarlaan grotendeels een matige tot lage impact met een eerder lage bedrijfseconomische landbouwgebruikswaarde.

Binnen het deelgebied Averegten is deels een negatieve impact op landbouw te verwachten (effect - 2). De landbouwimpactstudie geeft voor de oostelijke en zuidelijke zones een "sterke betrokkenheid" van landbouwers weer. Voor meerdere percelen wordt de impact hoog tot zeer hoog ingeschat. Bovendien is een groot deel van de landbouwpercelen in agrarisch gebied gelegen dat ten gevolge van het PRUP een bestemmingswijziging zal ondergaan. Het uiteindelijke effect op landbouw hangt echter af van de concrete invulling van het gebied als recreatief park (b.v. de omgeving van de bioboerderij maakt integrerend deel uit van het domein en krijgt een aangepaste bestemming met het oog instandhouding en ontwikkeling van de site van de domeinboerderij van de Averegten met natuur, landschapszorg, parkontwikkeling, landbouw, hobbylandbouw, educatie, waterbeheer en recreatie als hoofdfuncties. In het centraal gebied kan grondgebonden landbouw gericht op natuurbeheer behouden blijven. Door het voeren van een uitdoofbeleid voor de huidige landbouwactiviteiten en na te gaan in welke mate de betrokken bedrijven al dan niet een rol kunnen spelen in natuurbeheer en landschapszorg en hoe dit eventueel kan doorwerken als compenserende maatregel kan de impact op landbouw bijkomend beperkt worden.

In het deelgebied Langveld Oost is een duidelijk negatief effect op landbouw (effect - 3), gezien hier een bedrijfsgebouw en stallen gelegen zijn en de landbouwwaarde en mogelijke impact zeer hoog



---

wordt ingeschat volgens de landbouwimpactstudie. Het gebied is bovendien bestemd als agrarisch gebied en gelegen in HAG.

In de deelgebieden voor detailhandel is nauwelijks impact op landbouw te verwachten, (effect 0) gezien deze zones reeds grotendeels bebouwd en verhard zijn en in gebruik voor grootschalige detailhandel.

Milderen van negatieve effecten op landbouw: p 282

- PRUP Averechten: behoud van het agrarisch gebruik waar mogelijk en nagaan in welke mate de betrokken bedrijven al dan niet een rol kunnen spelen in natuurbeheer en landschapszorg en hoe dit eventueel kan doorwerken als compenserende maatregel. Bestemming (behoud) van de zone die binnen HAG gelegen is als agrarisch gebied. Voeren van een uitdoofbeleid voor de huidige landbouwactiviteiten.
- PRUP Langveld oost: Nader onderzoek zal nodig zijn naar de impact op het verdwijnen van het agrarisch gebied op de bedrijfsvoering. De terreinen mogen niet aangeduid worden als bedrijventerrein zolang de concrete impact op de bedrijfsvoering niet duidelijk is en er gepaste maatregelen voor de getroffen landbouwer zijn uitgewerkt (b.v. aanduiding als reservegebied, opname voorwaarde in stedenbouwkundige voorschriften,

---

## 6. Uitvoering die impact bepalen

---

### 6.1. **Onteigeningsplan**

In het PRUP Averegten is een groot deel van de gebruikersgronden in eigendom van de provincie. De nota onderzoekt **1 aspect (areaalverlies) van de mogelijke impact van de PRUP's op de gebruikers van de gronden en niet van de eigenaars.**

Voor geen enkel PRUP wordt een onteigeningsplan opgemaakt.

### 6.2. **Recht van voorkoop**

Bij het domein van de Averegten zal een recht van voorkoop gelden. Voor de andere PRUP's niet. Enkel bij de Averegten wordt er door de provincie aan actief aankoopbeleid gehouden.

### 6.3. **Beheersovereenkomsten**

Voor het gebied van de Averegten werd een bosbeheerplan opgemaakt dat nog dient goedgekeurd te worden door ANB. Hier zijn verschillende zaken rond toegankelijkheid enz geregeld.

### 6.4. **Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie**

Door de herbestemmingen die in voorliggend RUP worden doorgevoerd ontstaat mogelijk het recht op planschadevergoeding, planbatenheffing, kapitaalschadecompensatie en gebruikerscompensatie (bestemmingswijzigingscompensatie).

Eigenaars en gebruikers kunnen gebruik maken van deze instrumenten. Hiervoor wordt verwezen naar het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.