

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Markt" te Mol van de provincie Antwerpen.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen en op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende goedkeuring van de partiële herziening hiervan;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 23 juni 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Markt' te Mol;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 oktober 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Markt' te Mol;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 22 maart 2012 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Markt' te Mol;

Overwegende dat het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol en in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 19 augustus 2011 tot en met 17 oktober 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 2 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 5 januari 2012 de adviezen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en bezwaren voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd; dat dit advies heeft geleid tot een kleine aanpassing aan de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de afbakening van de stedelijke gebieden als een elementaire beleidsmaatregel vooropstelt om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling te stoppen, een aanbodbeleid inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van stedelijke ontwikkeling; dat het creëren van ruimte voor stedelijke ontwikkeling uitvoering geeft aan het stedelijk beleid dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil voeren;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingsnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

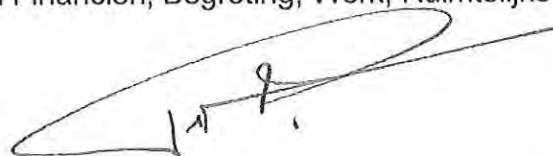
Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT:

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Markt" te Mol wordt goedgekeurd.

Brussel, 10 JULI 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS

VOOR EENS LUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MOL –
PRUP 11 De Markt

Toelichtingsnota
Stedenbouwkundige voorschriften
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers
Coördinatie – ruimtelijk planner

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 maart 2012

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

D. Toelen

L. Neefs

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd

W. Lux

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN

colofon

opdrachtgever:



Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:
Lutgarde Janssens, lutgarde.janssens@admin.provant.be
tel.: 03 240 67 64

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Mol – PRUP 11 De Markt
Definitieve vaststelling Provincieraad
22 maart 2012

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep
IOK Technische Dienst
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

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

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello Annick Sprengers

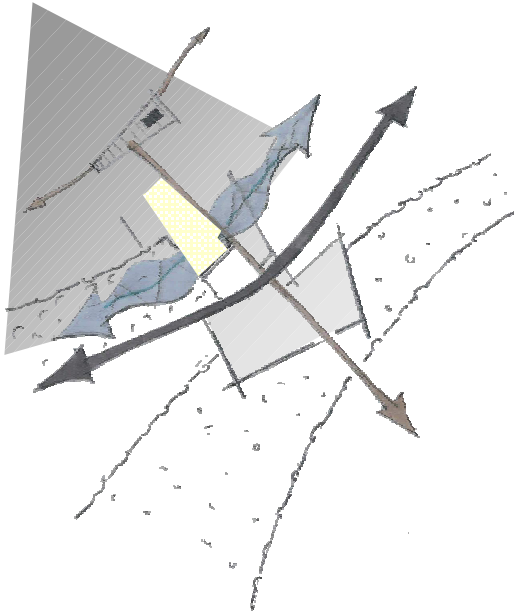
INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA.....	1
1	Inleiding	3
1.1	Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol.....	3
1.2	Doelstelling van het RUP.....	3
2	Planningscontext	4
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau	4
2.2	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	4
3	Beschrijving van het plangebied	5
3.1	Bestaande feitelijke toestand	5
	3.1.1 Afbakening plangebied.....	5
	3.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand	5
	3.1.3 Kaarten	8
3.2	Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	8
4	Afwegingselementen en randvoorwaarden	11
4.1	Globale conclusie milieuscreening	11
4.2	Fysisch systeem	11
4.3	Mobiliteit	13
4.4	Fauna en Flora.....	13
4.5	Mens	13
4.6	Landschap en erfgoed.....	14
5	Visie en ontwerp	14
5.1	Programma.....	14
5.2	Visie en concepten	15
	5.2.1 Visie	15
	5.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen – concepten	15
	5.2.3 Vertaling naar grafisch plan	16
6	Ruimtebalans.....	17
7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie	17
7.1	Planschade.....	17
7.2	Planbaten	18
7.3	Bestemmingswijzigingscompensatie	18
8	Op te heffen voorschriften	18
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	19
1	Voorschriften.....	21
	Art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut... 21	
	Art. 2 Zone voor openlucht recreatieve gemeenschapsvoorzieningen en waterbeheersing	23
	Art. 3 Strook voor Groenbuffer.....	24
	Art. 4 Strook voor waterloop (overdruk).....	25
	Art. 5 Indicatieve aanduiding doorgang voetgangers	25
DEEL 3	BIJLAGEN EN KAARTEN	27

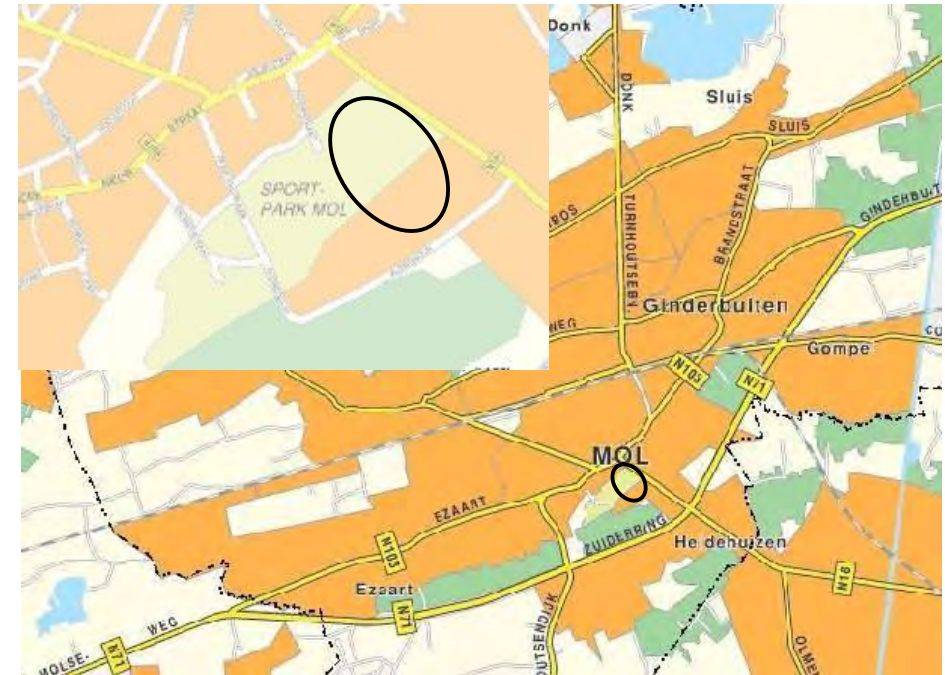
DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol



Gemeenschapsinstelling voor Bijzondere Jeugdbijstand De Kempen, campus De Markt is gelegen in het centrum van de gemeente Mol (provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout). Ze strekt zich op de zuidelijke rand van de stedelijke kern van Mol uit van de hogere gronden aan de Markt over de vallei van de Molse Nete tot de Oude Nete. Het plangebied wordt met andere woorden in het noorden begrensd door “Markt”, in het oosten door “Molderdijk” die één van de zuidelijke ontsluitingswegen is voor het kleinstedelijk gebied richting N71. Ten westen is het gemeentelijk sportcentrum Den Uyt gelegen. De huidige campus van de gemeenschapsinstelling situeert zich voornamelijk ten noorden van de Oude Nete. Maar ook ten zuiden van en palend aan de Oude Nete zijn nog enkele percelen in gebruik door de instelling.



Figuur 1: : ligging van het plangebied PRUP De Markt in de omgeving en op stratenplan

– Kaart 1: Topografische kaart

1.2 Doelstelling van het RUP

Het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘De Markt’ wordt opgemaakt in kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol. Dit PRUP moet voorzien in de herbestemming van een beperkte oppervlakte natuurgebied naar een bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zodat de bestemming van de gebruikspcelen van de instelling voor bijzondere jeugdbijstand ‘De Markt’ die gelegen zijn langs de Oude Nete in overeenstemming gebracht wordt met het effectieve gebruik.

Het gaat om een gedeeltelijke zonevreemdheidsproblematiek.

In dit PRUP zullen twee zones worden afgebakend: “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” ten noorden van de Oude Nete en een “zone voor openluchtrecreatieve gemeenschapsvoorzieningen en waterbeheersing” ten zuiden van

de Oude Nete. Het detailleringsniveau van dit RUP blijft beperkt tot het omschrijven tot de bestemming en de al dan niet toegelaten activiteiten, alsook het omschrijven van randvoorwaarden met betrekking tot o.a. het fysisch systeem. Dit kan zich v.b. uiten in het aanduiden van een bouwvrije zone aan de Oude Nete.

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau

RSV

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. Mol is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

In het RSV is opgenomen dat in de stedelijke gebieden de ontwikkeling van de verschillende activiteiten (wonen, werken, recreëren...) gestimuleerd en geconcentreerd moet worden met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.

Toerisme en recreatie bepalen in zeer sterke mate de ontwikkelingsperspectieven van de Kempische As waartoe het stedelijk gebied Mol behoort. Het stedelijk netwerk moet dan ook als toeristisch-recreatief netwerk beschouwd worden.

Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin aandacht geschonken wordt aan toerisme en recreatie: aandacht voor cultuurhistorisch patrimonium, accommodatieaanbod, groene openbare ruimten en landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

RSPA

De provincie is in toepassing van artikel 44 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA, besluit Vlaamse regering dd. 10/07/01). Volgens bindende bepaling nr. 42 van het RSPA bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden concretiseert de visie zoals uitgewerkt in het RSPA.

Het PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol, vormt slechts één van de concrete maatregelen die worden ondernomen om het stedelijk-gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebieden Mol te concretiseren. Naast het PRUP's voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied, worden gelijktijdig nog andere PRUP's opgemaakt, waaronder dit PRUP De Markt.

Conclusie

Het PRUP De Markt gaat over het bestendigen van een grotere bovenlokale instelling, net als De Hutten, zoals opgenomen in het PRUP Molderdijk. Het is beste om dit soort van instellingen binnen stedelijk gebied op te nemen, omdat ze functioneren op bovenlokaal niveau.

De opmaak van dit PRUP past dus binnen het ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau.

2.2 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

In het GRS van Mol wordt in het richtinggevend gedeelte een visie weergegeven op andere functies zoals gemeenschapsvoorzieningen. In verband met het plangebied van het PRUP is volgende passage opgenomen:

“De afdeling Gemeenschapsinstellingen voor Bijzondere Jeugdzorg heeft specifiek kenbaar gemaakt in functie van de uitbreiding van de infrastructuur van GBJ vragende partij te zijn voor de uitbreiding van de bestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen langs Markt en Molderdijk naar het zuiden toe. Het gemeentebestuur van Mol staat achter deze visie en wenst deze uitbreiding dan ook, gezien de bevoegdheidsoverschrijding, als gemeentelijke suggestie aan de bevoegde overheid op te nemen.”

3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Bestaande feitelijke toestand

3.1.1 Afbakening plangebied

De afbakening van het plangebied van het PRUP De Markt bestrijkt ongeveer 6,8 ha en omvat volgende percelen: F 1257 K, F 1087 P (deels), F 1568 A, F 1569 B (deels), F 1569 G, F 1569 F, F 1569 E en F 1569 D.

Het gedeelte ten noorden van het plangebied behoorde historisch wel bij de gebouwen van de gemeenschapsinstelling, maar op termijn zullen deze gebouwen niet meer tot de gemeenschapsinstelling behoren. De gemeenschapsinstelling heeft ten noorden in de vroegere gebouwen wel nog een refter en een keuken, maar deze worden bij volledige realisatie van hun masterplan (zie verder) geherlokaliseerd binnen het plangebied. Op het moment van de opmaak van het PRUP wordt een fietspad, met een omgeven muur gerealiseerd tussen de twee sites, zodat de scheiding tussen de twee sites ook fysiek aanwezig is. Dit fietspad komt dus net ten noorden van het plangebied.

De percelen ten zuiden van de Oude Nete die werden meegenomen zijn ook feitelijk in gebruik door de instelling en worden aldus meegenomen in het plangebied. Enkel de zone aan Molderdijk die bestemd is als woongebied cf. gewestplan, wordt uit het plangebied van het PRUP gelaten.

3.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Ruimtelijke kenmerken

De Gemeenschapsinstelling voor Bijzondere Jeugdbijstand De Kempen bestaat uit 2 campussen: campus De Markt en campus De Hutten. Beide campussen zijn op ongeveer 1 km van elkaar gelegen binnen de gemeente Mol. Het betreft een Vlaamse instelling met bovenregionale invloedssfeer.

De opvangcapaciteit van de gemeenschapinstellingen de Kempen bedraagt voor de afdeling de Markt 72 open plaatsen voor jongens en 10 gesloten plaatsen voor meisjes. De meisjes verblijven in tijdelijke containers die oorspronkelijk geplaatst waren i.f.v. de verbouwwerkzaamheden van de instelling voor het tijdelijk onderbrengen van een leefgroep jongens.



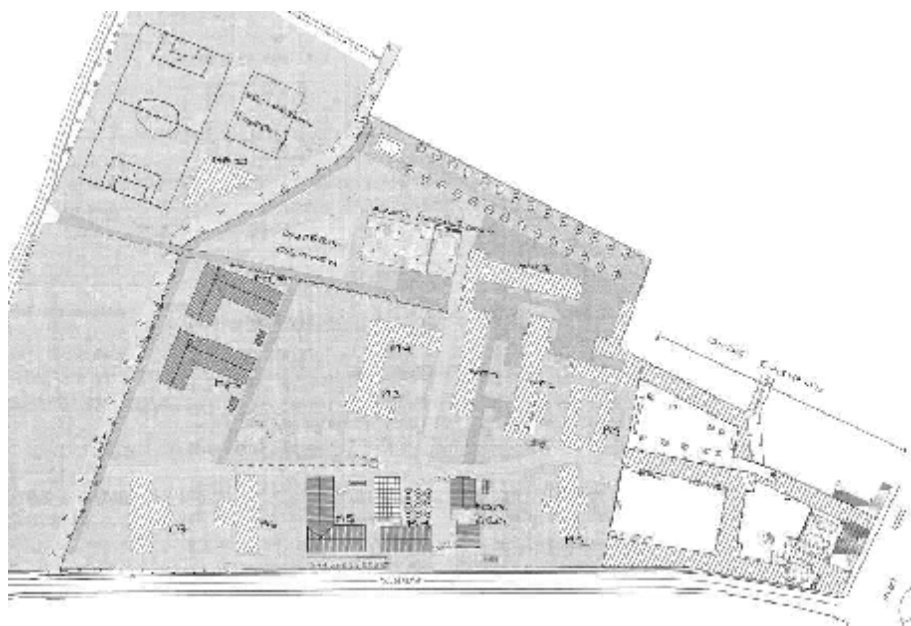
Figuur 2: ligging campussen De Markt en De Hutten

Het plangebied omvat ten noorden van de Oude Nete de bestaande jeugdinstantie, Gemeenschapsinstelling voor Bijzondere Jeugdbijstand De Kempen, campus De Markt.

De zone wordt ingenomen door gebouwen, zowel historische als eerder recente, van de instelling waarrond open ruimtes gelegen zijn die bijdragen aan de ontspanning van de bewoners.

Op de campus bevinden zich 8 bestaande leefgroepen (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 en M9). Recent werden 2 nieuwe leefgroepen gerealiseerd (M2* en M8*). Verder bevinden zich op het terrein ook nog een administratief gebouw, een sport- en lesgebouw en 3 werkplaatsen.

Het gedeelte aangeduid met 'oude campus' is overgedragen aan de gemeente. Binnen de oude campus bevinden zich momenteel nog de keuken en het magazijn. Dit gedeelte werd uit het plangebied gelaten. Het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Oude Nete, heeft een oppervlakte van ongeveer 4,4 ha.



Figuur 3: ligging bestaande gebouwen in campus de Markt

De percelen ten zuiden van de Oude Nete zijn op dit moment grotendeels onbebouwd: vanaf de Molderdijk tot aan de onverharde toegangsweg (Kleinendijk) ligt een braakliggend terrein, opgehoogd en ingezaaid met gras. Ten westen van de toegangsweg ligt een voetbalveld met voetbalkantine en werd een gedeelte verhard met beton. De voetbalkantine werd enkele tientallen jaren geleden in eigen beheer door de jeugdinstantie opgetrokken. Het voetbalveld en bijhorende kantine hebben een belangrijke functie als ontspanningsmogelijkheid voor de aanwezige jongeren. Naast de voetbalkantine ligt een terrein dat gebruikt wordt door een hondenschool in het weekend. Het volledige gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Oude Nete heeft een oppervlakte van ongeveer 2,2 ha.

De gemeenschapsinstellingen hebben tot taak, binnen de door de Vlaamse regering vastgestelde maximumcapaciteiten, opdrachten uit te voeren zoals bedoeld in artikel 23, § 1, 8°, 9°, 11° en 12°, van de decreten inzake bijzondere jeugdbijstand, gecoördineerd op 4 april 1990 en opdrachten inzake opvang, oriëntatie, observatie en residentiële begeleiding van personen tot de leeftijd van maximaal 20 jaar, bepaald in de wet van 8 april 1965 betreffende de jeugdbescherming. Dit houdt in dat deze instellingen volgend aanbod moeten realiseren voor jongeren in een problematische

opvoedingssituatie (POS) of voor jongeren die een als misdrijf omschreven feit (MOF) hebben gepleegd:

- eerste onthaal en oriëntatie;
- observatie;
- open opvoeding en begeleiding;
- gesloten opvoeding en begeleiding.

De verblijfsduur wordt bepaald door de jeugdrechter en kan variëren van enkele weken tot enkele maanden. De jongeren verblijven zowel overdag als 's nachts op de campus, zowel tijdens de week als tijdens het weekend. Op de campus wordt onderwijs voor de jongeren georganiseerd. Op de campus bevindt zich eveneens een administratieve vleugel met allerlei ondersteunende diensten. De keuken van de campus ligt op dit moment nog in het gedeelte 'oude campus'. Deze keuken wordt later nog verplaatst naar de huidige zone in gebruik. De start van de werken van het 'logistiek gebouw' is gepland in 2011.



Figuur 4: luchtfoto plangebied PRUP De Markt (2000) – verouderde situatie

Fysisch systeem

- Doorheen het plangebied stroomt de Oude Nete, een waterloop van eerste categorie. De Oude Nete mondt iets ten westen van het plangebied uit in de Molse Nete.

- Het plangebied is met andere woorden fysisch gelegen in de vallei van de Molse en Oude Nete. Dit vertaalt zich voor een gedeelte van het plangebied in kartering als een natte tot zeer natte alluviale bodem. (Pfp). Maar een zeer groot gedeelte van het plangebied bestaat ondertussen echter uit vergraven terrein en werd dan ook als dusdanig gekarteerd op de bodemkaart (OT). Er dient aangevuld te worden dat ook de gekarteerde valleibodems ondertussen sterk vergraven zijn door recente aanleg van bijkomende bebouwing ter realisatie van het masterplan voor de campus.
- Het plangebied behoort in de (deel)bekkenbeheerplannen tot het deelvak van de Bovenloop van de Grote en de Molse Nete.
 - Het plangebied ligt in een actiegebied van het ontwerp deelbekkenbeheerplan, nl. actie 2: “Herstel van de historische loop van de Molse Nete en de Oude Nete (t.h.v. de monding van de Scheppelijke Nete)”. Het beoogde resultaat is het voorzien van extra berging van water langsheen de Oude Nete. Bij de oplossingsscenario's wordt niets voorgesteld ter hoogte van het plangebied zelf.
 - Actie 20: “hermeandering en oeverherstel van de Molse Nete (t.h.v kruising kanaal Dessel-Kwaadmechelen” is stroomopwaarts van de Molse Nete gelegen. Door deze actie wordt voorzien in het realiseren van natuurlijke oevers met daaraan gekoppeld een natuurlijke berging van oppervlaktewater.
 - Conform het bekkenbeheerplan van de Nete is stroomafwaarts van het plangebied actie A90 voorzien: het aanleggen van een plan-draszone voorzien in het traject van de Molse Nete tussen Mol-centrum en de watermolen van Kievermont.
- Het plangebied kent een vlak reliëf. Het plangebied zelf is minstens deels opgehoogd. Deze ophoging gebeurde vermoedelijk reeds voor 1962, gezien het vergund geachte gebouw dat er zich bevindt, reeds op dit maaiveldniveau is gelegen.
- Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Oude Nete is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden. Het gebied ten noorden van de Oude Nete is niet overstromingsgevoelig. Tegen de Oude Nete is een beperkte zone ook aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied.
- Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Oude Nete is recent niet overstroomd geweest. Gebieden stroomopwaarts en stroomafwaarts van het plangebied zijn wel plaatsen waar recent overstromingen plaatsvonden.
- Het plangebied is gevoelig voor grondwaterstromingen en is niet infiltratiegevoelig.
- Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning.

- Stroomafwaarts van de Oude en de Molse Nete komen gebieden voor met belangrijke waterafhankelijke natuurwaarden (VEN, habitatrictlijngebied)
- Over de Oude Nete zijn binnen het plangebied twee overgangen aanwezig tussen beide delen van het plangebied. Eén verbinding centraal in het plangebied wordt op dit moment ook gebruikt voor de ontsluiting van het werfverkeer voor de werkzaamheden op het terrein. Een andere verbinding wordt enkel voor voetgangers gebruikt en is in het westen van het plangebied gelegen.

Natuur en landschap

- Het gebied ten noorden van de Oude Nete is voor een groot stuk bebouwd/verhard ivf gemeenschapsvoorzieningen.
- Het plangebied ligt niet in de perimeter van een beschermd landschap of monument.
- Binnen het plangebied komt geen waardevol erfgoed voor.
- Op vlak van archeologisch erfgoed bevindt zijn er geen gekende vindplaatsen.¹

Landbouw

- In de bestaande toestand (referentiesituatie) is de zone ten zuiden van de Oude Nete reeds deels ingevuld met activiteiten van de instelling en recreatie (hondenclub). Er is in de bestaande toestand tevens een landbouwperceel gelegen tegen de Molderdijk.
- Het plangebied is niet gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied.

Wonen

- Ligging van het plangebied aan de Molderdijk, tegen het centrum van de gemeente Mol.
- Ten zuiden van het plangebied loopt de weg Kleinendijk. Langs deze weg zijn enkel zonevreemde woningen gelegen in natuurgebied, tegen de rand van het plangebied.

Bereikbaarheid

- Ligging van de instelling aan een invalsweg tussen de Ring (N71) en het centrum van Mol.
- Ten zuiden van het plangebied loopt de weg Kleinendijk. Ten noorden van het plangebied is de Markt van Mol gelegen.
- De instelling binnen het plangebied wordt ontsloten via Molderdijk.

¹ Advisering cultureel erfgoed op PRUP kleinstedelijk gebied Mol – 28 juni 2006

- Molderdijk is een lokale weg type I. Deze weg geeft onmiddellijk ontsluiting naar het hoger wegennet (Ring – N71).
- Kleinendijk is een lokale weg type III
- In 2010 plant de gemeente Mol om een fietsverbinding te voorzien tussen de gebouwen in gebruik van de jeugdinstelling en de gebouwen in gebruik door de gemeente. Deze fietsverbinding zal zich dus net ten noorden van het plangebied bevinden.

3.1.3 Kaarten

- Kaart 2: Orhtofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

3.2 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel op volgende bladzijde zijn het juridisch kader en de planologische randvoorwaarden opgenomen.

Volgende kaart geeft de juridische toestand weer.

- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Binnen de grenzen van het plangebied zijn volgende bestemmingen, volgens het gewestplan Herentals-Mol, aanwezig: – Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut – natuurgebied
RUP/BPA	Het plangebied is niet gelegen in een ander BPA/RUP
Verkavelingen	Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen gelegen.
Mobiliteit	
Buurtwegen	Tegen de westelijke grens van het plangebied is de buurtweg nr. 186 gelegen. Deze weg is niet meer aanwezig, maar er is over de Oude Nete wel nog een brugje ter hoogte van deze voormalige buurtweg aanwezig.
Rooilijnen	Voor de straat Kleinendijk, ten zuiden van het plangebied, is een rooilijnplan beschikbaar.
Landbouw	
Ruilverkaveling	Niet in ruilverkavelingsgebied gelegen
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet gelegen binnen een gebied voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied
Landschap	
Beschermd monument	Het Lodewijkinstituut ten noorden van het plangebied (Markt 24-30) werd beschermd als monument (MB 15.05.00)
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Binnen het plangebied of de onmiddellijke omgeving bevindt zich geen beschermd landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht
Erfgoedlandschappen	Het plangebied is niet binnen een ankerplaats gelegen. Ten zuiden van het plangebied is de relictzone “vallei van de Molse en Scheppeleikse Nete” gelegen.
Inventaris onroerend erfgoed	Binnen het plangebied is geen waardevol onroerend erfgoed gelegen.
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	In of binnen de invloedssfeer van het plangebied is geen vogelrichtlijngebied gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Stroomafwaarts van de Oude en de Molse Nete is een habitatrichtlijngebied gelegen. Dit gebied ligt echter reeds op ruime afstand van het onderzoeksgebied.
Gebieden van VEN/IVON	Het natuurgebied cf. het gewestplan ten zuiden van het plangebied is aangeduid binnen het VEN als Grote Eenheid Natuur (GEN). Dit GEN loopt verder in de valleien van de Oude en de Molse Nete stroomafwaarts.
Natuurreservaten	Ten zuiden van het plangebied zijn twee percelen in het VEN gelegen in een natuurreservaat.

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
Fysisch systeem	
Waterloop	Doorheen het plangebied stroomt de Oude Nete. Dit is een waterloop van eerste categorie. De Oude Nete mondt iets ten westen van het plangebied uit in de Molse Nete.
Beschermingszone grondwaterwinning	Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning
Overstromingsgevoelig gebied	Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Oude Nete is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden. Het gebied ten noorden van de Oude Nete is niet overstromingsgevoelig. Tegen de Oude Nete is een beperkte zone ook aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied.
Andere	
Voorkooprecht	Op twee percelen ten zuiden van de Oude Nete (1569 D en 1569 B) is een recht van voorkoop van toepassing in het kader van de realisatie van Vlaamse en erkende natuurresevaten. Heel het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Oude Nete, is aangeduid als een gebied met recht van voorkoop in het kader van een natuurinrichtingsproject.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Een RVR is in het kader van dit PRUP niet vereist volgens de geldende regelgeving en de veiligheid ten opzichte van SEVESO-bedrijven is gegarandeerd.

4 Afwegingselementen en randvoorwaarden

Het merendeel van de afwegingselementen en randvoorwaarden wordt aangereikt vanuit de conclusies van de planMER-screening. In deze conclusies van de screening worden, indien relevant, mitigerende maatregelen vermeld, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen 'maatregelen', die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'. In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het gekozen instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitend kan zijn). M.b.t. de doorvertaling van de maatregelen en aanbevelingen naar de PRUP-fase wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de essentiële maatregelen doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden opgenomen in de toelichtingsnota bij het PRUP in overleg met de bevoegde instantie.

Hieronder wordt een overzicht gegeven, met eerst de globale conclusies van de milieuscreening en later een focus per thema.

4.1 Globale conclusie milieuscreening

De conclusie van de screening op de milieueffecten is dat een verdere uitbreiding in het gedeelte ten noorden van de Oude Nete verder te verantwoorden is uit het principe van bundeling van infrastructuren.

Voor het zuidelijk gedeelte is het best om bestaande bebouwing te vermijden en bijkomende verharding zoveel mogelijk te beperken. Het behouden van deze zone als zone voor openlucht recreatieve activiteiten voor de jongeren van de instelling, kan verantwoord worden gezien in dat geval de mogelijkheden in functie van het watersysteem en in functie van de verbindingfunctie voor de discipline fauna en flora in mindere mate kan behouden blijven en verder worden ontwikkeld. De herbestemming van deze zone betekent dat strikte randvoorwaarden moeten nageleefd worden.

Rekening houdend met de maatregelen en aanbevelingen zoals aangegeven per milieudiscipline, zijn geen significante effecten op het milieu te verwachten. Volgende maatregelen worden daarbij essentieel geacht voor niet significante beoordeling:

- Zone van minimaal 5 meter rondom Oude Nete vrijhouden van bebouwing/verharding

Een planMER zal in dit geval geen bijkomende informatie en randvoorwaarden kunnen aanreiken, waardoor het opmaken van dit plan niet dient te gebeuren.

De beslissing van de dienst MER is in bijlage bij het RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via de website van de dienst MER (www.mervlaanderen.be).

4.2 Fysisch systeem

Conclusie uit screening milieueffecten disciplines bodem en water

Door het goedkeuren van een PRUP is een verstoring van de bodemlagen en een grondinname in vergelijking met de referentiesituatie niet te vermijden. Indien wordt gekozen om het deel ten noorden van de Oude Nete verder te bebouwen, gaat het echter om het verder opvullen van een bestaande zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Door de bestaande zone tegen de kern van Mol verder op te vullen en niet een meer extern gelegen openruimtegebied aan te snijden, betekent ook een vrijwaring van de aantasting van de openruimte en het bundelen van infrastructuur in de kern van het kleinstedelijk gebied (duurzaam ruimtegebruik).

In vergelijking met de bestaande toestand is er voor het gedeelte ten noorden van de Oude Nete echter geen verstoring van bodemlagen en bijkomende grondinname. Het PRUP kan bijkomende voorschriften opleggen mbt bodem en het watersysteem waardoor er een positief effect kan verkregen worden ten opzichte van de bestaande toestand en het nulalternatief.

Het verder invullen van het gebied ten zuiden van Oude Nete zou in vergelijking met de bestaande toestand een verstoring van de bodemlagen en een grondinname betekenen indien geen grenzen worden gesteld aan de ontwikkeling van dit gebied.

Het is wenselijk om in deze zone de ruimte rond de Oude Nete vrij te houden voor de rivierwerking. Bijkomende verharding en bebouwing dienen hiervoor tot een minimum te worden beperkt om zo het natuurlijke watersysteem zo weinig mogelijk te belemmeren.

Los van de effecten op bodem en watersysteem, betekent het (beperkt) aansnijden van het gebied ten zuiden van de Oude Nete dat het bebouwde weefsel van de kern van Mol en langs Molderdijk verder opgevuld wordt. Het gaat hier om een openruimte te midden van een bebouwde omgeving. Door de bestaande zone tegen de kern van Mol verder op te vullen en niet een meer extern gelegen openruimtegebied aan te snijden, betekent ook een vrijwaring van de aantasting van de openruimte en het bundelen van infrastructuur in de kern van het kleinstedelijk gebied (duurzaam ruimtegebruik). De aanwezigheid van een woongebied tegen de Molderdijk geeft hiervoor in het nulalternatief reeds een beperkte mogelijkheid toe. Het invullen van het onderzoeksgebied heeft mogelijk effecten naar de bodem en het watersysteem.

Indien grenzen gesteld worden aan de ontwikkeling en de invulling van het gebied in het PRUP en indien reeds bepaalde uitgangspunten gehanteerd en regels opgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen de effecten naar bodem en water worden geminimaliseerd.

Op basis van het RUP zijn geen significante effecten te verwachten op bodem- en watersysteem mits inachtnaam van volgende maatregelen:

- Zone voor bebouwing/verharding ifv gemeenschapsvoorzieningen ten zuiden van de Oude Nete kunnen enkel toegelaten worden in een zone die aansluit bij de bebouwing langs Molderdijk en Kleinendijk als afwerking van de kern van Mol. In deze zone kan maximaal 5000 m² bebouwing en verharding voorzien worden. In de overige ruimte ten zuiden van de Oude Nete geen bijkomende bebouwing/verharding toelaten, maar de ruimte vrijhouden voor de rivierwerking. Behoud van deze zone voor openluchtrecreatie in functie van de gemeenschapsinstelling is mogelijk
- De gemeenschapsvoorzieningen ten zuiden van de Oude Nete dient te worden beperkt tot het bestaande (vergunde/geacht-vergunde) volume. Bijkomende verharding kan enkel gerealiseerd worden in functie van de toegankelijkheid van het gebied (wegenis) en dient tot een minimum te worden beperkt. Bijkomend kan voorzien worden dat de verharding enkel in waterdoorlatende materialen.
- In de zone ten zuiden van de Oude Nete dient de mogelijkheid te worden opgenomen dat waterbeheersingswerken in deze zone mogelijk zijn.
- Langs de Oude Nete: minimaal 5 meter vrijhouden van enige vorm van infrastructuur langs beide zijden voor de waterloop.

Verder kunnen volgende aanbevelingen om (niet significante) effecten verder te milderen:

- Ondergrondse constructies niet toelaten, tenzij het gaat om vb. een regenwaterput, septische put,...
- principe van zuinig ruimtegebruik hanteren: gebouwen zoveel mogelijk bundelen en bebouwing/verharding enkel aanleggen indien dit strikt noodzakelijk is voor het goed functioneren van de instelling.
- Beoordeling van individuele vergunningsaanvragen op basis van de watertoets met eventuele bijkomende voorwaarden.
- Bij vergunningsverlening nagaan of er maatregelen zijn genomen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater + het hergebruik van regenwater.
- Voldoende ruimte vrijhouden langs de Oude Nete voor het ontwikkelen van natuurlijke oevers.
- Geen afsluitingen plaatsen over de Oude Nete heen.
- Geen bijkomende oeververbindingen realiseren.

Elementen ten behoeve van de watertoets

Een gedetailleerde analyse in functie van de watertoets is uitgevoerd onder de discipline bodem/water van de planMER-screening (verstoring van de waterhuishouding).

Waterparagraaf (uit screening)

Het plangebied maakt een niet te verwaarlozen deel uit van de natuurlijke werking van het watersysteem in de omgeving. Een positieve watertoets afleveren voor het onderzoeksgebied is aldus niet mogelijk. De randvoorwaarden in de discipline bodem en water die beschreven zijn (zie vorige) moeten nageleefd worden bij het inrichten van het gebied. Ten zuiden van de Oude Nete blijven aldus slechts beperkte mogelijkheden over indien het wenselijk wordt geacht om het natuurlijk watersysteem op deze plaats niet te verstoren.

De analyse van het watersysteem ten behoeve van de watertoets is uitgevoerd vóór het van kracht worden van de nieuwe regelgeving inzake watertoets (BVR 14/10/2011, van kracht vanaf 1/3/2012). De geformuleerde conclusies blijven echter onverminderd geldig rekening houdend met de nieuwe regelgeving.

Conclusie in functie van het PRUP

Dit betekent dat de planinhoud van het PRUP zich moet richten naar de opgegeven randvoorwaarden om een positieve beoordeling van de effecten op de waterhuishouding te bekomen. Deze werden verwerkt in het RUP (zie volgende).

Doorvertaling naar het PRUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. het watersysteem worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- Het verordenend vastleggen dat de zone ten zuiden van de Oude Nete (GV2) maximaal wordt gevrijwaard in functie van het watersysteem:
 - Toegelaten functies en activiteiten: slechts gemeenschapsactiviteiten ifv de jeugdinstelling, waterbeheersings- en landbouwactiviteiten
 - geen bijkomende bebouwing toegelaten, slechts beperkte verharding (max. 5%)
- het verordenend vastleggen van strook voor waterloop waarbij min 10m langs de oevers dient vrij te blijven van enige vormen van bebouwing en verharding en de zone natuurlijk dient te worden ingericht
- het verordenend vastleggen dat ondergrondse constructies niet zijn toegelaten, tenzij nutsvoorzieningen die de grondwaterstroming niet mogen belemmeren
- het verordenend vastleggen dat bijkomende bebouwing dient aan te sluiten of geconcentreerd te worden bij bestaande bebouwing
- het verordenend vastleggen van de voorwaarden inzake integraal waterbeheer.
- Het verordenend vastleggen dat het niet toegelaten is een veiligheidsafsluiting te realiseren over de waterloop heen
- Het verordenend vastleggen van de mogelijkheid tot het realiseren van slechts 1 brug

4.3 Mobiliteit

Het mobiliteitseffect dat uitgaat van deze gemeenschapsinstelling is zeer beperkt en ook bij een bijkomende uitbreiding van het aantal residenten en personeel zal dit beperkt blijven. Dit PRUP veroorzaakt geen hinder om de wegen rondom het plangebied.

Conclusie screening discipline mobiliteit

Met betrekking tot de discipline mobiliteit worden er door de goedkeuring van dit PRUP geen significante effecten verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Als aanbeveling kan worden meegegeven: de opmaak van een bedrijfsvervoerplan voor de werknemers van de instelling.

4.4 Fauna en Flora

Ten zuiden van het plangebied is een onderdeel van het VEN gelegen. Het realiseren van een voldoende brede, visuele afscherming, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten is tegen deze zone gewenst.

Conclusie screening discipline fauna en flora

Het ontwikkelen van het onderzoeksgebied heeft minimale invloed op fauna en flora die beperkt blijven tot het onderzoeksgebied zelf. Er worden geen significante effecten verwacht mits inachtnaam van volgende maatregelen:

- Uitgaande van wettelijke voorziene ruimingsstrook dient een zone van minimaal 5 meter langs Oude Nete gevrijwaard van bebouwing of verharding

Volgende aanbevelingen kunnen worden (niet-significante) effecten verder te milderen:

- Binnen de 5 meter zone langs de waterloop moet betreding worden voorkomen en moet waterafhankelijke natuur alle kansen krijgen.
- Geen verdere uitbreiding van het onderzoeksgebied in het VEN.
- De omheining rond het plangebied dient te worden voorzien opdat betreding van het achterliggende VEN vanaf het onderzoeksgebied niet mogelijk is.
- Op de zuidelijke grens van het onderzoeksgebied dient een groenbuffer worden geplaatst om de eventuele hinderlijke elementen van de activiteiten binnen het onderzoeksgebied naar het VEN toe te milderen.
- Een afsluiting rondom het terrein kan niet inhouden dat deze over waterlopen heen wordt gemaakt. De vismigratie mag in geen geval in gevaar komen.
- De zone ten zuiden van de Oude Nete tegen het VEN dient te worden gevrijwaard van buitenverlichting. In de zone ten zuiden van de Oude Nete die niet

rechtstreeks aan het VEN grenst, dient verlichting te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van veiligheid.

- Bijkomende bebouwing/verharding ten zuiden van de Oude Nete enkel toelaten in aansluiting met de bestaande bebouwing: invloed naar het openruimtegebied zo minimaal mogelijk houden.
- Behoud van waardevolle bomen binnen het plangebied.
- Het gedeelte van het plangebied dat niet ingericht wordt met bebouwing/verharding, dient een groene invulling te krijgen.

Doorvertaling naar het RUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. fauna en flora worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- het verordenend vastleggen van strook voor waterloop waarbij min 10m langs de oevers dient vrij te blijven van enige vormen van bebouwing en verharding en de zone natuurlijk dient te worden ingericht
- het voorzien van een strook voor groenbuffer tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het omliggende natuurgebied met een breedte van 10m ter hoogte van de zuidelijke en westelijke grens van de zone ten zuiden van de Oude Nete
- Het verordenend vastleggen dat het niet toegelaten is een veiligheidsafsluiting te realiseren over de waterloop heen
- Het verordenend vastleggen dat buitenverlichting en verlichting in de zone ten zuiden van de Oude Nete zo moet opgevat worden dat de impact op het omliggende natuurgebied tot een minimum beperkt wordt.
- Het verordenend vastleggen dat invulling van de zone ten zuiden van de Oude Nete (GV2) minimaal invloed heeft op het openruimtegebied: geen bijkomende bebouwing toegelaten, slechts beperkte verharding (max. 5%)
- Het verordenend vastleggen dat een minimaal aandeel van 40% van de bestemmingszone een groene invulling dient te krijgen

4.5 Mens

Conclusie screening discipline mens

Er zijn geen significante effecten voor de mens te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP.

Wonen

De gemeenschapsinstelling is gelegen aan de rand van de kern van de gemeente Mol en maakt onderdeel uit van de kern. Door de bestaande zone tegen de kern van Mol verder op te vullen en niet een meer extern gelegen openruimtegebied aan te

snijden, betekent ook een vrijwaring van de aantasting van de openruimte en het bundelen van infrastructuur in de kern van het kleinstedelijk gebied (duurzaam ruim-gebruik).

De gemeenschapsinstelling veroorzaakt geen hinder voor de omwonenden.

Recreatie

Ten zuiden van de Oude Nete is nog een deel in gebruik door een hondenclub. Indien dit PRUP volledig gerealiseerd wordt in functie van de jeugdinstantie, is op termijn vermoedelijk geen ruimte meer voor deze hondenclub. De terreinen waarop deze hondenclub aanwezig zijn, zijn echter in eigendom van de jeugdinstantie. Op dit moment zit de vereniging daar ook zonevreemd. Op termijn zal deze hondenclub dus moeten verdwijnen op deze plaats. Aangezien het om voornamelijk verplaatsbare constructies gaat, wordt niet verwacht dat er grote problemen zullen zijn met deze herlokalisatie.

4.6 Landschap en erfgoed

Waardevol erfgoed

Volgens de inventaris van onroerend erfgoed vormt de 'gemeenschapsinstelling De Markt' een waardevol onroerend erfgoed. Echter, het meest noordelijk gedeelte (tegen de markt van Mol) werd echter recentelijk afgestoten door de instantie en is in gebruik voor gemeentediensten. De meeste van de waardevolle gebouwen bevinden zich binnen deze zone die ook buiten het plangebied is gelegen. De waarde van het erfgoed binnen het plangebied is aldus beperkt. De bestaande regelgeving terzake, biedt voldoende bescherming, zodat er geen specifieke regels meer moeten worden opgelegd in de voorschriften van het PRUP.

Conclusie screening discipline landschap en erfgoed

Er zijn geen significante effecten op landschap en erfgoed te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, mits volgende maatregelen in acht worden genomen:

- Zone van minimaal 5 meter rondom Oude Nete vrijhouden van bebouwing/verharding, zodat rondom de Oude Nete ruimte wordt vrijgehouden voor de natuurlijke vallei.
- Zone voor bebouwing/verharding ifv gemeenschapsvoorzieningen ten zuiden van de Oude Nete kunnen enkel toegelaten worden in een zone die aansluit bij de bebouwing langs Molderdijk en Kleinendijk als afwerking van de kern van Mol. In deze zone kan maximaal 5000 m² bebouwing en verharding voorzien worden. De overige zone ten zuiden van de Oude Nete voorbehouden voor openluchtrecreatie.

Aanvullend kunnen volgende aanbevelingen worden gedaan in functie van een verdere mildering van (niet-significante) milieueffecten:

- Op de zuidelijke grens van het onderzoeksgebied dient een groenbuffer worden geplaatst om de visuele hinder naar het VEN toe te minimaliseren.

Doorvertaling in het PRUP

De voorwaarden/maatregelen m.b.t. landschap en erfgoed worden – voor zover passend binnen een RUP – doorvertaald in het PRUP. De belangrijkste zijn:

- het verordenend vastleggen van strook voor waterloop waarbij min 10m langs de oevers dient vrij te blijven van enige vormen van bebouwing en verharding en de zone natuurlijk dient te worden ingericht
- Het verordenend vastleggen dat de zone ten zuiden van de Oude Nete (GV2) maximaal wordt gevrijwaard:
 - Toegelaten functies en activiteiten: slechts gemeenschapsactiviteiten ifv de jeugdinstantie, waterbeheersings- en landbouwactiviteiten
 - geen bijkomende bebouwing toegelaten, slechts beperkte verharding (max. 5%)
- het voorzien van een strook voor groenbuffer tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het omliggende natuurgebied met een breedte van 10m ter hoogte van de zuidelijke en westelijke grens van de zone ten zuiden van de Oude Nete

5 Visie en ontwerp

5.1 Programma

Masterplan

Voor de campus De Markt werd een masterplan voor infrastructuurwerken opgesteld. Op lange termijn is het de bedoeling dat de oude (M2, M3, M4, M6 en M7) en modulaire (M9) leefgroepen worden afgebroken en nieuwe leefgroepen worden gebouwd langs de Molderdijk.

Ook de werkplaatsen zullen in de toekomst anders georiënteerd worden zodat er een duidelijke scheiding ontstaat tussen het woongedeelte (leefgroepen) en het onderwijsgebouwen.

Een groot deel van het masterplan is reeds uitgevoerd of is in uitvoering. De oude gebouwen van de campus zijn dus reeds voor een groot deel vervangen door nieuwbouw ter vervanging van de oude gebouwen. Het masterplan voorziet in gebouwen voor leefgroepen, een school, kantoor, e.d. met te midden van de gebouwen een open ruimte als ontspanningsruimte voor de jongeren. Een aantal gebouwen voor de leefgroepen, de school en de kantoren werden reeds gerealiseerd.



Figuur 5: Masterplan site “De Markt” en ligging toekomstig fietspad tussen oude en bestaande campus.

In het masterplan is nog geen specifieke uitspraak gedaan met betrekking tot het gebied ten zuiden van de Oude Nete. Dit omdat de bestemming van deze zone op dit moment geen mogelijkheden voorzien.

Zone ten zuiden van de Oude Nete

In haar perspectiefplan² vermeldt Minister van Welzijn, Volksgezondheid en gezin V. Heeren de mogelijkheid om op middellange termijn de capaciteit van de gemeenschapsinstellingen uit te breiden en wordt, rekening houdend met de aangevraagde bestemmingswijziging, het terrein over de Nete als een mogelijke inplantingsplaats aangegeven.

Een verdere ontwikkeling ten zuiden van de Oude Nete in functie van de realisatie van een meisjescampus wordt echter niet meegenomen in het PRUP. In latere fase (lees: buiten dit planningsproces), is het niet ondenkbaar dat dit onderzoek naar

²http://wvg.vlaanderen.be/jongerenwelzijn/PDF/INDEPRAKTIJK_ARCHIEF/PERSPECTIEFPLAN.pdf, pagina 95-96

realisatie van een meisjescampus opnieuw wordt onderzocht binnen deze zone. De behoefte aan bijkomende opvangplaatsen blijft immers bestaan.

In dit PRUP wordt de zone ten zuiden van de Oude Nete opgenomen ter bestemming van de huidige activiteiten in functie van de instelling, namelijk openluchtrecreatieve activiteiten in functie van de ontspanningsmogelijkheden voor de jongeren in de instelling.

5.2 Visie en concepten

5.2.1 Visie

De zone opgenomen in het plangebied van het PRUP kan verder ontwikkeld worden in functie van de gemeenschapsinstelling voor Bijzondere Jeugdbijstand De Kempen, campus De Markt.

Het gedeelte ten noorden van de Oude Nete kan verder worden ontwikkeld, conform het masterplan. Het geheel moet worden ingericht als een aangename verblijfsomgeving voor de jongeren met open en groene ruimten.

Het gedeelte ten zuiden van de Oude Nete dient te worden herbestemd naar gemeenschapsvoorzieningen, waarbij mogelijkheden moeten worden geboden voor openluchtrecreatieve activiteiten van de jongeren die in de instelling verblijven. Bijkomende bebouwing is in deze zone niet gewenst. Bijkomende verharding dient strikt te worden beperkt. Tussen deze zone en het meer zuidelijk gelegen natuurgebied, dient een buffer te worden ontwikkeld die het gebied visueel afschermt en het ook fysiek onmogelijk maakt om het natuurgebied te betreden. Een verdere uitbreiding naar het zuiden is niet gewenst.

Een veiligheidsafsluiting rondom het volledige terrein moet mogelijk zijn, met uitzondering van het realiseren van een veiligheidsafsluiting over de Oude Nete.

De Oude Nete die door het plangebied loopt, heeft een belangrijke rol in het watersysteem in de omgeving. Om deze reden is het belangrijk dat voldoende ruimte wordt vrijgelaten naast de waterloop, enerzijds ten behoeve van ruimingswerken, anderzijds omwille van de ruimte voor het voorzien van natuurlijke oevers en/of beekbegeleidend groen. Deze blauwe ader door het plangebied dient te worden behouden. Een oeververbinding ten behoeve van voetgangers kan gerealiseerd worden.

5.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen – concepten

Mogelijkheden in het kader van gemeenschapsvoorzieningen

Binnen het plangebied moeten mogelijkheden geboden worden voor het verder uitbouwen van de gemeenschapsinstelling voor Bijzondere jeugdbijstand. De ligging

tegen de kern van Mol, geeft hiertoe aanleiding. In de zone ten noorden van de Oude Nete, worden mogelijkheden geboden voor het uitbouwen van gebouwen en infrastructuur die noodzakelijk zijn bij deze instelling. Het hoofdbeeld van deze ruimte moet echter wel groen blijven?

Openluchtrecreatieve activiteiten ten zuiden van de Oude Nete

Ten zuiden van de Oude Nete zijn openluchtrecreatieve activiteiten mogelijk in het kader van de instelling. Deze ruimte moet steeds vanaf de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ten noorden van de Oude Nete bereikbaar zijn voor langzaam verkeer.

Aandacht voor het watersysteem

Het plangebied is voor het grootste deel gelegen in de valleigebieden van de Molse en de Oude Nete. Rondom de oude Nete dient voldoende ruimte worden vrijgehouden voor het watersysteem. Ook de ruimte ten zuiden van de Oude Nete kan ingeschakeld worden in het watersysteem als dit noodzakelijk blijkt.

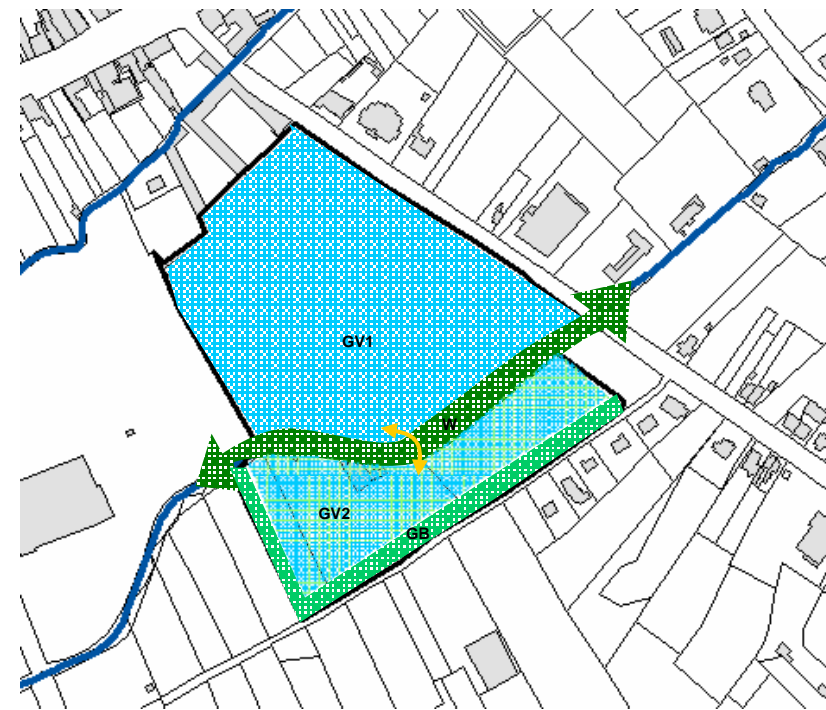
In de screening was de conclusie dat minimaal 5 meter naast de oevers moet worden voorbehouden in functie van de Oude Nete. In het RUP wordt een afstand van 10 meter vrijgehouden om voldoende ruimte te hebben voor zowel waterloop als voor het realiseren van een natuurverbinding langs deze waterloop.

Buffering

Ten zuiden van het plangebied is een waardevol natuurgebied gelegen. De terreinen van de instelling moeten ten opzichte van deze terreinen gebufferd blijven door middel van een groenbuffer.

5.2.3 Vertaling naar grafisch plan

- GV1: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- GV2: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (geen bijkomende bebouwing of verharding toegelaten, openluchtrecreatie mogelijk)
- W: ruimte voor waterloop
- GB: groenbuffer



Figuur 6: Vertaling naar grafisch plan PRUP 09 De Markt

6 Ruimtebalans

Tabel 1: ruimtebalans PRUP 09 De Markt

Huidige bestemming		Opp
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen	Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (gewestplan)	4 ha 71 a
Reservaat en natuur	Natuurgebied (gewestplan)	2 ha 8 a
Totaal		6 ha 79 a
Bestemming RUP		Opp
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen	art 1 – gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	4 ha 56 a
	art 2 – zone voor openluchtrecreatie, gemeenschapsvoorzieningen en waterbeheersing	1 ha 83 a
	art 3 – strook voor groenbuffer	40a
Totaal		6 ha 79 a
BALANS		Opp
Reservaat en natuur		-2 ha 8 a
Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen		+2 ha 8a

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 2.2.2 §1, 7°, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc.... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40).

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat 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 moeten 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.

7.1 Planschade

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden

voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

Volgens de digitale vergelijking lijken er geen percelen aanwezig die een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging ondergaan die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

7.2 Planbaten

Artikel 2.6.4 vermeldt dat planbatenheffing verschuldigd is wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de in 1° tot 15° vermelde bestemmingswijzigingen doorvoert. Artikel 2.6.5 van de codes geeft op in welke gevallen geen planbatenheffing verschuldigd is.

Volgens de digitale vergelijking lijken er geen percelen aanwezig die een al dan niet gedeeltelijke bestemmingswijziging ondergaan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

7.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

Artikel 6.2.1 van het Decreet Grond en Pandenbeleid stelt dat;

“Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

- een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt;
- een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.”

Hieruit volgt dat er geen bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing is in het plangebied.

8 Op te heffen voorschriften

Gewestplan

De bestemmingen voor Mol zijn vastgelegd in het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.78).

Volgende bestemmingen, gelegen binnen de afbakening van de PRUP's, worden, tezamen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven (cf. KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Natuurgebied
 - De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moeras-
sen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.
 - In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zo-
ver deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
GV1	Art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
<p>Bestemming</p> <p>De zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut dient voor de gemeenschapsinstelling voor Bijzondere Jeugdbijstand De Kempen, campus De Markt. Binnen deze zone kunnen de activiteiten toegelaten die behoren tot het normaal functioneren van deze instelling.</p>	<p>Categorisering van gebiedsaanduiding: “zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”</p> <p>Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de bestaande jeugdinstantie, met de bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheden, sporthal, huisvesting van administratie, en dergelijke.</p> <p>Activiteiten die niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de jeugdinstantie of niet direct verbonden zijn met de uitbating van de jeugdinstantie, zijn niet toegelaten.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien – het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier) en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie – het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden – het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen <p>wel toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Binnen deze zone wordt de mogelijkheid geboden om de verdere realisatie van de jeugdinstantie mogelijk te maken. Het gebied dient steeds als een samenhangend geheel te worden bekeken.</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover ze in overeenstemming zijn met de onderstaande voorwaarden:</p> <p>1 Globale inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone wordt ingericht als een samenhangend geheel. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een deel van de zone dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De bebouwing en verharding zijn beperkt om zo het groen karakter en de mogelijkheden naar waterberging niet volledig te hypothekeren, maar toch een volwaardige campus in functie van de jeugdinstelling te voorzien.</p>	<p>2 Bezetting en plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximum. 60% van de bestemmingszone mag verhard worden (inclusief bebouwing) – Max. 30% van de bestemmingszone mag bebouwd worden. Gebouwen dienen zo compact mogelijk te worden ingeplant. Bijkomende bebouwing dient aan te sluiten of geconcentreerd te worden bij bestaande bebouwing en bij voorkeur in het noorden van deze bestemmingszone of aan de Molderdijk.
<p>Onder ondergrondse constructies in functie van nutsvoorzieningen wordt onder andere verstaan: regenwaterput, septische put, ... De ondergrondse constructies mogen de grondwaterstromingen niet belemmeren.</p>	<p>3 Gebouwen, constructies en infrastructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> – De maximale bouwhoogte voor nieuwe gebouwen bedraagt maximaal 3 bouwlagen. – Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten, tenzij het gaat om nutsvoorzieningen. – Het oprichten van een veiligheidsafsluiting op de bestemmingsgrens is toegelaten.
<p>Elke vergunningsaanvraag wordt getoetst op een aantal aspecten van duurzaamheid zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie,...</p>	<p>4 Toegankelijkheid</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit. <p>5 Inrichting onbebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Min 40% van de bestemmingszone dient een groene invulling te hebben. <p>6 Duurzaamheidsaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Integraal waterbeheer <ul style="list-style-type: none"> – De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater moet uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel. – Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. – De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning – De aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften**

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier) en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Inrichting en beheer

Het bestaande gebouw kan behouden blijven.

Deze zone dient maximaal te worden gevrijwaard in functie van het watersysteem: werken in functie van waterbeheersing moeten mogelijk zijn en enkel de strikt noodzakelijke verharding wordt toegelaten. Openluchtrecreatie binnen deze zone dient te worden behouden in functie van ontspanningsmogelijkheden voor de jongeren die verblijven in de jeugdinstelling.

Onder grondse constructies in functie van nutsvoorzieningen wordt onder andere verstaan: regenwaterput, septische put, ... De ondergrondse constructies mogen de grondwaterstromingen niet belemmeren.

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

- Bijkomende bebouwing is niet toegelaten in deze zone. Enkel het vergund-geachte gebouw kan behouden blijven, verbouwd of herbouwd worden.
- Verhardingen zijn in deze zone enkel toegelaten in functie van de toegankelijkheid van het gebouw en als wegens doorheen het gebied in functie van de bereikbaarheid van zone zoals bedoeld in artikel 1. In totaal mag maximaal 5% van deze zone worden ingenomen door verharding (inclusief de bebouwing).
- Buitenverlichting en verlichting in functie van de veiligheid van de instelling moet zo opgevat worden dat de impact op het omliggende natuurgebied tot een minimum beperkt wordt.
- Ondergrondse constructies zijn niet toelaten, tenzij het gaat om nutsvoorzieningen.

Art. 3 Strook voor Groenbuffer

Categorisering van gebiedsaanduiding: “zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”

Bestemming, inrichting en beheer

De buffer rondom de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, dient te worden gerealiseerd als een natuurlijke buffer die de afscherming vormt met het omliggende natuurgebied.

Deze strook vormt een buffer tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en het omliggende natuurgebied.

Deze buffer dient te worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten en dient te worden gerealiseerd als een dichte, visuele buffer.

De breedte van de buffer bedraagt 10 meter ten opzichte van de westelijke en de zuidelijke grens van de zone afgebakend ter hoogte van de zone van artikel 2 (GV2).

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Deze buffer kan maximaal op één plaats onderbroken worden in functie voor het realiseren van een toegang tot de zone cfr. artikel 2 (GV2) en dit over een breedte van maximaal 6 meter.

**Bestemming, inrichting en beheer**

De waterloop die doorheen het plangebied loopt, dient te worden behouden als een natuurlijke loop met de mogelijkheid tot realisatie van natuurlijke oevers. Naast deze waterloop wordt het voorzien van beekbegeleidend groen aangemoedigd. De waterloop als corridor en in relatie met het watersysteem in de omgeving dient te worden behouden.

Langs geklasseerde onbevaarbare waterlopen dient ten allen tijde een strook van 5m toegankelijk te zijn voor onderhoud. Bij beplantingen dient hier mee rekening gehouden te worden. Zo dienen bomen op een tussenafstand van minstens 10m te worden geplant.

Ook bij het plaatsen van permanente dwarse veiligheidsafsluitingen dient er rekening mee gehouden te worden dat een toegang tot de waterloop voor onderhoud steeds verzekerd kan worden: door bvb. poorten te voorzien of toegang via andere weg te vrijwaren. Veiligheidsafsluiting in de waterloop kan echter niet toegelaten worden indien vrije vismigratie hierdoor belemmerd wordt.

Art. 4 Strook voor waterloop (overdruk)

Categorisering van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

Het op het grafisch plan indicatief aangeduide traject voor de waterloop dient als waterweg met natuurlijke oevers behouden te blijven.

Minimaal de zone van 10 meter naast beide oevers van deze waterloop dient vrij te blijven van enige vormen van bebouwing en verharding en dient natuurlijk te worden ingericht. Een uitzondering hierop vormt de toegang tot een brug voor voetgangers. Deze toegang kan enkel in natuurlijke, waterdoorlatende materialen worden aangelegd. Een veiligheidsafsluiting is binnen deze zone eveneens mogelijk, tenminste 5 meter van de waterloop verwijderd.

Het voorzien van beekbegeleidend groen wordt in deze zone aangemoedigd, in zoverre het de ruimingswerken van de waterloop niet belemmert.

Bij het plaatsen van een veiligheidsafsluiting dwars op de waterloop dient de toegang tot de waterloop voor onderhoud verzekerd te blijven.

Het realiseren van een veiligheidsafsluiting over de waterloop heen kan niet toegelaten worden indien vrije vismigratie hierdoor belemmerd wordt.

De waterloop mag niet ingebuisd worden.

De lengte van de waterloop doorheen het plangebied mag in geen geval verminderen.

**Bestemming, inrichting en beheer****Art. 5 Indicatieve aanduiding doorgang voetgangers**

Categorisering van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"

Het realiseren van een brug over de Oude Nete in functie van de toegankelijkheid voor voetgangers kan toegelaten worden. Een brug in functie van voetgangers dient te worden beperkt tot één en dient te bestaan uit natuurlijke materialen.

DEEL 3 Bijlagen en kaarten

Bijlagen

- Beslissing dienst MER “onderzoek tot milieueffectrapportage
- Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn + grafische weergave (A4-formaat)

Kaartenbundel

De kaartenbundel werd opgemaakt op A3-formaat

- Kaart 1: situering: topografische kaart
- Kaart 2: bestaande feitelijke toestand: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem
- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Grafisch verordenend plan

Het grafisch verordenend plan werd opgemaakt op A3-formaat

Vlaamse overheid



Plangroep

PRUP 1 - AFBAKENING KSG MOL



09.08.2010 96778

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen**AANGETEKENED**

Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen 1

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

uw bericht van

25 mei 2010

uw kenmerk

ROPR/09-105/p -
Poststuk 10-
45683

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0494/10/ /

bijlagen**vragen naar / e-mail**

Natalie De Camps

natalie.decamps@lne.vlaanderen.be
telefoonnummer Datum

02-553 03 48

05 AUG. 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol"

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")

Beslissing

Geachte mevrouw Janssens,

Met uw brief van 25 mei 2010 heeft u voor het provinciaal RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol" overeenkomstig artikel 4.2.6, §1 van het plan-m.e.r.-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de plicht tot opmaak van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL0494 bij de administratie behandeld.

Het PRUP omvat negen screeningsgerechtigde deelplannen (PRUP "Afbakeningslijn", vijf PRUP's voor woongebieden, PRUP "Stenehei (fase II)", PRUP "Molderdijk" en PRUP "De Markt"). Tegelijkertijd wordt er een tiende deelplan opgemaakt, namelijk het PRUP "Regionaal bedrijventerrein Berkenbossen". De ontwerptekst van dit plan-MER werd reeds besproken op de ontwerptekstvergadering van 29 juni 2010. De cumulatieve effecten van dit tiende deelplan met de andere negen deelplannen worden besproken in het plan-MER. Deze werkwijze (negen screeningsnota's en één plan-MER) werd afgesproken in onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de dienst BGP en wordt hierbij door de dienst MER onderschreven.

Een aantal adviesinstanties hebben opmerkingen gemaakt op de inhoud en de conclusie van de screeningsnota. Tevens werden een aantal opmerkingen en suggesties geformuleerd waarmee rekening gehouden zou moeten worden in het verdere verloop van de RUP-procedure. De inhoud van al deze adviezen werd door de initiatiefnemer opgelijst en

samengevat in een aparte bijlage bij de screeningsnota. Tevens werd door de initiatiefnemer aangegeven hoe met de uitgebrachte adviezen zal rekening gehouden worden in het verdere RUP-proces.

Mijn dienst is van mening dat het screeningsdossier over het algemeen de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken heeft. **Wij kunnen dan ook concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is.** Indien de milderende maatregelen en randvoorwaarden uit en horend bij dit RUP verwezenlijkt worden, zal het opstellen van een plan-MER niet tot andere en/of meer gedetailleerde onderzoeksresultaten leiden.

Aangezien de marge echter niet al te groot is en de milieueffecten evenmin gering te noemen zijn, drukt de dienst Mer op het belang van de talrijke **milderende en flankerende maatregelen** in de screeningsnota. Deze ontheffing van de plan-MER-plicht wordt bovendien gegeven in de veronderstelling en op voorwaarde dat een aantal **a priori remediërende maatregelen**¹ gerealiseerd zullen worden. Wij raden u tevens aan om deze maatregelen als randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften te verankeren.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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

Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeentes. De dienst Mer zal aan de betrokken gemeentes vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd

Cc: IOK, t.a.v. mevrouw Liselotte Raes, Antwerpseweg 1, 2440 Geel

¹ Meer bepaald gaat het om de maatregelen zoals deze zijn voorgesteld in de *Mobiliteitsstudie voor de rol van de N118 (Geel-Mol-Dessel-Retie) voor de omgeving en de ontsluiting van de Kleinstedelijke Gebieden Geel en Mol - eindrapport*.

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, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op 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.



PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

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

datum: februari 2012

 PRUP 'DE MARKT'

350066_PLB.mxd

1:2.500

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : DP





Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

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





Legende
 plangebied

 <p>IOK Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel T 014-58 09 91 F 014-58 97 22 info@iok.be www.iok.be</p>	PRUP 11: DE MARKT			
	kaart 1 - Situering: topokaart			
	bron: TOP10R (© NGI, Brussel)	datum: april 2011		
	350066_kaart_1.mxd	AD		1:5.000



Legende

 plangebied

 **IOK**
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 11: DE MARKT

kaart 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

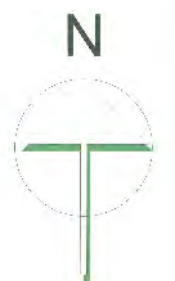
bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur,
 provincie Antwerpen opname 2010 (AGIV)

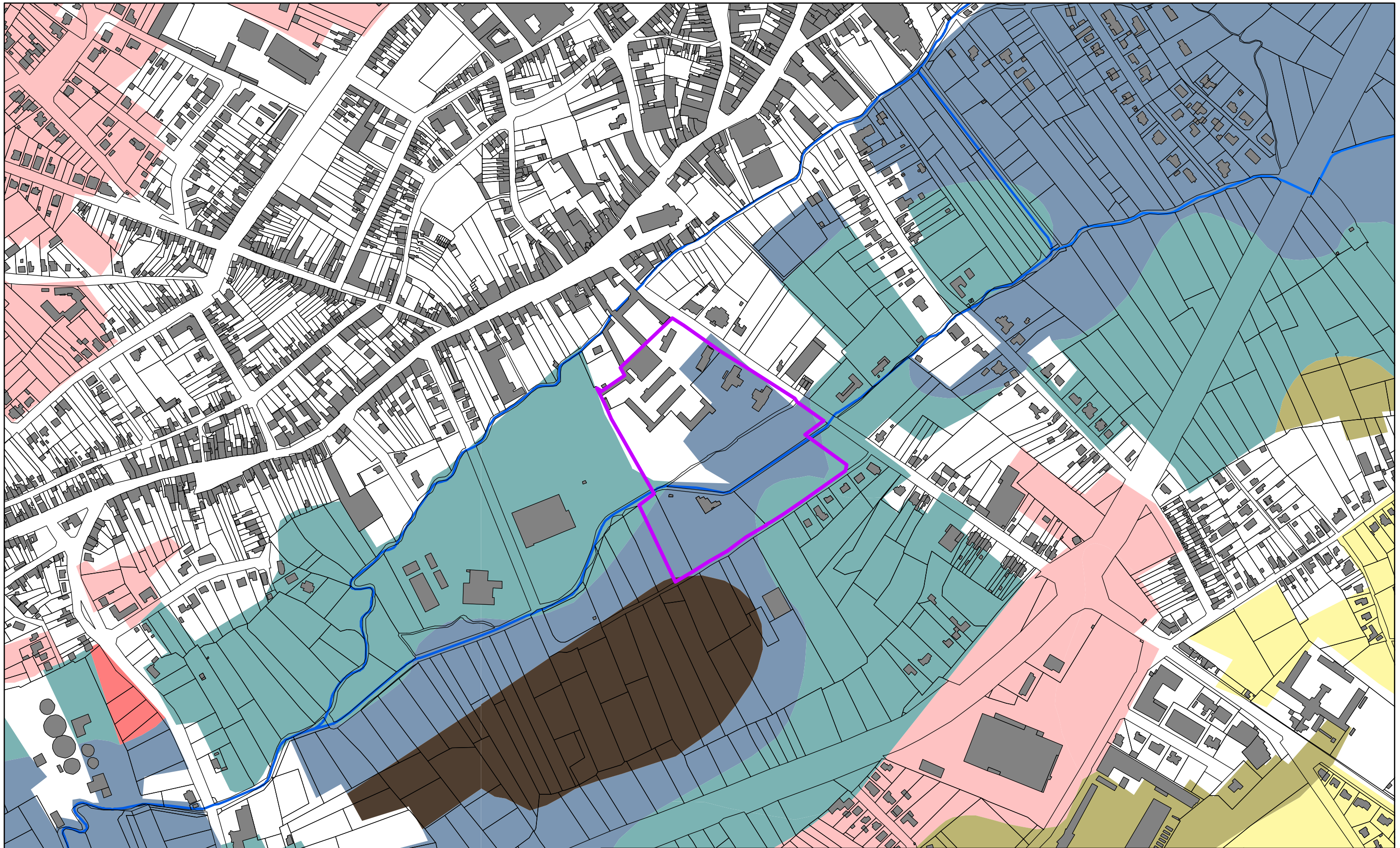
datum: april 2011

350066_kaart_2.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | |
|-------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| plangebied | vereenvoudigde bodemkaart | natte pluggenbodem op (lemig) zand |
| waterlopen (VHA) | vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG) | pluggenbodem op (licht) zandleem |
| Bevaarbaar | vallei : natte alluviale bodem (NOG) | natte pluggenbodem op (licht) zandleem |
| Geklasseerd, eerste categorie | depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem | verspoelde grond (colluvium) |
| Geklasseerd, tweede categorie | veen (NOG) | duin |
| Geklasseerd, derde categorie | depressie : natte podzol(achtige) bodem | kleibodem |
| Niet geklasseerd | droge tot matig natte podzol(achtige) grond | open water |
| | pluggenbodem op (lemig) zand | niet gekarteerd of sterk antropogeen |

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 11: DE MARKT

kaart 3 : Fysisch systeem

bron: MVT, IWT (AGIV)

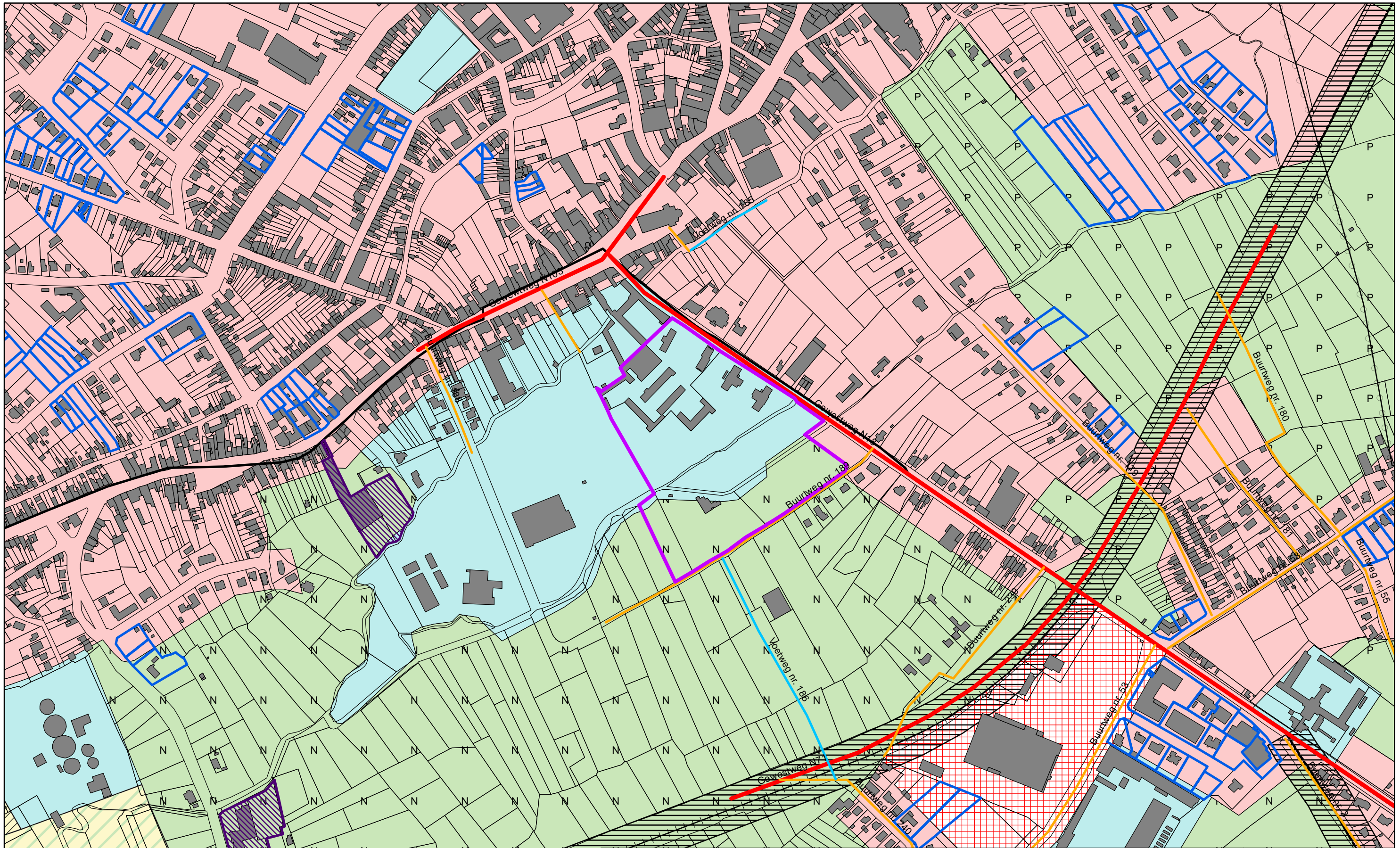
datum: april 2011

350066_kaart_3.mxd

AD

1:5.000





Legende

- plangebied
- Verkavelingen
- Juridische toestand wegen
- Buurtwegen
- Voetwegen
- Gemeentewegen
- Gewestwegen
- Gewestplan
- Woongebied
- Woongebied met esthetische waarde
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonpark
- Woonuitbreidingsgebied
- Pleisterplaats nomaden
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Abdijsgebied
- Dienstverleningsgebied
- Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven
- Recreatiegebied
- Gebied voor dagrecreatie
- Gebied voor verbijsrecreatie
- Vliegveld/recreatiegebied
- Recreatieve parkgebieden
- Gebied voor Jeugdactivering
- Golfterrein
- Reservegebied voor recreatie
- Reservegebied voor recreatie
- Parkgebied
- Bufferzone
- Groengebied
- Natuurgebied
- Natuurreservaat
- Groengebied met vissershutten
- museumcentrum in natuurgebied
- Bosgebied
- Bosgebied met ecologisch belang
- Agrarisch gebied
- Agrarisch gebied met ecologisch belang
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Industriegebied
- Milieubelastende industrieën
- Transportzone
- business-park
- Ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter
- Reservegebied voor KMO
- Ontginningsgebied
- Uitbreiding van ontginningsgebied
- Opsplitsings- en ontginningsgebied
- Stortgebied
- Militaire gebouwen
- Bestaande autosnelwegen
- Bestaande waterwegen
- Gebied voor vestiging van kerninstallaties
- Landelijke gebieden



PRUP 11: DE MARKT

kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

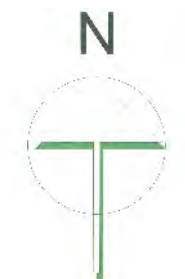
bron: MVG (AGIV)

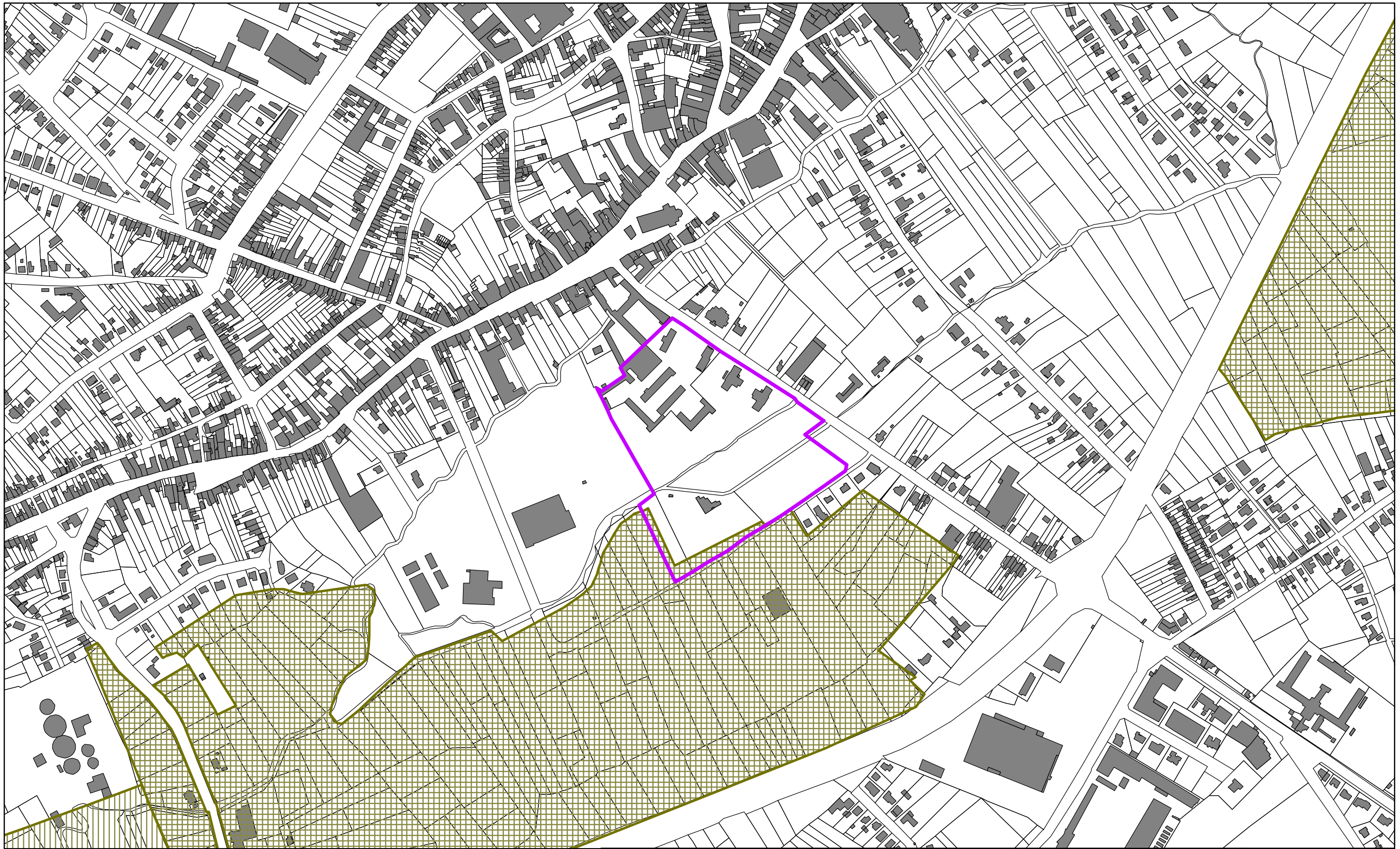
datum: april 2011

350066_kaat_4.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| plangebied | ankerplaatsen | herbevestigde agrarische gebieden |
| vogelrichtlijngebieden | VEN 2006 | beschermingszones grondwaterwinning |
| habitatrictlijngebieden | Grote eenheid natuur | Winning |
| beschermde monumenten en landschappen | Grote eenheid natuur in ontwikkeling | Beschermingszone type I |
| ruilverkaveling | Natuurverwevingsgebied | Beschermingszone type II |
| | ruilverkaveling | Beschermingszone type III |

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 11: DE MARKT

kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

bron: MVG, VLM (AGIV)

datum: april 2011








350066_kaart_5.mxd

AD

1:5.000



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

-  grens PRUP 'De Markt'
-  grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 :  gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Artikel 2 :  zone voor openluchtrecreatie, gemeenschapsvoorzieningen en waterbeheersing
- Artikel 3 :  strook voor groenbuffer
- Artikel 4 :  traject voor waterloop (overdruk)
- Artikel 5 :  ontsluiting langzaam verkeer (overdruk)

Oppervlakte plangebied : 6ha 79a



 **IOK**
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de **Kempen**

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

PRUP'S AFBAKENING KSG MOL

GRAFISCH VERORDENEND PLAN - ONTWERP

PRUP 11 'DE MARKT'

bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\MOL\350066\350066_RUP_03.dwg	-	TVD/AD	februari 2012	i.f.v. definitieve vaststelling

Dit plan werd opgemaakt m.b.v. orthofoto's (VLM / OC en Provincie Antwerpen, opname 2007) en kadasterplannen. De afmetingen en oppervlakten zijn slechts benaderend.

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
 014 58 09 91

