



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN PROVINCIAAL
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'OLMENSE ZOO' GENAAMD, VAN DE
PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 45 §4, vierde lid;

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

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

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

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

Gelet op het Ministerieel Besluit van 6 april 2006 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Olmense Zoo' van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 28 september 2005 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Olmense Zoo';

Overwegende de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 13 februari 2006 en 13 april 2006;

Overwegende de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen;

Overwegende het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 23 juni 2006;

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

Overwegende dat de opmaak van dit PRUP kadert binnen het initiatief van de provincie Antwerpen om duidelijkheid en juridische zekerheid te scheppen omtrent de situatie van de Olmense Zoo;

Overwegende dat het Ministerieel Besluit dd. 10/07/01 ter goedkeuring van het RSPA de bindende selectie van de Olmense Zoo als toeristisch recreatief knooppunt uitsluit; dat dit besluit stelde dat deze selectie vanuit ruimtelijk oogpunt moeilijk kon worden bijgetreden omwille van nader onderzoek van de Vlaamse Overheid in en rond de locatie met het oog op de afbakening van de gebieden van de agrarische structuren en het geven van voldoende ontwikkelingsperspectieven aan de aldaar aanwezige landbouw; dat derhalve diende uitgegaan van de richtinggevende selectie van de Olmense Zoo als toeristisch-recreatief knooppunt in het RSPA gekoppeld aan het ministerieel besluit aangaande de goedkeuring van het RSPA voor het opstellen van voorliggend plan;

Overwegende dat de Olmense Zoo gesitueerd is in de gemeente Balen, ten zuiden van de woonkern Olmen; dat het een historisch gegroeide, zonevremde dierentuin betreft, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied tegen een lint bestemd als woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan; dat het dierenpark actueel een oppervlakte van ongeveer 10ha beslaat; dat het een volledig onvergund dierenpark betreft waarbij het overgrote deel van de bebouwing werd gerealiseerd zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen; dat een bijzondere ruimtelijke motivatie daarom aangewezen is;

Overwegende de toetsing naar het richtinggevend deel van het RSPA en rekening houdend met het goedkeuringsbesluit van het RSPA waarin gesteld werd dat de ontwikkelingsperspectieven van de Olmense Zoo verenigbaar moesten zijn met de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur; dat de Olmense Zoo is gesitueerd in een gebied waar land- en tuinbouw prioritair zijn; overwegende dat naar aanleiding van de plenaire vergadering afdeling Bos en Groen gunstig advies uitbracht en afdeling Land voorwaardelijk gunstig advies met het oog op het feit dat de situatie niet omkeerbaar is en de bestaande situatie vanuit landbouwstructureel oogpunt kan worden aanvaard maar een verdere uitbreiding zeker niet gewenst is;

Overwegende het bovenlokaal belang van de Olmense Zoo; dat de zoo de toeristisch-recreatieve structuur van het provinciaal toeristisch-recreatief netwerk Retie-Dessel-Mol-Balen ondersteunt; dat de zoo aansluit op het kanaal en de woonzone met landelijk karakter; dat de bebouwing wordt geconcentreerd langs de bestaande bebouwing van het woonlint; dat de zoo in het zuiden grotendeels wordt afgeschermd van het landbouwgebied door een bos; dat de overige delen van de zoo zijn geconcipieerd als outdoor dierenpark met beperkte bebouwing en de nodige buffering ten aanzien van de landbouw;

Overwegende dat het plangebied verkleind is om de dynamiek van de Olmense Zoo niet te vergroten en om de open ruimte in de omgeving in acht te nemen; dat enkel de percelen die reeds in gebruik zijn door de zoo worden meegenomen als uitbreiding van de zoo; dat derhalve kan gesteld worden dat de impact van dit PRUP op de landbouwstructuur beperkt is; dat deze configuratie een maximale uitbreiding betreft aangezien het bijkomend vergroten van de dynamiek in de toekomst niet gewenst is met het oog op het omliggende landschap;

Overwegende dat de afdeling Water advies heeft verstrekt in uitvoering van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8 op de watertoets; dat gunstig advies wordt verleend op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bepalingen met betrekking tot de ligging in beschermingszones grondwaterwinning, infiltratie, oppervlaktewaterkwaliteit en waterzuivering;

BESLUIT

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Olmense Zoo' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan bestaande toestand, een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

Brussel,

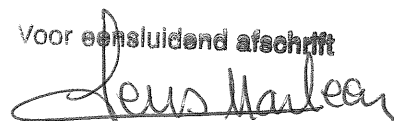
08 DEC. 2006

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening




Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

 Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen Afdeling 1 - Bachelo-Deel Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij		Datum: 19-05-05 Schaal: 1:1.000 Totaalblad: 22 Afdeling: HP1050 Oorspronk: DP
Documentatie G: Bachelo-Deel 19-05-05 13: PRUP_2_A40	Datum: 19-05-05 Schaal: 1:1.000 Totaalblad: 22 Afdeling: HP1050 Oorspronk: DP	Documentatie G: Bachelo-Deel 19-05-05 13: PRUP_2_A40 Document: 19-05-05 13: PRUP_2_A40 22 oktober 1999, 20 mei 2000, 6 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 6 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 april 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005 en 19 maart 2006.
Dit plan werd opgesteld met de grootst mogelijke aandacht voor nauwkeurigheid. Deze gegevens kunnen echter enkel aangewend worden voor de opmaak van bestemmingsplannen. Een ommeting ter plaatse kan eventueel meer nauwkeurigheid opleveren.		

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP OLWENSE ZOO

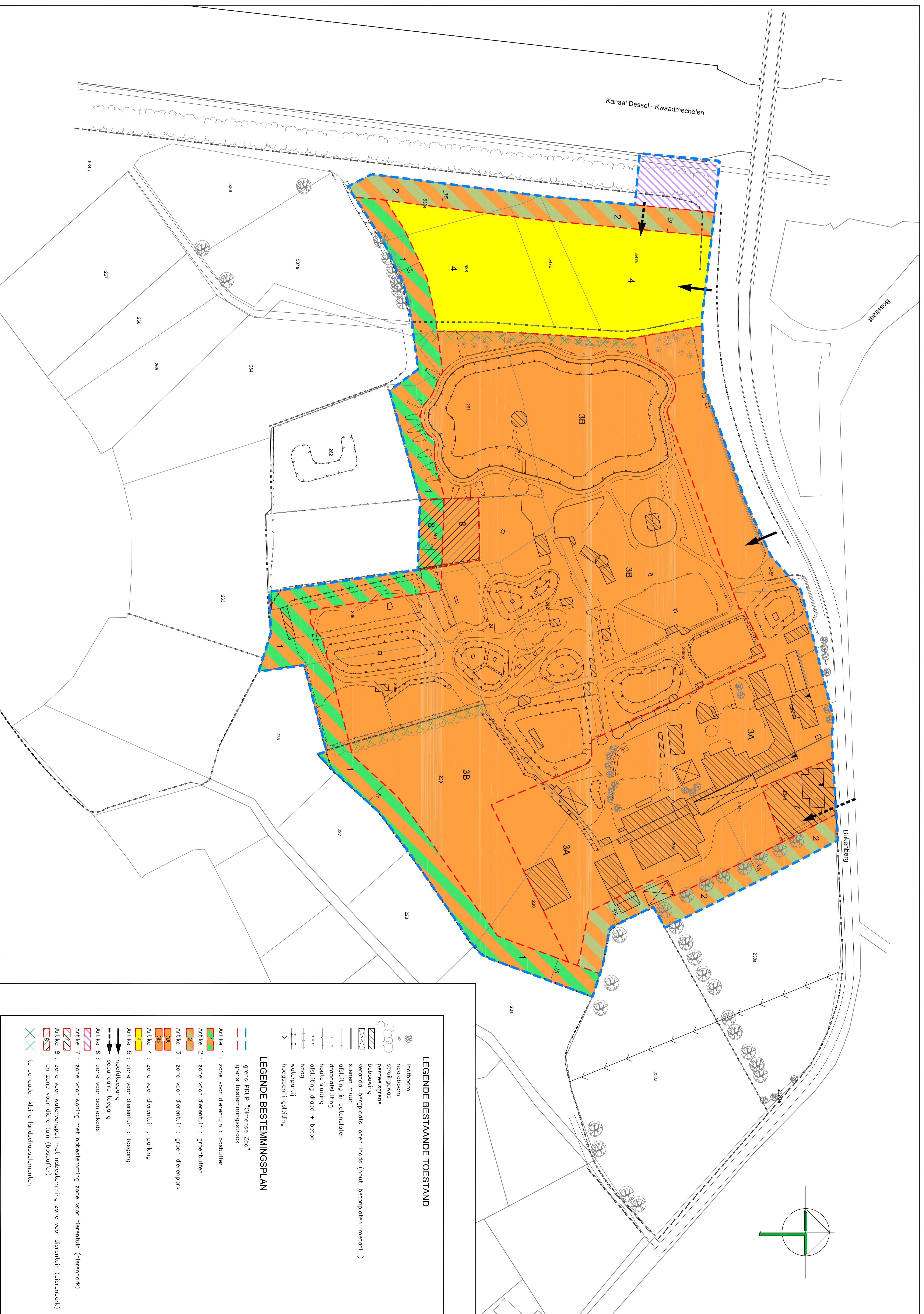
Gratis plan

Gaten en afsluiting van de provinciegrenzen van de provincie van 23 september 2008 Provinciegrenzen Provinciegrenzen Provinciegrenzen	Provinciegrenzen Provinciegrenzen Provinciegrenzen
0. Trakken 0. Trakken 0. Trakken	G. Van der Bogaert G. Van der Bogaert G. Van der Bogaert

Provinciegrenzen Provinciegrenzen Provinciegrenzen	Provinciegrenzen Provinciegrenzen Provinciegrenzen
--	--



Dienst Ruimtelijke Planning



LEGENDE BESTAANDE TOESTAND

- Looboom
- moedboom
- struikengrens
- precipitatiegrens
- betonwering
- veranda, bergplaats, open lood (hout, betonnen, metaal...)
- afsluiting in betonplaten
- droogdrainage
- handreiking
- afsluiting dood + beton
- hoog
- waterpartij
- hoogspanningsleiding

LEGENDE BESTEMMINGSPLAN

- grens PRUP "Olmense Zoo"
- grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 : zone voor dierenlun : bosbuffer
- Artikel 2 : zone voor dierenlun : groenbuffer
- Artikel 3 : zone voor dierenlun : groen dierspook
- Artikel 4 : zone voor dierenlun : groen dierspook
- Artikel 5 : zone voor dierenlun : parking
- Artikel 6 : zone voor dierenlun : toegang
- Artikel 7 : zone voor werking met instemming zone voor dierenlun (dierpark)
- Artikel 8 : zone voor wateropput met instemming zone voor dierenlun (dierpark)
- Artikel 9 : zone voor dierenlun (dierpark)
- te behouden kleine landschapselementen

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP OLMENSE ZOO

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2006

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

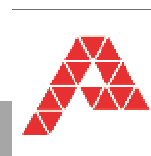
D. Toelen

G. Van den Bogaert

Ruimtelijke planner:
Greet De Ruysscher

Luk Helsen

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN



PRUP OLMENSE ZOO

colofon

opdrachtgever:

Provincie Antwerpen

project:

PRUP Olmense Zoo te Balen

fase:

fase 5 – goedkeuringsprocedure

datum:

28 september 2006

opdrachthouder:



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

projectteam:

IOK Plangroep

ruimtelijk planners:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen

coördinatie:

Greet De Ruyscher

plaatsbezoek en analyse bestaande structuur:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Poelmans

ruimtelijke planning:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen

analyse open ruimte:

Rhea Denissen, Stijn Sneyers

analyse milieutechnische randvoorwaarden:

Bert Crollet

analyse verkeers- en vervoersstructuur:

Luk Helsen

juridische ondersteuning:

Aaike Verlinden

CAD-GIS:

Dirk Poelmans

secretariaat:

Chris Dierckx, Els Vercaigne

INHOUD

INHOUD	2
TABELLEN	2
ALGEMENE BEPALINGEN	3
SPECIFIEKE BEPALINGEN PER ZONE	5
1 Zone voor dierentuin: bosbuffer	5
2 Zone voor dierentuin: groenbuffer	6
3 Zone voor dierentuin: groen dierenpark (zone 3A en 3B)	7
4 Zone voor dierentuin: parking	10
5 Zone voor dierentuin: toegang	11
6 Zone voor aanlegkade	12
7 Zone voor woning met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark)..	13
8 Zone voor watervangput met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark) en zone voor dierentuin (bosbuffer)	14
BIJLAGE: NIET-LIMITATIEVE LIJST MET INHEEMSE BOOM- EN STRUIKSOORTEN	15

TABELLEN

Tabel 1:	Bestemming binnen de zone 3A en 3B.....	7
Tabel 2:	Aandeel van de oppervlakte gebouwen, oppervlakte verhardingen en oppervlakte groen in de totale oppervlakte van de zone	8
Tabel 3:	Maximale hoogte van de gebouwen	9
Tabel 4	Streekeigen soorten in relatie tot de standplaats	17
Tabel 5	Streekeigen soorten in relatie tot de onderhoudsvorm	17

ALGEMENE BEPALINGEN

Ontbossen en vellen van bomen

Het ontbossen en het vellen van bomen moet in overeenstemming zijn met de geldende wetgeving, zoals opgenomen in het gemeentelijk kapreglement en het bosdecreet. Op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moeten alle te kappen bomen duidelijk aangeduid worden.

Integratie van bestaande haagkanten en bomen(rijen)

Het integreren van bestaande bomen en bomenrijen binnen de terreinaanleg moet maximaal nagestreefd worden. Op het grafisch plan werden maximaal te behouden kleine landschapselementen aangeduid.

Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag

Bij de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die na het in werking treden van het PRUP Olmense Zoo wordt ingediend, moeten volgende plannen gevoegd zijn:

- een beplantingsplan, waaruit de groene aanleg van de dierentuin tot uiting komt
- een beplantingsplan waarin de aanleg en inrichting, en de esthetische en afscherpende functie van de buffers uit de zones van artikel 1 en artikel 2 tot uiting komt
- een afwateringsplan voor de afwatering van het hemel- en afvalwater (zie ook hieronder)

Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet het advies van Pidpa steeds ingewonnen worden, voor zover de zone waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft binnen de perimeter van het waterwingebied ligt.

Afwatering van hemel- en afvalwater

De afwatering van hemel- en afvalwater moet verplicht uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel.

Afwatering van hemelwater

Het hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk herbruikt wordt (bijv. voor toiletten, buitenkranen, ...). In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Binnen het plangebied mag de nodige infrastructuur voor de afwatering van het hemelwater ingeplant worden:

- deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen.
- deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving (bijv. indien deze zich in de buffers van artikel 1 of artikel 2 bevinden)
- Er wordt maximaal gebruik gemaakt van open grachten, conform de aanleg van de dierentuin met een eilanden- en grachtenstructuur (zie ook artikel 3). Indien oeverversteving van de grachten (en eventuele bufferbekkens) nodig is, dan dient hiervoor gekozen te worden voor technieken van de natuurtechnische milieubouw.
- Eventuele parkings worden aangelegd op een ondoordringbare ondergrond, waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders moet afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. De ondoordringbare ondergrond mag niet gerealiseerd worden door middel van een harde asfaltlaag of één verharde vlakke, maar moet gerealiseerd worden met de beschikbare milieutechnische technieken, zoals bijvoorbeeld een vloeistofdichte folie in de onderbouw.

Afwatering van afvalwater

Alle afvalwater wordt volgens de geldende milieuwetgeving afgevoerd naar de openbare riolering die aansluit op de waterzuivering (voor de uitbreiding en/of verlegging van bestaande riolering mogen de nodige werken uitgevoerd worden). Indien dit niet mogelijk is, dan moet een oplossing gezocht

worden voor de verwerking of behandeling van afvalwater door middel van IBA's. Een rietveld wordt aangelegd op een waterdichte ondergrond.

De infrastructuur die hiervoor nodig is mag op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- de infrastructuur het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- de infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving

Groenvoorzieningen

Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de verschillende zones van het plangebied moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling. Er zijn geen exoten of streekvreemde soorten toegelaten. In bijlage werd een niet-limitatieve lijst met inheems plantgoed gevoegd.

Verhardingen

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

In het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (parkeerplaats,...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

Technische installaties

Technische installaties in verband met nutsvoorzieningen, pomphuisjes en elektriciteitscabines mogen op een oordeelkundige plaats binnen de het plangebied ingeplant worden, op voorwaarde dat ze de hoofdfunctie van de desbetreffende zone niet onmogelijk maken.

Afsluitingen en veiligheid van bezoekers en werknemers

Afsluitingen rond (delen van) het plangebied of afsluitingen van de individuele dierenverblijven worden zodanig aangelegd dat de veiligheid van bezoekers en werknemers gegarandeerd is. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, tenzij dit vanuit veiligheidsoverwegingen niet aangewezen is.

Niveau van het maaiveld

In functie van de aanleg van het dierenpark is een maaiveldwijziging toegelaten met een maximum van 2 m ten opzichte van het niveau van het huidige maaiveld.

Toegang tot de Olmense Zoo

De nodige infrastructuur om veilig de hoofdtoegang vanop de (fietsen)parkings te bereiken, mag voorzien worden.

SPECIFIEKE BEPALINGEN PER ZONE

1 Zone voor dierentuin: bosbuffer

bestemming

De bosbuffer heeft als doel een integratie van de Olmense Zoo t.o.v. aangrenzende bestemmingen te bevorderen. De zone heeft een esthetische, en afschermende functie. Deze zone mag niet worden aangewend voor de inrichting van de zoo.

inrichting

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities (zie ook bijlage). De buffer dient te bestaan uit streekeigen struiken en hoogstammige bomen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Uit de aanleg van de bosbuffer moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied met kleinschalig karakter blijken.

De omvang en inrichting van de buffer wordt afhankelijk gesteld van de aangrenzende bestemming en bodemgebruik. Ter hoogte van de bestaande bospercelen in het zuidwesten wordt een strook voorzien (gemiddeld 15 m breed; de afmetingen op het grafisch plan dienen gevolgd te worden), die naar karakter aansluiting dient te vinden bij het bestaande boscomplex en de beboste percelen ten zuiden en zuidwesten van het plangebied.

beheer

De bosbuffer wordt ten laatste 1 jaar na het in werking treden van het PRUP aangelegd. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

2 Zone voor dierentuin: groenbuffer

bestemming

De groenbuffer heeft als doel een integratie van de Olmense Zoo t.o.v. aangrenzende bestemmingen te bevorderen. De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Deze zone mag niet worden aangewend voor de inrichting van de zoo.

inrichting

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen.

De omvang, inrichting en functie van de buffer wordt afhankelijk gesteld van de aangrenzende bestemming en bodemgebruik:

- Ten noordoosten, ten opzichte van de verder gelegen woningen langs Bukenberg, wordt een buffer van (gemiddeld) 15 m breed voorzien (de afmetingen op het grafisch plan dienen gevolgd te worden). Bij de aanleg dient de afschermende functie van de buffer bepalend te zijn.
- Ten westen (langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen) wordt een strook van (gemiddeld) 15 m ingericht als buffer (de afmetingen op het grafisch plan dienen gevolgd te worden), en dient bij de aanleg de afschermende functie en de ecologische verbindingfunctie langs het kanaal bepalend te zijn.

beheer

Het groenscherm wordt ten laatste 1 jaar na het in werking treden van het PRUP aangelegd. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Bestaande gebouwen en constructies die in de zone van artikel 2 liggen, mogen binnen hun bestaande configuratie en afmetingen behouden blijven en onderhouden worden. De toegang voor deze gebouwen kunnen binnen de groenbuffer behouden blijven. Uitbreiding of nieuwbouw is niet toegelaten.

3 Zone voor dierentuin: groen dierenpark (zone 3A en 3B)

bestemming

algemeen: hoofdfunctie en nevenfuncties

De hoofdfunctie van deze zone is dierentuin, d.w.z. een inrichting voor het houden van inheemse en exotische dieren. In functie van deze dierentuin mogen de nodige indoor en outdoor dierenverblijven voorzien worden. De dierenverblijven liggen rond een wandelpad dat de verschillende zones doorkruist.

Nevenfuncties zijn inkomgebouwen en souvenirwinkel, circus, berghokken en technische ruimten, magazijnen en werkplaatsen, dierenkeuken, medische ruimte/quarantainegebouw, administratieve gebouwen, directiewoning, museum, cafetaria/restaurant, verblijfplaatsen in het kader van de uitbating van de zoo (d.w.z. maximum 5 logiesplaatsen; bijv. voor stagiaires, niet vanuit het oogpunt van verblijfstoerisme), speeltuin. Deze nevenfuncties mogen voorzien worden in functie van de dierentuin, en mogen dus niet op zichzelf bestaan.

Binnen de zone voor dierentuin worden 2 ‘deelzones’ onderscheiden, nl. zone 3A en 3B. Het onderscheid tussen deze deelzones wordt gemaakt op basis van de bestemming en het aandeel en de afmetingen van de gebouwen, verhardingen en groenvoorzieningen binnen deze zones.

Tabel 1: Bestemming binnen de zone 3A en 3B

	Bestemming
zone A	Indoor- en outdoor dierenverblijven, volières, inkomgebouwen en souvenirwinkel, circus, berghokken en technische ruimten, magazijnen, medische ruimte/quarantainegebouw, administratieve gebouwen, directiewoning, museum, cafetaria/restaurant, verblijfplaatsen in het kader van de uitbating van de zoo (maximum 5 logieplaatsen; bijv. voor stagiaires).
zone B	Outdoor dierenpark, waarbij de indoor dierenverblijven een beperkt deel van de oppervlakte mogen innemen. Mogelijke constructies bestaan uit volières, binnen- en buitenverblijven van de dieren.

De ‘normale uitrusting’ van een dierenpark, in functie van een gezinsvriendelijke dienstverlening, mag voorzien worden. D.w.z.:

- Wandelpaden
- Vuilnisbakken, zitbanken, picknick-voorzieningen, openbare (sfeer)verlichting, speeltuigen, sanitaire voorzieningen en ander straatmeubilair mogen op een oordeelkundig gekozen plaats binnen zones A en B ingeplant worden, op voorwaarde dat ze niet hinderlijk zijn voor de hoofdfunctie van de dierentuin. Specifiek voor de openbare (sfeer)verlichting moet er zorg voor gedragen worden dat de lichtvervuiling naar de omgeving toe minimaal is.
- Fietsenstallingen of andere voorzieningen voor langzaam verkeer mogen binnen de zone A, vlakbij de inkomgebouwen en/of de toegangen ingeplant worden.
- Publiciteit (reclamepanelen en aankondigingsborden) worden niet toegelaten, behalve in zone A, en op voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein (dus ‘naar binnen gericht’).

groen dierenpark

Een belangrijk uitgangspunt inzake de totale inrichting van de zone is dat deze moet ingericht worden als een groen dierenpark. Dat wil zeggen dat bij de inrichting van het gebied voldoende groen aangeplant moet worden.

principe van eilanden en watergrachten

Zone B wordt aangelegd volgens het principe van eilanden en watergrachten.

inrichting

groen dierenpark

Een belangrijk uitgangspunt inzake de totale inrichting van de zone is dat deze moet ingericht worden als een groen dierenpark. Dat wil zeggen dat bij de inrichting van het gebied voldoende groen aangeplant moet worden. Dit groen karakter wordt bekomen door:

- Groen als binding en/of afbakening, begeleidend groen, afbakeningsgroen en/of inkledingsgroen: dit in de vorm van aanplantingen bestaande uit heestermassieven, hagen en haagblokken, hoogstammen, ... zodat de bezoeker via de wandelpaden in een echt groene omgeving wandelt.
- Buffergroen rondom te voorzien (zie zones van artikel 1 en artikel 2)
- Bestaande haagkanten en kleine landschapselementen te behouden en te versterken. Deze werden aangeduid op het grafisch plan.
- Een minimum percentage groen op te leggen per zone (zie verder)

Alle groenvoorzieningen die voorkomen in de zones A en B moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling. In bijlage werd een niet-limitatieve lijst met inheems plantgoed gevoegd. In de dierenverblijven zijn wel exoten of streekvreemde soorten, afkomstig uit de habitat van de dieren, toegelaten.

Aandeel van de oppervlakte gebouwen, oppervlakte verhardingen en oppervlakte groen in de totale oppervlakte van de zone

Tabel 2: Aandeel van de oppervlakte gebouwen, oppervlakte verhardingen en oppervlakte groen in de totale oppervlakte van de zone

	aandeel in de totale oppervlakte van de zone		
	gebouwen	verharding	groen
zone A	Maximum 70% van de oppervlakte van de zone mag bestaan uit gebouwen en/of verhardingen.		Minimum 10% van de zone bestaat uit groenvoorzieningen.
zone B	Maximum 10% van de oppervlakte van de zone mag bestaan uit gebouwen.	Verhardingen zijn enkel toegelaten voor wandelpaden. (Delen van) dierenverblijven mogen verhard worden indien de wetgeving m.b.t. het dierenwelzijn dit eist.	Minimum 20% van de zone bestaat uit groenvoorzieningen.

Voor de aard van de verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen.

principe van eilanden en watergrachten in zone B

Zone B wordt aangelegd volgens het principe van eilanden en watergrachten. Dit wil zeggen dat minimum het huidige aandeel watergrachten, zoals aangeduid op het plan van de feitelijke en de juridische toestand, behouden moet blijven en verder gezet moet worden in de nieuw aan te leggen delen van zone B. Deze watergrachten kunnen mee instaan voor de afwatering van het hemelwater (zie ook algemene bepalingen). Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in zone B moet deze eilanden- en grachtenstructuur duidelijk tot uiting komen.

inplanting van de gebouwen

- De gebouwen in zone A worden zo compact mogelijk ingeplant en op minimum 6 m uit de rooilijn van Bukenberg. Hierbij wordt er bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag op gelet dat:
 - Er een afwisseling is in hoogte, inplanting en detaillering van de gebouwen, zodat geen massieve indruk ontstaat.
 - De gevels van de gebouwen in zone A, welke naar Bukenberg gericht zijn, worden sober uitgevoerd. D.w.z. dat geen opvallende kleuren of materialen mogen gebruikt worden.
- De gebouwen in zone B worden ingeplant bij het buitenverblijf van de dieren waarbij ze horen. Er wordt naar gestreefd om de gebouwen voor verschillende dierenverblijven tegen elkaar aan te bouwen.

Hoogte van de gebouwen en constructies

Tabel 3: Maximale hoogte van de gebouwen

	maximale hoogte	uitzondering
zone A	<p>Bestaande constructies kunnen binnen het bestaand volume verbouwd worden. De maximale bouwhoogte van de bestaande constructies bedraagt 12 m.</p> <p>Voor nieuwe constructies bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7 m en de maximale bouwhoogte (nokhoogte) 12 m, dit uitsluitend voor gebouwen die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor de nevenfuncties (zoals circus, magazijnen en werkplaatsen, administratieve gebouwen, directiewoning, museum).</p> <p>Voor de dierenverblijven bedraagt de maximale bouwhoogte 6 m.</p> <p>De 45°-regel ten opzichte van de rooilijn van Bukenberg en ten opzichte van de grens van de bestemmingsstrook van zone 3B dient gerespecteerd te worden..</p>	<p>Hogere bouwhoogtes zijn toegelaten voor de dierenverblijven, indien de geldende wetgeving m.b.t. het houden van dieren in dierentuinen dit vereist, bijv. voor volières.</p>
zone B	<p>De maximale bouwhoogte bedraagt 6 m. De 45°-regel ten opzichte van de grens van de bestemmingsstrook van zone 3B dient gerespecteerd te worden.</p>	

Architectuur en materiaalgebruik

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet aantonen dat de aanvraag aan volgende principes voldoet:

- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur.
- Bij de materiaalkeuze staat een integratie van kleur en materiaal in de omgeving en afstemming ten opzichte met andere gebouwen voorop. Per bouwgroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal.

Aard van de verharding

Zie algemene bepalingen.

4 Zone voor dierentuin: parking

De zone is bedoeld als bezoekersparking en parking voor werknemers bij de dierentuin (auto's, bussen, fietsen). De toegang tot de parking wordt genomen vanop Bukenberg. (Overdekte) fietsenstallingen of andere voorzieningen voor langzaam verkeer mogen binnen de zone ingeplant worden.

De parking mag verhard worden, en wordt aangelegd op een ondoordringbare ondergrond, waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders moet afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. De ondoordringbare ondergrond mag niet gerealiseerd worden door middel van een harde asfaltlaag of één verharde vlakte, maar moet gerealiseerd worden met de beschikbare milieutechnische technieken, zoals bijvoorbeeld met een onderbouw van drainagezand op een vloeistofondoorringbare folie met drainagesysteem.

Bij de aanleg van de parking moet minimaal één hoogstammige, inheemse boom voorzien worden per tien autoparkeerplaatsen.

5 Zone voor dierentuin: toegang

Er worden 4 toegangen symbolisch aangeduid op het grafisch plan (d.w.z. dat de exacte inplanting van deze toegangen kan wijzigen): 2 hoofdtoegangen en 2 secundaire toegangen.

De hoofdtoegang aan de parking is hoofdzakelijk bedoeld voor gemotoriseerd verkeer. De 2de hoofdtoegang ter hoogte van de zone 3A is gelegen ter plaatse van de inkom tot de Olmense Zoo.

De secundaire toegangen zijn bedoeld voor fietsers en voetgangers, vanop Bukenberg ten oosten en vanop het Jaagpad ten westen. Binnen zone 3A, nabij de secundaire toegang ten oosten, mag dus een secundair inkomgebouw voorzien worden.

De toegangen mogen verhard worden.

6 Zone voor aanlegkade

bestemming

Aan de kanaalrand kan een beperkte aanlegkade worden voorzien, waarvan de precieze inplanting bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient vastgelegd te worden.

De aanlegkade is enkel bedoeld als aanlegplaats voor toeristische rondvaart.

7 Zone voor woning met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark)

bestemming en inrichting

Momenteel bevindt zich een bestaande woning op perceel 234h (bestemming volgens het gewestplan: woongebied met landelijk karakter).

Voorlopig blijft dus de huidige bestemming van het gewestplan van toepassing (woongebied met landelijk karakter). Indien de huidige functie van het perceel vervalt door ingebruikname van het perceel door het dierenpark via eigendomsoverdracht, dan worden de voorschriften van artikel 3 dierentuin (dierenpark) deelzone 3A van toepassing.

8 Zone voor watervangput met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark) en zone voor dierentuin (bosbuffer)

bestemming en inrichting

Op perceel 240 (eigendom van Pidpa) bevindt zich momenteel een watervangput voor grondwaterwinning (bestemming volgens het gewestplan: landschappelijk waardevol agrarisch gebied en overdruk waterwinningsgebied), welke mogelijk geherlocaliseerd wordt naar een perceel buiten het plangebied. Zolang deze effectieve herlocalisatie van de watervangpunt niet gerealiseerd is, mag het PRUP niet beletten dat Pidpa haar activiteiten op perceel 240 verder zet.

Voorlopig blijven dus de huidige bestemmingen van het gewestplan van toepassing (landschappelijk waardevol agrarisch gebied, overdruk waterwinningsgebied). Indien de huidige functie van het perceel vervalt door ingebruikname van het perceel door het dierenpark via eigendomsoverdracht, dan worden de voorschriften van artikel 3 dierentuin (dierenpark) deelzone 3B en van artikel 1 dierentuin (bosbuffer) van toepassing, volgens de aanduiding op het bestemmingsplan.

BIJLAGE: NIET-LIMITATIEVE LIJST MET INHEEMSE BOOM- EN STRIJKSOORTEN

Het onderscheid tussen inheems en uitheems is niet strikt en hierover kan dus discussie bestaan. Onderstaande lijst is vrij uitgebreid en bevat die speciën die hier al lang ingeburgerd zijn en een niet weg te denken onderdeel zijn van onze natuurlijke omgeving.

Een aantal soorten zijn pas later ingevoerd, maar ondertussen zo ingeburgerd dat ze mede ons landschap hebben bepaald. Ze worden daarom als genaturaliseerd beschouwd. Tot die genaturaliseerde soorten kunnen de Canadese en Italiaanse populieren worden gerekend. Boomsorten die recent zijn ingevoerd en noch als inheems noch als genaturaliseerd kunnen beschouwd worden, worden uitheems genoemd.

Inheemse bomen en struiken zijn niet per definitie streekeigen. Ook het bodemtype en de standplaats zijn van belang (zie Tabel 4). Ook in functie van de groei- en de onderhoudsvorm is de ene soort meer geschikt dan de andere (zie Tabel 5).

Inheemse naaldhoutsoorten

- Juniperus communis gewone jeneverbes
- Pinus sylvestris grove den
- Taxus baccata gewone taxus

Inheemse loofboomsorten

- Acer campestre veldesdoorn of Spaanse aak
- Alnus glutinosa zwarte els
- Betula pendula ruwe berk of witte berk
- Betula pubescens zachte berk
- Berberis vulgaris zuurbes
- Carpinus betulus haagbeuk
- Cornus mas gele kornoelje
- Cornus sanguinea rode kornoelje
- Corylus avellana hazelaar
- Crataegus laevigata tweestijlige meidoorn
- Crataegus monogyna eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica beuk
- Frangula alnus sporkehout of gewone vuilboom
- Fraxinus excelsior gewone es
- Genista anglica stekelbrem
- Genista pilosa kruipbrem
- Ilex aquifolium hulst
- Ligustrum vulgare gewone liguster
- Lonicera periclymenum wilde kamperfoelie
- Mespilus germanica mispel
- Myrica gale gewone gagel
- Populus tremula ratelpopulier of esp
- Prunus avium zoete kers
- Prunus cerasifera kerspruim
- Prunus institia kroos
- Prunus padus vogelkers
- Prunus spinosa sleedoorn

– <i>Pyrus communis</i>	wilde peer
– <i>Quercus petraea</i>	wintereik
– <i>Quercus robur</i>	zomereik
– <i>Rhamnus catharticus</i>	wegedoorn
– <i>Ribes alpinum</i>	alpenbes
– <i>Ribes nigrum</i>	zwarte bes
– <i>Ribes rubrum</i>	aalbes
– <i>Ribes uva-crispa</i>	kruisbes
– <i>Rosa arvensis</i>	akkerroos
– <i>Rosa canina</i>	hondsroos
– <i>Rosa rubiginosa</i>	egellantier
– <i>Rubus idaeus</i>	framboos
– <i>Rubus caesius</i>	dauwbraam
– <i>Rubus fruticosus</i>	braam
– <i>Salix alba</i>	schietwilg
– <i>Salix atrocinerea</i>	rosse wilg
– <i>Salix aurita</i>	geoorde wilg
– <i>Salix caprea</i>	waterwilg of boswilg
– <i>Salix cenerea</i>	grauwe wilg
– <i>Salix fragilis</i>	kraakwilg
– <i>Salix purpurea</i>	bittere wilg
– <i>Salix repens</i>	kruiwilg
– <i>Salix triandra</i>	amandelwilg
– <i>Salix viminalis</i>	katwilg
– <i>Sambucus nigra</i>	gewone vlier
– <i>Sarothamnus scoparius</i>	brem
– <i>Sorbus aucuparia</i>	lijsterbes
– <i>Tilia cordata</i>	winterlinde / kleinbladige linde
– <i>Tilia platyphyllos</i>	zomerlinde / grootbladige linde
– <i>Ulex europaeus</i>	gaspeldoorn
– <i>Ulmus glabra</i>	ruwe iep
– <i>Ulmus minor</i>	gewone of gladde iep of veldiep
– <i>Vaccinium myrtillus</i>	blauwe bosbes
– <i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos

Tabel 4 Streekeigen soorten in relatie tot de standplaats

Bodem / standplaats		Streekeigen soorten
DROOG	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ruwe berk (Betula pendula) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Brem (Cytisus scorparius) – Mispel (Mespilus germanica)
DROOG	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Ruwe berk (Betula pendula) - Winterlinde (Tilia cordata) – Haagbeuk (Carpinus betulus) - Boswilg (Salix caprea) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) – Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana)
NAT	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Grauwe wilg (Salix cinerea) – Zachte berk (Betula pubescens) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Gelderse roos (Viburnum opulus)- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
NAT	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Schietwilg (Salix alba) – Grauwe wilg (Salix cinerea) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Gewone es (Fraxinus excelsior) - Gewone vlier (Sambucus nigra) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)*- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)

Tabel 5 Streekeigen soorten in relatie tot de onderhoudsvorm

Type onderhoud	Mogelijke streekeigen soorten
BREDE HAAG	Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)* - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Hondсроos (Rosa canina) - Winterlinde (Tilia cordata) – Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) <u>droge, arme bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Eenstijlige meidoorn (2) - Hazelaar (3) - Gelderse roos (4) - Lijsterbes (5) - Hondсроos <u>voedselrijke bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Hazelaar (2) - Eenstijlige meidoorn (3) - Winterlinde (4) - Gewone vlier (5) - Hondсроos <u>natte bodem:</u> 1) Hazelaar (1) - Gelderse roos (2) - Gewone vlier (3) - Eenstijlige meidoorn (4) - Vogelkers (5) - Hondсроos
GESCHOREN HAAG	Zomereik (Quercus robur) - Beuk (Fagus sylvatica) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Hazelaar (Corylus avellana) - Sleedoorn (Prunus spinosa) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP OLMENSE ZOO

Memorie van Toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2006

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

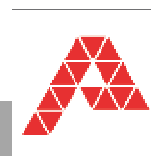
D. Toelen

G. Van den Bogaert

Ruimtelijke planner:
Greet De Ruysscher

Luk Helsen

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN



PRUP OLMENSE ZOO

colofon

opdrachtgever:

Provincie Antwerpen

project:

PRUP Olmense Zoo te Balen

fase:

fase 5 – goedkeuringsprocedure

datum:

28 september 2006

opdrachthouder:



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

projectteam:

IOK Plangroep

ruimtelijk planners:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen

coördinatie:

Greet De Ruyscher

plaatsbezoek en analyse bestaande structuur:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Poelmans

ruimtelijke planning:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen

analyse open ruimte:

Rhea Denissen, Stijn Sneyers

analyse milieutechnische randvoorwaarden:

Bert Crollet

analyse verkeers- en vervoersstructuur:

Luk Helsen

juridische ondersteuning:

Aaike Verlinden

CAD-GIS:

Dirk Poelmans

secretariaat:

Chris Dierckx, Els Vercaigne

INHOUD

1	INLEIDING	6
	1.1 Omschrijving van de opdracht.....	6
	1.2 Algemeen kader: het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen	6
	1.3 Procesverloop en communicatie m.b.t. het PRUP Olmense Zoo.....	8
2	SITUERING VAN DE OLMENSE ZOO TE BALEN.....	10
	2.1 Een korte introductie	10
	2.1.1 Een historisch gegroeide, zonevreemde dierentuin met circus.....	10
	2.1.2 Niet-concurrentiële en complementaire relatie andere dierentuinen in Vlaanderen/België.....	10
	2.2 Geografische situering	11
	2.3 Ligging op het gewestplan.....	14
	2.3.1 De gemeente Balen op het gewestplan.....	14
	2.3.2 De Olmense Zoo op het gewestplan	14
	2.4 De Olmense Zoo in relatie tot het toeristisch-recreatief knooppunt volgens het RSP Antwerpen	18
3	HET HUIDIGE RUIMTEGEBRUIK BINNEN HET ONDERZOEKSGBIED VAN HET PRUP OLMENSE ZOO.....	19
	3.1 De werking van de Olmense Zoo	19
	3.1.1 Uitgangspunt m.b.t. het ruimtegebruik: systeem van eilanden en watergrachten	19
	3.1.2 Activiteiten van de Olmense Zoo	19
	3.1.3 Werkgelegenheid	20
	3.2 Bestaande gebouwen en infrastructuur van de Olmense Zoo.....	20
	3.2.1 Vooraf: de dierentuinwetgeving	20
	3.2.2 Kadastrale percelen en eigendomstructuur binnen het onderzoeksgebied.....	23
	3.2.3 Uitrustingsgraad/nutsvoorzieningen	23
	3.2.4 Bestaande gebouwen en infrastructuur	23
	3.2.5 Stedenbouwkundige vergunningen	25
	3.3 De subjectieve impact van de aanwezigheid van de Olmense Zoo op de omgeving.....	25
	3.4 Positieve en negatieve punten van de huidige ligging van de Olmense Zoo.....	26
	3.5 Het huidige ruimtegebruik in het landbouwgebied ten noorden en ten zuiden van het onderzoeksgebied	26
4	DE PROBLEMATIEK VAN DE OLMENSE ZOO ALS GEVOLG VAN DE ZONEVREEMDE LIGGING EN HET UITBLIJVEN VAN (STEDENBOUWKUNDIGE) VERGUNNINGEN.....	27

4.1	Het in stand houden/optimaliseren van bestaande activiteiten en het opstarten van nieuwe activiteiten wordt bemoeilijkt door het niet bekomen van vergunningen voor de noodzakelijke infrastructuur.....	27
4.2	Bedrijfseconomische en financiële lange termijnplanningen kunnen niet opgemaakt worden	27
4.3	In orde geraken met de milieuwetgeving wordt bemoeilijkt	27
4.4	De dierentuinwetgeving en aansluiting bij officiële organisaties wordt bemoeilijkt	27
5	DE RUIMTEBEHOEFTE EN HET RUIMTEAANBOD VAN DE OLMENSE ZOO..	29
5.1	Algemene toekomstperspectieven van de Olmense Zoo	29
5.2	Behoefte aan bijkomende activiteiten	29
5.2.1	Concrete behoefte aan bijkomende activiteiten op korte termijn.....	29
5.2.2	Wensen op langere termijn.....	29
5.3	Concrete bijkomende ruimtebehoefte.....	30
5.4	Ruimteaanbod	30
6	ANALYSE VAN DE BESTAANDE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET ONDERZOEKSGBIED.....	32
6.1	Analyse van de ruimtelijk-planologische context.....	32
6.1.1	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen.....	32
6.1.2	Analyse van de relevante deelstructuren.....	35
6.2	Analyse van de sectorale randvoorwaarden	43
6.2.1	Milieutechnische randvoorwaarden.....	43
6.2.2	Ligging in waterwingebied	45
6.3	Plan-MER	50
6.4	Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van het onderzoeksgebied	51
6.4.1	Huidige ruimtegebruik en ruimtebehoefte in het onderzoeksgebied.....	51
6.4.2	Fysisch systeem en water	51
6.4.3	Landbouwgebruik.....	52
6.4.4	Natuurwaarden en inpassing in het landschap	55
6.4.5	Bereikbaarheid en ontsluiting	57
7	CONCLUSIE: AFWEGINGSELEMENTEN EN RANDVOORWAARDEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE OLMENSE ZOO BINNEN HET ONDERZOEKSGBIED.....	62
7.1	Afwegingselementen.....	62
7.1.1	Geografische ligging	62
7.1.2	Ruimtelijk-juridische afweging.....	62
7.1.3	Ruimtelijk-planologische afweging: relatie met het RSV en het RSP Antwerpen.....	62
7.1.4	Relatie met de agrarische structuur	64
7.1.5	Relatie met de natuurlijke structuur en landschap.....	66
7.1.6	Relatie met het fysische systeem en de watertoets	67
7.1.7	Relatie met de waterwinning.....	67

7.1.8	Relatie met de verkeersstructuur	68
7.1.9	Relatie met de toeristisch-recreatieve structuur van de Oosterkempen.....	69
7.1.10	Relatie tot andere dierentuinen in België.....	69
7.2	Synthese afwegingselementen: randvoorwaarden voor een ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo.....	70
7.3	Keuze van het ruimtelijk ontwikkelingsscenario en afbakening van het plangebied.....	72
8	BESTEMMINGEN VAN HET PRUP OLMENSE ZOO	74
8.1	Principe-conceptschets	74
8.2	Bespreking van de verschillende bestemmingszones	75
8.2.1	Algemene bemerkingen	75
8.2.2	Bespreking per deelzone.....	76
8.3	Maatregelen ter realisatie.....	78
9	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET DE VOORSCHRIFTEN VAN HET PRUP OLMENSE ZOO	80
10	RUIMTEBALANS	81
11	BIJLAGEN	82
11.1	Verslag overleg met Pidpa, d.d. 15/02/2005.....	82
11.2	Advies Afdeling Water, d.d. 15/05/2005.....	84

FIGUREN

Figuur 1:	Situering in de regio	11
Figuur 2:	Het onderzoeksgebied van het PRUP Olmense Zoo	13
Figuur 3:	Mededeling Dienst Dierenwelzijn en CITES m.b.t. erkenning als dierentuin	22
Figuur 4:	Huidige gebruik	24
Figuur 5:	Ruimteaanbod.....	30
Figuur 6:	Synthese gewenste ruimtelijke structuur op Vlaams niveau.....	32
Figuur 7:	Ruimtelijk concept voor het Netegebied op provinciaal niveau.....	33
Figuur 8:	Visie op de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden.....	36
Figuur 9:	Landbouwtyperingskaart.....	37
Figuur 10:	Wegencategorisering/ontsluiting op lokaal niveau.....	41
Figuur 11:	Wegencategorisering/ontsluiting op bovenlokaal niveau	42
Figuur 12:	Waterwinning Olmen: toestand na ruil + aanpassing van de beschermingszones/afgesproken lijn	45
Figuur 13:	Grondwaterbeschermingszones/ herlocalisatie en vergunning.....	46
Figuur 14:	Openbaar onderzoek milieuvergunningaanvraag Olmense Zoo – advies van Pidpa .	48
Figuur 15:	Lijst I van gevaarlijke stoffen voor lozing in grondwater.....	49
Figuur 16:	Lijst II van gevaarlijke stoffen voor lozing in grondwater.....	49
Figuur 17:	Boerenbondinventarisatie 1996-1998	54

Figuur 18:	Landbouwgebruikspercelen 2002	54
Figuur 19:	Natuurwaarden in de omgeving van het onderzoeksgebied	56
Figuur 20:	Kleine landschapselementen en boskartering 2000 voor onderzoeksgebied	56
Figuur 21:	Landschapecologische relaties met omgeving	57
Figuur 22:	Bereikbaarheid Olmense Zoo	60
Figuur 23:	Bereikbaarheid Olmense Zoo	60
Figuur 24:	Referentiekaart.....	65
Figuur 25:	Plangebied ten opzichte van onderzoeksgebied.....	72
Figuur 26:	Zones binnen het plangebied welke nu niet of slechts zeer beperkt gebruikt worden..	73
Figuur 27:	Principe-conceptschets voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo.....	74

TABELLEN

Tabel 1:	Procesverloop voor de opmaak van de voorstudie PRUP Olmense Zoo	8
Tabel 2:	Hoofdbestemmingen volgens het gewestplan	14
Tabel 3:	Huidige werkgelegenheid Olmense Zoo	20
Tabel 4:	Ter illustratie: huisvestingsnormen voor de zebra.....	21
Tabel 5:	Gebouwen Olmense Zoo	24
Tabel 6:	Investerings in de periode 2000-2004.....	25
Tabel 7:	Toeristisch-recreatieve attractiepolen in de Oosterkempen.....	40
Tabel 8:	Bezoekersaantallen.....	59
Tabel 9:	Ruimtebalans	81

1 Inleiding

1.1 Omschrijving van de opdracht

De opdracht bestaat uit de opmaak van een voorstudie van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de Olmense Zoo te Balen, en, rekening houdend met de resultaten van deze voorstudie, de opmaak van het PRUP Olmense Zoo zelf¹.

De Olmense Zoo ligt in de Kempense gemeente Balen, ten zuiden van de woonkern Olmen. Het is een historisch gegroeide, zonevreemde dierentuin gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tegen een lint bestemd als woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, en heeft een oppervlakte van ongeveer 10 ha. De Olmense Zoo heeft een dringende behoefte tot in- en uitbreiding.

De opdracht bestaat dus uit 2 delen:

- een voorstudie, waarvan het resultaat een gedragen visie over de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de Olmense Zoo moet zijn.
- de opmaak van een PRUP voor de Olmense Zoo, waarbij de voorstudie de aanzet vormt tot het schetsontwerp van dit PRUP.

In de periode oktober 2004 – april 2005 werd de voorstudie opgemaakt. N.a.v. van deze voorstudienota werd overleg gepleegd met en/of advies gevraagd aan de directie van de Olmense Zoo, Pidpa, Afdeling Land, Afdeling Water, Afdeling Natuur, Afdeling Bos en Groen, De Lijn, de gewestelijk planologisch ambtenaar (AROHM), Toerisme Provincie Antwerpen, Toerisme Vlaanderen, de gemeente Balen en de Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen (zie de overlegmomenten in Tabel 1 op blz. 8). Rekening houdend met de adviezen en bemerkingen die tijdens de overlegmomenten met de verschillende adviesinstanties tot uiting kwamen, heeft de Provincie Antwerpen eind april 2005/begin mei 2005 beslist om, voortgaand op de concepten uit de voorstudienota, een voorontwerp PRUP op te maken, welke op 28/06/2005 in plenaire vergadering besproken werd. Rekening houdend met de bemerkingen van de plenaire vergadering werd een ontwerp PRUP Olmense Zoo opgemaakt, dat op 22 september 2005 voorlopig werd vastgesteld door de provincieraad. Van 13 februari 2006 tot en met 13 april 2006 werd een openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding waarvan 5 ontvangelijke adviezen werden ontvangen. De adviezen werden behandeld en gebundeld door de Procoro op 23 juni 2006. Naar aanleiding hiervan werd voorliggend ontwerp PRUP Olmense Zoo opgemaakt. Op 28 september 2006 wordt dit ter definitieve vaststelling aan de provincieraad voorgelegd.

1.2 Algemeen kader: het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt verwezen naar een toeristisch-recreatief netwerk 'Kempen'. Het RSV stelt in haar richtinggevend deel enerzijds dat voor de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur en de wildgroei van hinderlijke vormen van sport en recreatie (lawaai) in het buitengebied strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden gelden, op voorwaarde dat de bestaande infrastructuur gelegen is in een gebied wat in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen aangeduid wordt als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van toeristisch-recreatief belang; anderzijds dat het inplanten van nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied kan onder strikte randvoorwaarden, en wanneer de beoogde infrastructuur gelegen is in een zone van primair toeristisch belang, en waarbij de lokalisatie van deze bijkomende hoog-dynamische infrastructuur kan onderzocht worden op basis van 4 randvoorwaarden (hier wordt meer gedetailleerd op in gegaan in 6.1.1 op blz. 32). Tevens stelt het RSV in de gewenste ruimtelijke structuur dat de oppervlakte gewestplanbestemmingen voor recreatie met 1.000 ha zal toenemen.

¹ Gebaseerd op: Provincie Antwerpen, 'Bestek voor het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Olmense Zoo te Balen, goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 26 augustus 2004.

In bindende bepaling 22 van het RSP Antwerpen wordt de Kempen geselecteerd als een toeristisch-recreatief netwerk van provinciaal belang. Het richtinggevend gedeelte van het RSP Antwerpen meldt dat het toeristisch-recreatief netwerk Kempen, zoals geselecteerd in het RSP Antwerpen, beperkter van omvang is en specifiek te duiden is als het netwerk 'Kempen' waarnaar verwezen wordt in het RSV. Binnen het toeristisch-recreatief netwerk van provinciaal belang Kempen wordt het gebied Retie-Dessel-Mol-Balen in bindende bepaling 25 specifiek aangeduid en geselecteerd als een gebied van primair toeristisch-recreatief belang. De Olmense Zoo ligt net buiten dit gebied, en net buiten het strategisch rustgebied van de vallei van de Grote Nete. In het richtinggevend gedeelte van het RSP Antwerpen wordt de Olmense Zoo wel geselecteerd als één van de 14 toeristisch-recreatieve knooppunten van Vlaams en provinciaal niveau, waarvan de provincie het hoogdynamisch karakter wil vastleggen. Deze toeristisch-recreatieve knooppunten ondersteunen de toeristisch-recreatieve netwerken. Deze selectie werd echter uitgesloten in bindende bepaling 23 in het goedkeuringsbesluit van het RSP Antwerpen, met volgende motivering²: 'De bindende selectie van de Olmense Zoo als toeristisch recreatief knooppunt kan vanuit ruimtelijk oogpunt op dit moment moeilijk worden bijgetreden omwille van het nader onderzoek van de Vlaamse overheid in en rond deze locatie met het oog op de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur en het geven van voldoende ontwikkelingsperspectieven aan de aldaar aanwezige landbouw. In het ontwerp van ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen noch in het richtinggevende noch in het bindende gedeelte over de Olmense Zoo als toeristisch recreatief knooppunt is melding gemaakt zodat reeds voorbehoud bij de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven voor de Olmense Zoo in het advies ter zake zou gemaakt zijn en reeds nader onderzoek door de Vlaamse overheid zou hebben kunnen plaatsvinden met het oog op de juiste afbakening van de gebieden van de agrarische structuur. Het bijgaand ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen, bestaande uit een informatief en een richtinggevend gedeelte en uit bindende bepalingen, wordt goedgekeurd met uitsluiting van selectie van de Olmense Zoo te Balen als toeristisch recreatief knooppunt in bindende bepaling met nummer 23.'

De afbakening van de agrarische structuur (eventueel in ruimtelijke uitvoeringsplannen) gebeurt op initiatief van de Vlaamse Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen (AROHM), op gelijkwaardige basis, gelijktijdig met de afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur en in samenwerking met de voor natuur, landbouw en bos bevoegde overheidssectoren en de provinciale en gemeentelijke overheden³.

Ondertussen werd een eerste fase van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) voltooid. Het onderzoeksgebied Olmense Zoo vertoont geen interferentie met die eerste fase afbakening van de hoofdfunctie natuur. De tweede fase werd opgestart met de beslissing tot een nieuwe methodiek die garant moet staan voor een gelijkwaardige en gelijktijdige afweging van de verschillende open ruimtefuncties. Daarom wordt voor elke regio een overlegproces opgestart dat moet leiden tot een ruimtelijke visie op de functies landbouw, bos en natuur vooraleer wordt overgegaan tot effectieve afbakeningen en uitvoering. Deze ruimtelijke visies zullen dienen als basis voor ruimtelijke uitvoeringsplannen in de volgende jaren. In deze projectmatige benadering behoort Balen tot de regio Neteland. Het overlegproces in functie van een ruimtelijke visie op natuur, bos en landbouw wordt voor Neteland opgestart begin 2005.

Voordat de ontwikkelingsperspectieven voor de Olmense Zoo onderzocht worden, lijkt het enerzijds aangewezen om te wachten op de afbakening van de open ruimte structuur, zodat vanuit de visievorming op landbouw, natuur, en bos de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van andere functies, welke in het buitengebied plaatselijk als hoofdfunctie kunnen voorkomen, gekend zijn. Anderzijds is het de bedoeling dat wanneer voor deze andere functies planningsprocessen lopende zijn, tijdens het overleg met gemeenten, provincies en andere administraties in het kader van de afbakening van de open ruimte-structuur, een afstemming bereikt wordt met deze lopende of geplande planningsprocessen. De bestaande planningsprocessen hebben immers een eigen einddoel en worden normaal niet stilgelegd gedurende dit proces⁴.

Bovendien is er het bovenlokaal belang van de Olmense Zoo en de richtinggevende selectie van de Olmense Zoo als toeristisch-recreatief knooppunt, welke de toeristisch-recreatieve structuur van het gebied van primair toeristisch-recreatief belang Retie-Dessel-Mol-Balen mee ondersteunt. Om duidelijkheid en juridische zekerheid te creëren omtrent de situatie van de Olmense Zoo, is het nodig dat de ontwikkelingsperspectieven van de Olmense Zoo onderzocht worden, rekening houdend met het hierboven geschetste kader (welk als uitgangspunt gehanteerd wordt), en rekening houdend met

² Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen, d.d. 10/07/2001.

³ Gebaseerd op een nota m.b.t. de differentiatie van de gebieden van de agrarische structuur en de relatie met de problematiek van de Olmense Zoo, Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit van de Provincie Antwerpen, d.d. 02/08/2001.

⁴ Bron: 'Wat is de relatie met planningsprocessen voor andere functies in het buitengebied?', website m.b.t. planningsprocessen voor landbouw, natuur en bos: www2.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/Nrup/Planningsproc/PIPr_BG/BG_landbnatbos_start.htm.

de behoeften van de Olmense Zoo. Het creëren van zekerheid is niet enkel van belang voor de Olmense Zoo zelf, maar ook om zekerheid te creëren voor andere partijen die direct of indirect bij de situatie van de Olmense Zoo betrokken (bijv. dierenwetgeving, Pidpa; zie verder).

De provincie Antwerpen heeft op basis van deze elementen en op basis van de selectie als toeristisch-recreatief knooppunt in het richtinggevend deel van het RSP Antwerpen de opdracht gegeven tot de opmaak van een voorstudie en een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de Olmense Zoo te Balen, zoals goedgekeurd door de bestendige deputatie van de Provincie Antwerpen, in zitting van 26 augustus 2004⁵.

1.3 Procesverloop en communicatie m.b.t. het PRUP Olmense Zoo

Tabel 1: Procesverloop voor de opmaak van de voorstudie PRUP Olmense Zoo

fase 1: voorstudie PRUP Olmense Zoo		
1.0	gunning van de opdracht aan IOK	28/10/2004
1.1	scherpstelling opdracht: startvergadering dagelijks bestuur (Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen en IOK)	22/11/2004
1.2	verzamelen relevante informatie	
1.3	plaatsbezoek en overleg met Olmense Zoo (directie Olmense Zoo, Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen en IOK) + bepalen uitbreidingsbehoefte Olmense Zoo	06/12/2004
1.4	analyse: bepalen grensstellende elementen en afwegingselementen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo	
1.5	bilateraal overleg (Pidpa, Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen en IOK)	15/02/2005
1.6	aanpassing analyse n.a.v. bilateraal overleg en confrontatie behoefte (1.3) en aanbod (1.4)	
1.7	afweging grensstellende elementen en afwegingselementen + uitwerken aanzet visie op ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied	
1.8	compilatie voorstudienota	
1.9	eerste projectgroepvergadering voorstudie (Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen, gemeente Balen, gewestelijk planologisch ambtenaar (AROHM), Afdeling Land (verontschuldigd), VLM (verontschuldigd), IOK)	18/02/2005
1.10	opmaak verslag projectgroepvergadering + klaarmaken voorstudienota voor 2 ^{de} projectgroepvergadering	
1.11	tweede projectgroepvergadering voorstudie (uitgenodigd: Afdeling Land, Afdeling Water, Afdeling Natuur, Afdeling Bos en Groen, De Lijn, gewestelijk planologisch ambtenaar (AROHM), Toerisme Provincie Antwerpen, Toerisme Vlaanderen, gemeente Balen, Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen, IOK)	19/04/2005
1.12	opmaak verslag tweede projectgroepvergadering (bestaande uit de binnengekomen schriftelijke adviezen)	
1.13	beslissing Provinciebestuur Antwerpen omtrent verderzetting proces	
fase 2: schetsontwerp PRUP Olmense Zoo		
2.1	opmaak schetsontwerp PRUP Olmense Zoo	
2.2	overleg dagelijks bestuur met Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen omtrent schetsontwerp/voorbereiding voorontwerp	18/05/2005
fase 3: voorontwerp PRUP Olmense Zoo		
3.1	opmaak voorontwerp PRUP Olmense Zoo	
3.2	Provinciale raadscommissie RO PRUP Olmense Zoo	16/06/2005
3.3	PROCORO PRUP Olmense Zoo	17/06/2005
3.4	plenaire vergadering PRUP Olmense Zoo	28/06/2005
3.5	versturen verslag plenaire vergadering	08/07/2005
fase 4: ontwerp PRUP Olmense Zoo		
4.1	opmaak ontwerp PRUP Olmense Zoo	
4.2	overleg dagelijks bestuur met Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen omtrent ontwerp	14/07/2005
4.3	bilateraal overleg : terugkoppeling met Olmense Zoo	14/07/2005
	Provinciale Raadscommissie Ruimtelijke Ordening	15/09/2005
fase 5: goedkeuringsprocedure PRUP Olmense Zoo		

⁵ De provincie Antwerpen is in toepassing van artikel 44 van het 'decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999'⁵ bevoegd voor het opmaken van Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (PRUP), in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSP Antwerpen).

5.1	ontwerp PRUP Olmense Zoo verzenden aan Vlaamse Regering	
5.2	voorlopige vaststelling Provincieraad	22/09/2005
5.3	begin openbaar onderzoek	13/02/2006
	einde openbaar onderzoek	13/04/2006
5.4	PROCORO PRUP Olmense Zoo	23/06/2006
	Provinciale Raadscommissie Ruimtelijke Ordening	21/09/2006
5.5	Definitieve vaststelling Provincieraad	28/09/2006
5.6	verzending naar minister	

2 Situering van de Olmense Zoo te Balen

De feitelijke gegevens m.b.t. de Olmense Zoo in dit hoofdstuk zijn hoofdzakelijk gebaseerd op een verslag van een gesprek tussen de Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen en de directie van de Olmense Zoo⁶, op een overleg met de directie van de Olmense Zoo en de voorzitter van vzw Vrienden van de Olmense Zoo⁷, en op gegevens uit een enquête die door de Olmense Zoo werd ingevuld⁸. Indien bepaalde gegevens uit andere documenten komen, dan worden deze in de voetnoot vermeld.

2.1 Een korte introductie

2.1.1 Een historisch gegroeide, zonevreemde dierentuin met circus

Wegens een stijgende belangstelling voor een privé-collectie van dieren werd de Olmense Zoo als inrichting in 1974 opgestart en in gebruik genomen volgens toen geldende voorschriften door de vroegere exploitant, de Heer Roofthoof. Dhr. Roofthoof beschikte steeds over de nodige exploitatie- en milieuvergunningen (zie ook 6.2.1.1). Voorheen bevonden zich geen activiteiten op de locatie. Dhr. Roofthoof was reader en organiseerde naast het houden van dieren ook boottochten op de Olmense Vaart. Later kwam er nog een circus bij. De 'dierentuin' groeide echter uit tot een plek waar nog weinig aandacht naar de dieren ging.

In 1995, na het overlijden van de Heer Roofthoof, werd de inrichting overgenomen door de huidige eigenaars, Mevr. Ronken en Dhr. Verheyen. De Olmense Zoo is dan nog steeds een privé-initiatief, waarbij onderscheid dient gemaakt te worden tussen de BVBA Olmense Zoo (directie en vaste medewerkers) en de vzw Vrienden van de Olmense Zoo (een 40-tal vrijwilligers). De huidige eigenaars wilden door de overname hun nest cheeta's legaliseren. Sinds 1995 hebben de eigenaars er bij verschillende overheden op aangedrongen om de juridische toestand in orde te krijgen⁹.

De huidige eigenaars zijn er ondertussen in geslaagd om de slechte naam die de zoo aanvankelijk had om te buigen tot een positief imago. De toenemende bezoekersaantallen bewijzen dit: het eerste jaar had de zoo 9.000 bezoekers, nu (2004) telt de zoo 198.047 bezoekers (op jaarbasis) van over het hele land (zie ook Tabel 8 op blz. 59). De huidige eigenaars doen er dan ook alles aan om de dierenwelzijnwetgeving te respecteren. Dit is echter niet evident: de zoo zou in het kader van de dierentuinwetgeving werken moeten uitvoeren, maar deze kunnen stedenbouwkundig niet vergund worden wegens de zonevreemde ligging. Grotere investeringen op het vlak van publiek onthaal en behuizing van dieren worden dan ook uitgesteld, anderzijds werden in afwachting van een definitieve oplossing voor de Olmense Zoo wel de noodzakelijke werken onvergund uitgevoerd om een erkenning als dierentuin op basis van de dierentuinwetgeving niet mis te lopen. De zoo blijft echter in deze vicieuze cirkel steken: wat betreft de juridische toestand is er nog geen duidelijkheid. Het RSV en het RSP Antwerpen hebben wel een kader gecreëerd waarbinnen de toekomstperspectieven van de Olmense Zoo verder onderzocht kunnen worden.

2.1.2 Niet-concurrentiële en complementaire relatie andere dierentuinen in Vlaanderen/België

De Olmense Zoo is één van de kleinere regionale dierentuinen in België¹⁰. Met de 2 de bekendste 'bovenregionale' zoo's in Vlaanderen, de Zoo van Antwerpen en Planckendael bestaat een niet-concurrentiële en complementaire relatie: waar bij de Zoo van Antwerpen en Planckendael de nadruk, naast het dierenpark, meer op het wetenschappelijke ligt, is dit voor de Olmense Zoo minder

⁶ 'Een gesprek met Charel en Wilma Ronken, eigenaars van de Olmense Zoo BVBA', verslag opgemaakt door de Dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Antwerpen, augustus 2003.

⁷ Plaatsbezoek en overleg, d.d. 06/12/2004. Aanwezig: Mevr. Wilma Ronken en Dhr. Charel Verheyen (directie Olmense Zoo), Dhr. Jan Libot (vzw Vrienden van de Olmense Zoo), Kristin Seghers en Herman De Pauw (Provincie Antwerpen Dienst Ruimtelijke Planning), Greet De Ruyscher en Luk Helsen (IOK).

⁸ 'Enquête Olmense Zoo i.f.v. het PRUP Olmense Zoo te Balen', IOK Technische Dienst, d.d. 23/11/2004.

⁹ De huidige eigenaars van de Olmense Zoo melden in dit verband dat 'tengevolge van een verkeerd advies dat de overnemers kregen, deze overname niet gemeld werd, zoals vereist in bepaling van art. 42 van Vlarem I. Zodoende werd de zoo in overtreding uitgebouwd'. Bron: Brief van vzw Vrienden van de Olmense Zoo gericht aan Dhr. Minister Dirk Van Mechelen, 12 juni 2002.

¹⁰ Uit bepaalde bronnen kan afgeleid worden dat er een 30-tal (grotere en kleinere) dierentuinen in België aanwezig zijn (zie voetnoot 17). Er zijn echter geen bronnen gevonden die dit eenduidig zouden kunnen bevestigen.

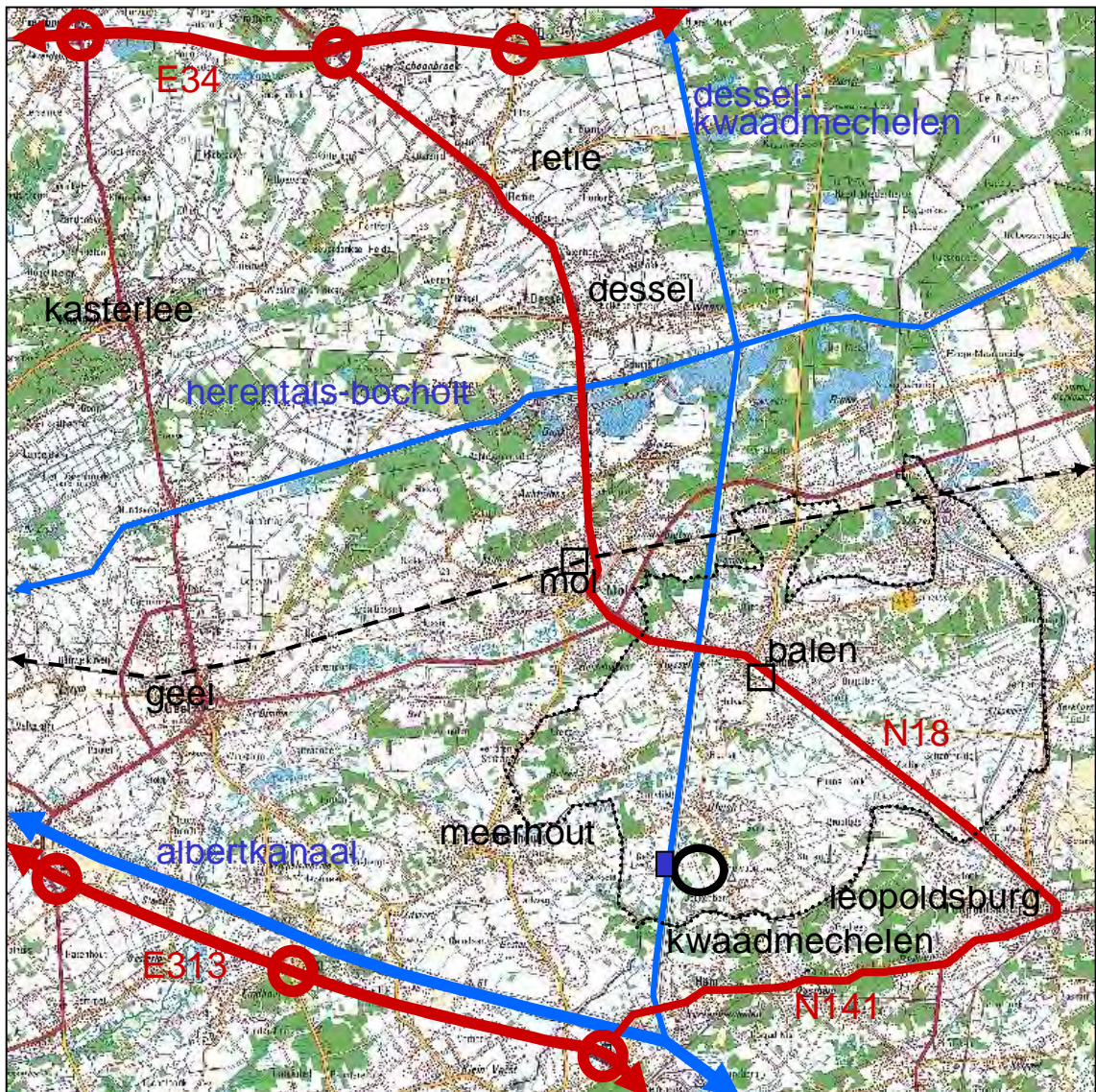
het geval. De nadruk bij de Olmense Zoo ligt op het gezinsvriendelijke karakter, en op de specifieke specialisatie in de katachtigen. De jachtluipaarden (cheetahs) zijn waardevol voor internationale kweekprogramma's. Het gevolg is dan ook dat er uitwisselingsprogramma's bestaan met dierentuinen in binnen- en buitenland.

2.2 Geografische situering

Zie kaart 2, 9, 10 en 11 in bijlagen en het bijgevoegde plan van de feitelijke en de juridische toestand.

Balen in de regio¹¹

Figuur 1: Situering in de regio



Balen ligt in het oosten van de provincie Antwerpen, tegen de provincie Limburg. Binnen de Vlaamse ruimtelijke structuur ligt de gemeente tussen twee belangrijke corridors: het stedelijk netwerk Kempische As in het noorden en het economisch netwerk rond het Albertkanaal in het zuiden (als buurgemeente van Lommel en Mol sluit Balen eerder aan bij de Kempische As). Het kanaal Dessel-Kwaardmechelen dat door Balen loopt, verbindt het Kempisch Kanaal met het Albertkanaal.

¹¹ Deels gebaseerd op: Gemeente Balen, 'GRS Balen: startnota (ontwerptekst)', Iris Consulting, 16 oktober 2000.

De ruimtelijk structurerende elementen voor Balen op meso-niveau zijn:

- De Vallei van de Grote Nete: Balen ligt binnen het stroomgebied van de Grote Nete, die van oost naar west als een groene ader door de gemeente stroomt. Samen met ondermeer het natuurgebied De Most geeft ze Balen een groen karakter.
- Natuur, Bos en Groen: De grootste aaneengesloten bossen in Balen zijn het domeinbos 'Keiheuvel - De Most' en de bossen in het noorden tussen Berkenbos en Mol – Wezel (Zwarte Dreef). Erkende natuurreservaten in Balen zijn 'De Vennen' en 'Griesbroek'. Ook de Vlaamse natuurreservaten in oprichting 'Scheeps' en 'Straalmolen' zijn eveneens in Balen gelegen. Opvallend zijn verder de grote groengebieden net buiten de gemeente (in Mol, Ham en tussen Oostham en Heppen/Leopoldsburg).
- Woonkernen: De bebouwing is zeer verspreid met veel lintbebouwing. Toch kunnen diverse woonkernen onderscheiden worden: Rosselaar, Balen–Gerheide, Wezel, Hulsen en Olmen (waar de Olmense Zoo zich bevindt).
- Landbouwgebieden: In het zuiden strekt zich het landbouwgebied 'de Malou en omgeving Olmen' uit. Vooral in de Malou is het landschap open en grootschalig. Dit landbouwgebied ligt nogal ingesloten. Het wordt begrensd door de Grote Nete in het noorden, de heide- en natuurgebieden van Lommel en Hechtel-Eksel in het oosten, het bosgebied tussen Oostham en Heppen/Leopoldsburg en de kernen van Oostham en Kwaadmechelen in het zuiden en de kern Olmen - Stotert in het westen. Het landbouwgebied rond Hulsen is kleinschaliger van structuur. Het is een uitloper van een groot landbouwgebied dat zich uitstrekt tot Geel-Bel. De Olmense Zoo bevindt zich in het landbouwgebied ten zuiden van Olmen.
- Toeristisch-recreatieve polen: Het domein Keiheuvel is een structuurbepalende recreatieve pool. In mindere mate, althans vanuit ruimtelijk standpunt, geldt dit ook voor de Olmense Zoo. Ten noorden liggen in Mol de domeinen Zilvermeer, Zilverstrand en Sun Parks Kempische Meren.
- De bundel N18–spoorweg: Vanaf de grens met Leopoldsburg tot net ten noordwesten van het centrum van Balen lopen de N18 en de spoorweg praktisch evenwijdig met elkaar. Nochtans vormen ze geen sterke ruimtelijke barrière. De belangrijkste ontsluitingsweg op regionaal niveau is de gewestweg N18 van Turnhout naar Leopoldsburg. In het noordwesten net over de gemeentegrens sluit ze aan op de N71 (Geel - Mol – Lommel). Verder noordwaarts loopt de N18 naar het belangrijk regionaal centrum Turnhout. In Leopoldsburg sluit de N18 aan op de N73. Zowel via Mol als via Leopoldsburg (en Beringen) is de E313 (Antwerpen – Hasselt) vlot bereikbaar (afritten 24 en 25). Via Leopoldsburg en Beringen is er ook een aansluiting op de E314 (Leuven – Genk).
- Twee kanalen, twee omgevingen: Het kanaal Dessel - Kwaadmechelen is een lineair element en loopt door een deel van de gemeente dat eerder verstedelijkt is; het kanaal naar Beverlo volgt een bochtig tracé en ligt hoofdzakelijk in open ruimte. De oriëntatie van beide kanalen is noord - zuid, in tegenstelling tot de natuurlijke structuur die door het reliëf en de stroomrichting van de Grote Nete sterk oost-west georiënteerd is. Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen verbindt het kanaal Herentals-Bocholt met het Albertkanaal. Het vormt daarmee de fysieke binding tussen de Kempische As en het economisch netwerk van het Albertkanaal.
- Concentraties van industrie: Er zijn belangrijke bedrijvzones: het industriegebied rond Union Minière in het noordoosten, grensoverschrijdend met Lommel, de KMO-zone Holven en de industriezone Berkenbos, grensoverschrijdend Mol. De eerste ligt aan het kanaal naar Beverlo, de andere aan het kanaal Dessel – Kwaadmechelen

Afbakening van het onderzoeksgebied voor het PRUP Olmense Zoo

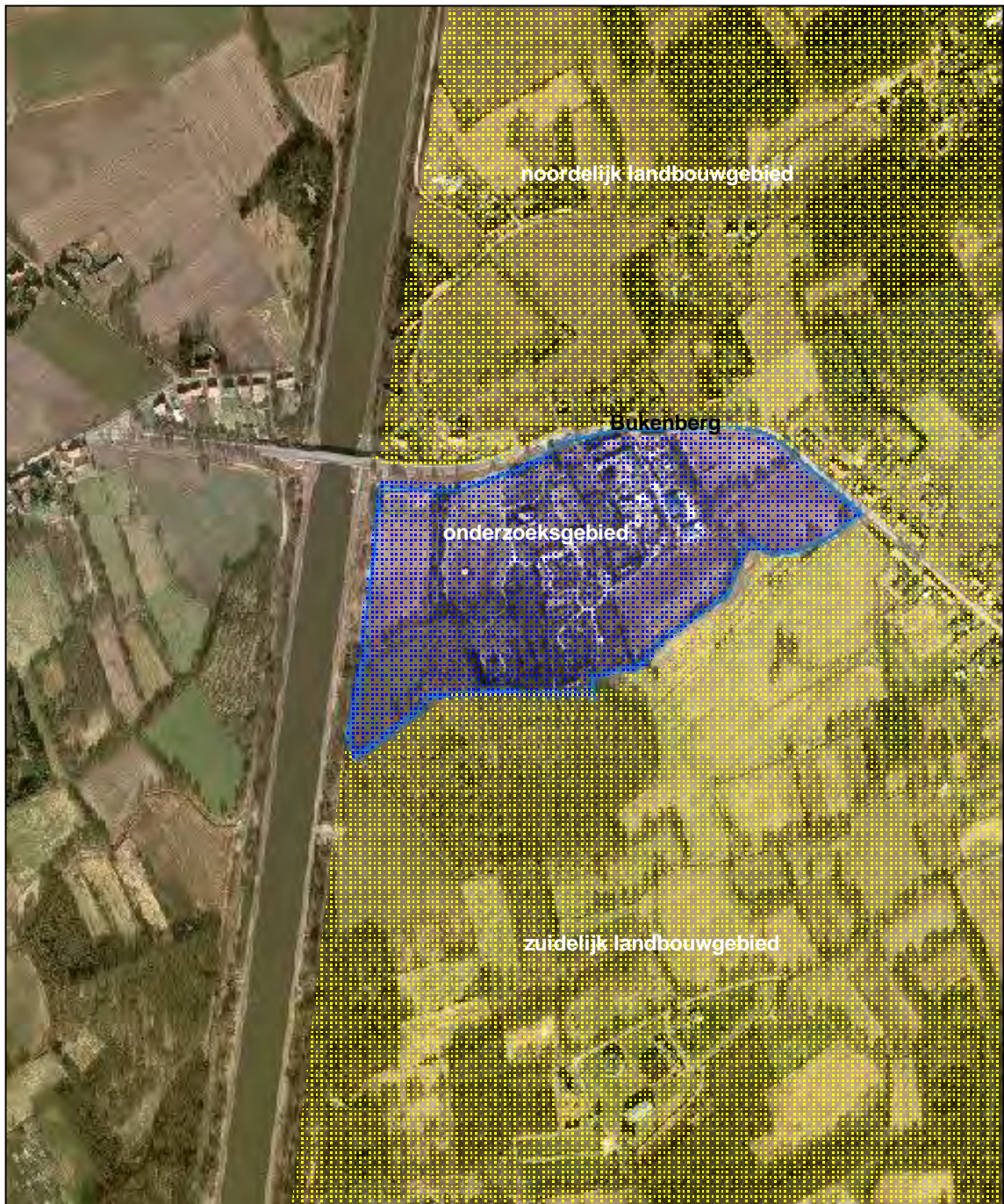
De Olmense Zoo ligt in het zuiden van de gemeente Balen, in het zuiden van de deelgemeente Olmen, ter hoogte van het gehucht Bukenberg en vlakbij het Kanaal Kwaadmechelen-Dessel. De Olmense Zoo ligt in het zuidelijk landbouwgebied van het Olmen, tegen een woonlint welke een uitloper van het gehucht Olmen is.

Het onderzoeksgebied van het PRUP Olmense Zoo (zie Figuur 2 op blz. 13) is het gebied waarbinnen onderzocht wordt in welke mate een bestemming en uitbreiding mogelijk is. De grens van het onderzoeksgebied kan dus beschouwd worden als de perimeter van een maximaal ruimtelijk ontwikkelingsscenario voor de Olmense Zoo. Het onderzoeksgebied (ongeveer 16,54 ha) wordt concreet als volgt begrensd:

- Ten noorden ligt het woonlint langs de straat Bukenberg. Ten oosten leidt Bukenberg naar de Oosthamsesteenweg (welke zuidelijk richting Oostham gaat en noordelijk naar Rosselaar of Balen-centrum, en hier aansluit op de N18), ten westen gaat Bukenberg over het kanaal Kwaadmechelen–Dessel en komt terecht op de landbouwwegen tussen Balen en Meerhout.

- Ten oosten en ten zuiden grenst het onderzoeksgebied aan landbouwgronden en de eigendommen van Pidpa. Deze grens werd in 1999 in overleg tussen Pidpa en de Olmense Zoo vastgelegd, in het kader van een mogelijke, toekomstige afbakening van de eigendommen van beiden (zie ook 6.2.2).
- Ten westen vormt het Kanaal Dessel-Kwaadmechelen de grens. Ter hoogte van de Olmense Zoo ligt een brug en een aanlegsteiger.

Figuur 2: Het onderzoeksgebied van het PRUP Olmense Zoo



Bron: Luchtfoto 2003 – OC GIS Vlaanderen/Provincie Antwerpen

De ruimere omgeving van het onderzoeksgebied van de Olmense Zoo, welke ook bij de analyses in voorliggende nota betrokken wordt bestaat uit:

- Het landbouwgebied ten noorden van Bukenberg (welk deel uitmaakt van de voorstudie van de ruilverkaveling Olmen-Malou)
- Het landbouwgebied ten zuiden van Bukenberg

2.3 Ligging op het gewestplan

2.3.1 De gemeente Balen op het gewestplan¹²

Zie kaart 2 in bijlage.

Tabel 2 geeft de 'hoofdbestemmingen' voor Balen volgens het gewestplan¹³ weer. Opvallend is het hoge aandeel agrarisch gebied, waarvan een belangrijk deel landschappelijk waardevol (19,72%). Er zijn 2 waterwinningsgebieden afgebakend op het gewestplan: één aan Bruine Kolk, in de vallei van de Grote Nete, en één bevindt zich in het uiterste zuiden van de gemeente, tussen het kanaal Dessel - Kwaadmechelen en Bukenberg (omgeving Overheideloop), ter plaatse van de Olmense Zoo.

Tabel 2: Hoofdbestemmingen volgens het gewestplan

bestemming gewestplan	oppervlakte (ha)	percentage van totale oppervlakte (%)
woongebied	1402,20	19,22
recreatiegebied	280,50	3,84
groen- en natuurgebied	616,10	8,45
bosgebied	184,10	2,52
agrarisch gebied	4.457,50	61,10
industrie- en KMO	197,40	2,71
overige bestemmingen	151,20	2,16
totaal	7289,00	100,00

Bron: Startnota GRS Balen(Iris Consulting)/Gewestplan Herentals - Mol

2.3.2 De Olmense Zoo op het gewestplan

Zie kaart 3 in bijlage.

De Olmense Zoo ligt volgens het gewestplan in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van de straat Bukenberg (ten noorden van Bukenberg is de bestemming agrarisch gebied), tegen een woonlint (woongebied met landelijk karakter) langs Bukenberg. De zuidelijke helft van het onderzoeksgebied ligt in waterwinningsgebied. De westelijke grens bestaat uit het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, welke op het gewestplan is aangeduid als een bestaande waterweg. In het noorden, tegen Bukenberg, wordt een klein deeltje aangeduid als woongebied met landelijk karakter. In dit deel bevindt zich de directiewoning van de Olmense Zoo en een aanliggende woning (op perceel 234 h), welke momenteel nog bewoond wordt.

Voor de bestemmingen in het onderzoeksgebied zijn momenteel volgende voorschriften van toepassing¹⁴:

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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

¹² Bron: Gemeente Balen, 'GRS Balen: startnota', Iris Consulting, d.d. 16/10/2000.

¹³ Gewestplan Herentals-Mol, vastgesteld bij K.B. van 28 juli 1978.

¹⁴ Omzendbrief d.d.betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, d.d. juli 1997, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002.

overdruk 'landschappelijk waardevol'

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.

In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden. Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied. Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinplanting, de gebruikte materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

Wegaanleg en cultuurtechnische werken zoals ruilverkavelings- en andere landinrichtingswerken zijn in principe toegelaten in landschappelijk waardevolle gebieden. Deze werken dienen te geschieden aan de hand van een landschapsplan waarbij in voldoende mate het karakter van het oorspronkelijk landschap bewaard en/of hersteld wordt. Onder landschapsplan wordt verstaan een plan waarin bepaalde delen van het landschap ontworpen worden met het doel een maximale integratie in het landschap te kunnen bekomen, met andere woorden wordt er hoofdzakelijk rekening gehouden met enerzijds het reliëf en anderzijds de beplanting.

Ter aanvulling of verduidelijking van deze bepalingen volgen hier enkele aanwijzingen:

- Landschapsbepalende elementen (zoals hoogstammige bomen, hagen, houtwallen en dergelijke) dienen zoveel mogelijk gespaard bij het inplanten van nieuwe constructies.
- Bij bouwaanvragen voor volledig nieuwe bedrijven, die in overeenstemming zijn met het esthetisch criterium, is het meestal aangewezen dat de bouwaanvraag vergezeld is van een beplantingsplan. Onder beplantingsplan wordt verstaan een plan dat de aan te brengen beplantingen aanduidt (soort, aantal en plaats). Er dient ook aangetoond te worden dat de aanleg van het opgelegde groenscherm de te vrijwaren schoonheid van het landschap naar behoren ongeschonden bewaart.
- Het is aangewezen bij aanleg van een groenscherm enkel streekeigen beplanting te gebruiken.
- Bij open gebieden (bv. Haspengouw) is het wenselijk de verspreide inplanting van nieuwe constructies tegen te gaan. Voor zover de aanvrager daartoe de mogelijkheid heeft, zal hem worden gevraagd, deze constructies in te planten aan de rand van het beschermd gebied zo mogelijk buiten het landschappelijk waardevol gebied of daarbinnen op een plaats waar de inplanting minder storend is.
- Bijgebouwen dienen zoveel mogelijk met het hoofdgebouw een eenheid te vormen: de gebouwen zijn te groeperen voor zover dit bedrijfseconomisch mogelijk is en op te richten in materialen welke harmoniëren met elkaar en passen in de omgeving, zonder dat de opgelegde eisen bedrijfseconomisch prohibitief zouden zijn.
- Serres zullen zoveel mogelijk in de onmiddellijke nabijheid van de andere gebouwen opgericht worden.
- Bij verbouwingswerken dient eveneens bijzondere aandacht geschonken aan het uitzicht.
- Wanneer het gaat om typische boerderijen of aanhorigheden dient met zorg gewaakt over het behoud van de karakteristieken van het gebouw. In dit geval zal de provinciale afdeling ROHM contact nemen met de administratie bevoegd voor landbouw.
- Silo's voor granen, voeders en dergelijke kunnen aanvaard worden mits de hoogte beperkt blijft, rekening houdend met het reliëf en de beplanting.
- Wat de te gebruiken materialen betreft, zijn bepaalde materialen courant gebruikt in de industriële bouw, zoals prefab-elementen op basis van beton, grote elementen voor dakbedekking en dergelijke, in principe niet uitgesloten. Hieruit mag niet worden afgeleid dat gebouwen, zij het voor agrarische doeleinden met een industrieel uitzicht, overal mogen opgericht worden in het landschap.

Bij aanvragen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zal de provinciale afdeling ROHM vooreerst het advies vragen van de administratie bevoegd voor landbouw, hetwelk de aanvraag zal onderzoeken vanuit landbouwkundig standpunt. Ingeval van gunstig advies zal de provinciale afdeling ROHM het onderzoek uit stedenbouwkundig oogpunt verder zetten : inplanting, gabariet,

bouwwolume, materialen en dergelijke. Indien de provinciale afdeling ROHM meent het ontwerp niet te kunnen aanvaarden omwille van strijdigheid met de bepaling 'landschappelijk waardevol', zal advies worden ingewonnen van de afdeling Monumenten en Landschappen. Het gaat hier andermaal om feitelijke kwesties, zodat maar een omstandig oordeel kan geveld worden op basis van zoveel mogelijk gegevens. Hier zal hoofdzakelijk het probleem gesteld worden te oordelen in hoeverre stedenbouwkundige voorwaarden (zoals gebruikte materialen, gabariet en dergelijke) kunnen opgelegd worden zonder prohibitief te worden voor bedrijfseconomische uitbating.

overdruk 'waterwinningsgebied'

De waterwinningsgebieden zijn die waar ten aanzien van de uitvoering van handelingen en werken beperkingen kunnen worden opgelegd met het doel de waterwinning te beschermen (drinkwater, industriewater, bronwater).

woongebied met landelijk karakter

Binnen de woongebieden met landelijk karakter zijn ook activiteiten en functies toegelaten welke binnen de woongebieden mogelijk zijn.

Onder woongebied met een landelijk karakter wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook afwerkingsgebied genoemd.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten welke mogelijk zijn in woongebieden, worden toegelaten (de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.).

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bij de beoordeling van aanvragen in het woongebied met landelijk karakter, kan in het bijzonder rekening worden gehouden met volgende richtlijnen.

Cartografisch werd in de gewestplannen geen onderscheid gemaakt tussen een landelijk dorp en een 'afwerkingsgebied' (lintbebouwing).

Bij de beoordeling van dagelijkse aanvragen en van voorstellen van gemeentelijke aanlegplannen zal derhalve verder dienen nagegaan te worden of het gaat om een aanvraag of voorstel dat betrekking heeft op landelijk dorp of gehucht, dan wel op een lintbebouwing.

– Landelijke dorpen en gehuchten.

De inhoud van de landelijke dorpen en gehuchten kan, al naargelang de streek en de plaats, zeer gevarieerd zijn.

In bepaalde plaatsen bestaan deze gebieden uit woonkernen of woonwijken met hoofdzakelijk landelijke woningen, op andere plaatsen is de inhoud zeer heterogeen (woningen, landbouwbedrijven, ambacht en kleinbedrijf), terwijl op andere plaatsen het gaat om agrarische dorpen en gehuchten.

In de landelijke dorpen en gehuchten zijn nieuwe structuren niet uitgesloten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats.

In de landelijke woongebieden met heterogeen karakter kunnen vestigingen van ambachtelijke bedrijven bv. aanvaard worden als ze naar verhouding een geringe bodembezetting hebben (bv. minder dan 0,5 ha) en niet hinderend werken voor de omgeving.

In alle typen van het landelijk woongebied kunnen landbouwbedrijven aanvaard worden. Vermits landbouwbedrijven in woongebieden met landelijk karakter op gelijke voet worden gesteld met residentiële bebouwing, worden zij immers ipso facto geacht verenigbaar te zijn met deze bestemming. Uiteraard dienen aanvragen voor landbouwbedrijven wel te worden getoetst op hun verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening (artikel 19 van dit K.B.).

– Lintbebouwing

Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.

De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg.

In dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook. Om reden van goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte die in functie van de weg werd voorzien zoveel mogelijk beperkt te blijven. Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum.

De bouwvergunning kan slechts worden toegestaan indien ze de eisen inzake verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling niet in het gedrang brengt.

Een in dergelijke gebieden toelaatbaar ambachtelijk bedrijf, op te richten bij een al dan niet bestaande woning, maar die geheel of gedeeltelijk een op het gewestplan als landelijk woongebied aangeduide zone overschrijdt, kan niet aanvaard worden. Aangezien voor de lintbebouwing, de bebouwing slechts kan worden toegestaan in functie van de voorliggende weg, is bebouwing op achtergelegen kavels in principe uitgesloten. Dergelijke bebouwing zal immers niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied.

Uiteraard moet steeds worden nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de functie en bestemming van het gebied : een ambachtelijk of kleinbedrijf kan moeilijk aanvaard worden in een afwerkingsgebied, bestaande uit bv. 5 alleenstaande woonhuizen. Evenmin kunnen bedrijven aanvaard worden in een landelijk woongebied waar uitsluitend een residentiële functie (bv. villa's, landhuizen) aanwezig is. Alhoewel bebouwing binnen de op het gewestplan als landelijk woongebied aangeduide zone in principe, uit planologisch standpunt, in overweging kan worden genomen, zal het verder stedenbouwkundig onderzoek moeten uitwijzen wat in de praktijk kan aanvaard worden.

Hoekpercelen bij een strook landelijk woongebied afgebakend in functie van de voorliggende weg.

Percelen of perceelsgedeelten gelegen in een woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt (zie figuur 1).

Deze bebouwingsmogelijkheid bestaat echter maar voor zover het betrokken perceel of perceelsgedeelte en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. Dit betekent dat het perceel voldoende groot moet zijn, en een inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundig verantwoord is, zoals voldoende diepte, voldoende achteruitbouw en bouwvrije zijdelingse stroken. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving (figuur 2).

De weg waarlangs gebouwd moet worden moet, gelet op de plaatselijke toestand voldoende zijn uitgerust. Geenszins kunnen gebouwen in tweede bouwzone aanvaard worden

– Gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde

In de (ontwerp) gewestplannen werden deze gebieden aangeduid met het daarvoor voorziene teken (1.2.3. van de legende) voor zover de betrokken plaats of gebied voldoende groot was, om materieel nog te kunnen aangeduid worden.

De ordeningsmaatregelen moeten worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied.

De beoordeling van aanvragen in dit gebied is, gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie.

Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op de culturele, historische en/of esthetische waarde is het aangewezen de Afdeling Monumenten en Landschappen te raadplegen (bv. bij nieuwe gebouwen, uitbreiding van bestaande gebouwen, verbouwingen aan gevels en daken, ontbossingen, aanmerkelijke reliëfwijzigingen).

Wanneer voor deze gebieden een bij koninklijk besluit goedgekeurd B.P.A. bestaat, dient te worden nagegaan of de bepalingen van dit B.P.A. nog wel stroken met de huidige opvattingen van waardering van de sites met cultureel, historisch en esthetisch belang.

Is dit niet het geval dan dient de betrokken gemeente verzocht te worden dit B.P.A. in herziening te stellen. In elk geval dient de gemachtigde ambtenaar toezicht uit te oefenen op de door de gemeente af te leveren bouwvergunningen in uitvoering van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De gemachtigde ambtenaar dient de bouwvergunning te schorsen niet alleen wanneer de vergunning in strijd is met de bepalingen van het B.P.A. maar evenzeer wanneer het voorgestelde project ernstig zou schaden aan het cultureel, historisch of esthetisch belang van de site.

2.4 De Olmense Zoo in relatie tot het toeristisch-recreatief knooppunt volgens het RSP Antwerpen

Het RSP Antwerpen duidt ter hoogte van de Olmense Zoo een toeristisch-recreatief knooppunt aan (zie 6.1.1 op blz. 32). Het moet duidelijk zijn dat dit toeristisch-recreatief knooppunt enkel bedoeld is voor de Olmense Zoo (inclusief de aanlegkade voor toeristische rondvaart). Geen andere toeristisch-recreatieve activiteiten kunnen worden toegelaten. Het voorliggende PRUP Olmense Zoo duidt dus niet enkel de contouren aan waarbinnen de Olmense Zoo zich kan ontwikkelen, het PRUP geeft ook de begrenzing van het toeristisch-recreatief knooppunt aan. Buiten de begrenzing van het PRUP mag noch de Olmense Zoo, noch een andere toeristisch-recreatieve activiteit zich ontwikkelen. Het plangebied van PRUP Olmense Zoo valt dus volledig samen met het toeristisch-recreatief knooppunt.

3 Het huidige ruimtegebruik binnen het onderzoeksgebied van het PRUP Olmense Zoo

De feitelijke gegevens m.b.t. de Olmense Zoo zijn hoofdzakelijk gebaseerd op een plaatsbezoek en een gesprek dat met de directie van de Olmense Zoo en de voorzitter van vzw Vrienden van de Olmense Zoo¹⁵ werd gevoerd, en een enquête die door de Olmense Zoo werd ingevuld¹⁶. Indien bepaalde gegevens uit andere documenten komen, dan worden deze in de voetnoot vermeld.

3.1 De werking van de Olmense Zoo

Zie kaart 11 in bijlage, en het plan feitelijke en juridische toestand in bijlage.

3.1.1 Uitgangspunt m.b.t. het ruimtegebruik: systeem van eilanden en watergrachten

Het terrein is gelegen in een broek. De Olmense Zoo wenst deze situatie in positieve zin aan te wenden: de natte ondergrond zorgt ervoor dat het principe van eilanden en watergrachten kan gehanteerd worden. De Olmense Zoo streeft ernaar om dit te combineren met het gebruik van zo weinig mogelijk beton en tralies.

3.1.2 Activiteiten van de Olmense Zoo

De belangrijkste activiteiten van de Olmense Zoo situeren zich op het niveau van:

- het dierenpark
- horeca
- educatie en sociale betrokkenheid
- dierenbehoud
- gezinsvriendelijk toerisme

Hieronder worden deze activiteiten meer gedetailleerd beschreven:

dierenpark

Het tentoonstellen van dieren aan betalend publiek: veilig, maar toch zo goed mogelijk geïntegreerd in een natuurlijke omgeving die het biotoop van elk dier benadert.

horeca

- gewone horecadiensten aan bezoekers in het cafetaria.
- georganiseerde feesten voor individuen, groepen en bedrijven in aangepaste locatie of feestzaal.

educatie en sociale betrokkenheid

Zowel voor jongeren als volwassenen door:

- algemeen: via het opvangen van schoolreizen en groepsuitstappen.
- specifiek: rondleidingen in het park, voordacht en en dierentuinklassen in het park of eigen infrastructuur rond thema's zoals natuurbehoud, milieubewustwording, enz. (voor deze activiteiten beschikt de Olmense Zoo over 12 zelf opgeleide en polyvalente vrijwilligers-gidsen, lid van de vzw Vrienden van de Olmense Zoo)

¹⁵ Plaatsbezoek en overleg, d.d. 06/12/2004. Aanwezig: Mevr. Wilma Ronken en Dhr. Charel Verheyen (directie Olmense Zoo), Dhr. Jan Libot (vzw Vrienden van de Olmense Zoo), Kristin Seghers en Herman De Pauw (Provincie Antwerpen Dienst Ruimtelijke Planning), Greet De Ruyscher en Luk Helsen (IOK).

¹⁶ 'Enquête Olmense Zoo i.f.v. het PRUP Olmense Zoo te Balen', IOK Technische Dienst, d.d. 23/11/2004. De enquête werd ingevuld door de directie van de Olmense Zoo en vzw de Vrienden van de Olmense Zoo, en terug bezorgd aan IOK in januari 2005.

- het instandhouden van een museum, actueel vooral van opgezette vogels dat toelaat een inzicht te krijgen in de classificatie en systemen van de orde van vogels.
- het opleiden van stagiaires uit Belgische en Nederlandse specifieke onderwijsinstellingen.
- de vorming en permanente bijscholing van eigen personeel en gidsen.
- de medewerking aan voordrachten voor scholen of volwassenenverenigingen m.b.t. items die verband houden met activiteiten van de Olmense Zoo.
- de deelname aan beurzen / radio en TV uitzendingen over dieren en natuur
- De Olmense Zoo werkt actief mee aan initiatieven die de gemeenschap dienen (bijv.: kinderverwendag, kinderspeeldag, werelddierendag, thema-activiteiten, begeleide animatie voor bejaarden en gehandicapten,...).

dierenbehoud

Deelname aan kweekprogramma's van diverse diersoorten, teneinde deze soorten in stand te houden en uit te wisselen met andere diertuinen.

gezinsvriendelijk toerisme

De Olmense Zoo biedt ten slotte volgende toeristische attracties, met duidelijk accent op gezinsvriendelijkheid:

- het dierenpark met museum en terrarium
- het circus, waarbij de nadruk ligt op menselijke acts en cultuur.
- de speeltuin, zowel buiten als binnen
- de horeca
- aansluiting op toeristische attracties in de buurt (bijv. rail bike , boottochten (met de Zander), ...)
- attractie als daguitstap voor residenten van toeristische initiatieven (bijv. vanuit Center Parcs in de omgeving, ...)
- door gevoerde promotie is het aantal van bezoekers uit Wallonië niet onbelangrijk

3.1.3 Werkgelegenheid

De Olmense Zoo stelt momenteel rechtsreeks 16 mensen te werk (zie Tabel 3), exclusief jobstudenten. De Olmense Zoo stelt dat wanneer de gewenste uitbreiding kan gerealiseerd worden, dit kan oplopen tot een 40 à 50 personeelsleden.

Tabel 3: Huidige werkgelegenheid Olmense Zoo

functieniveau	aantal werknemers
kaderlid/directie	2
bediende	6
arbeider	8
totaal	16

Bron: Enquête Olmense Zoo, januari 2005

3.2 Bestaande gebouwen en infrastructuur van de Olmense Zoo

Zie ook het bijgevoegde plan van de feitelijke en juridische toestand.

3.2.1 Vooraf: de diertuinwetgeving

***Algemene normen voor huisvesting*¹⁷**

Het Koninklijk Besluit betreffende de erkenning van diertuinen van 10 augustus 1998 legt

¹⁷ Gebaseerd op: Van Ooijen Judith, 'Wetgeving betreffende de verblijven van zoogdieren, vogels en reptielen in diertuinen', nota met een bundeling van de diertuinwetgeving en de toepassing ervan op de Olmense Zoo, december 2004. En: Gaia, 'De naleving van de Belgische Zoowetgeving', 2003. Correcties werden bezorgd door de FOD Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu – Dienst Dierenwelzijn en CITES'.

minimumnormen vast voor het houden van wilde dieren in dierentuinen. Op basis van deze wetgeving kunnen dierentuinen een erkenning krijgen van de minister bevoegd voor dierenwelzijn. De huisvestingsnormen werden concreet opgenomen in:

- het Ministerieel Besluit van 3 mei 1999 tot vaststelling van minimumnormen voor het houden van zoogdieren in dierentuinen
- het Ministerieel Besluit van 7 juni 2000 tot vaststelling van minimumnormen voor het houden van vogels in dierentuinen.
- het Ministerieel Besluit van 23 juni 2004 tot vaststelling van minimumnormen voor het houden van reptielen in dierentuinen.

Deze ministeriële besluiten geven per diersoort weer:

- Wat de minimale oppervlakte voor de binnenverblijven moet zijn
- Wat de minimale oppervlakte voor de buitenverblijven moet zijn
- Eventuele bijkomende eisen die gesteld worden aan de huisvesting

Het is niet de bedoeling dat in dit document uitvoerig op deze normen wordt terug gekomen. Belangrijke is te weten dat de wetgeving vanuit het oogpunt van het dierenwelzijn, een minimum ruimte voor elke diersoort voorzien. Ter verduidelijking wordt hier voor de zebra de wetgeving weergegeven:

Tabel 4: Ter illustratie: huisvestingsnormen voor de zebra

diersoort	aantal	minimumafmetingen voor het aangegeven aantal dieren		bijkomende buitenoppervlakte per bijkomend dier	bijzondere eisen
		oppervlakte buitenverblijf	oppervlakte binnenverblijf		
equus zebra	3-5	1000 m ²	10m ² /dier	50 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - De dieren moeten permanent toegang hebben tot een ruimte die niet onder 10°C gaat. - Individueel slaaphok - Een gemeenschappelijk binnenverblijf van minimum 30 m² is mogelijk

Bron: Ministerieel Besluit van 3/5/1999 tot vaststelling van minimumnormen voor het houden van zoogdieren in dierentuinen

Erkenning als dierentuin

De Olmense Zoo is, strikt wettelijk, en op basis van art 2 §4 van het Koninklijk Besluit betreffende de erkenning van dierentuinen, erkend. Immers, dit artikel stelt dat 'de minister erkenning verleent binnen honderd tachtig dagen na ontvangst van de aanvraag (...). De beslissing wordt geacht gunstig te zijn indien zij niet binnen de voormelde termijn genomen is'. Bij alle dierentuinen die aanvankelijk een aanvraag tot erkenning hadden ingediend, is dit het geval geweest, zo ook bij de Olmense Zoo. Op basis van dit artikel is de Olmense Zoo dus erkend. In bepaalde documenten wordt in dit geval gesproken van een 'voorlopige erkenning'.

Ondertussen loopt de procedure tot definitieve erkenning wel (bezoek door een inspecteur-dierenarts, bezoek door leden van de dierentuincommissie, bespreking dierentuincommissie, voorstellen noodzakelijke aanpassingen, aanbrengen aanpassingen door de dierentuin, opvolging inspecteur, rapportering dierentuincommissie, definitief advies erkenning dierentuincommissie¹⁸), en ontvingen 9 voorheen 'voorlopig erkende' dierentuinen ondertussen een definitieve erkenning.

Ook de Olmense Zoo tracht een definitieve erkenning te bekomen. Uit een telefonisch gesprek met Mevr. Van Autryve¹⁹ bleek dat de Olmense Zoo in het kader van de erkenningsprocedure al bezocht werd door de Dierentuincommissie. De Olmense Zoo tracht in de mate van het mogelijke tegemoet te komen aan de aanpassingen die vanuit de Dierentuincommissie verwacht worden. Gezien de moeilijkheid om de nodige vergunningen voor deze aanpassingen te bekomen, is dit niet altijd evident. Mevr. Van Autryve spreekt in dit verband van een vicieuze cirkel waarin de Olmense Zoo

¹⁸ De Dierentuincommissie is een onafhankelijk adviesorgaan opgericht op basis van art.5 §2, tweede lid van de Dierenwelzijnswet. Ze is samengesteld uit externe deskundigen.

¹⁹ Gebaseerd op een telefoongesprek tussen Mevr. Van Autryve en Dhr. Luk Helsen van IOK d.d. 21/01/2005, Mevr. Van Autryve is medewerkster van de FOD Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu – Dienst dierenwelzijn en CITES.

verzeild zit. In het kader van de opmaak van deze studie heeft de Dienst Dierenwelzijn en CITES volgend standpunt mededeling weergegeven:²⁰

Figuur 3: Mededeling Dienst Dierenwelzijn en CITES m.b.t. erkenning als dierentuin

FOD Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu
Directoraat-generaal Dier, Plant en Voeding
 Dienst Dierenwelzijn en CITES
 Eurostation - Blok II
 Victor Hortaplein 40, bus 10
 B - 1060 BRUSSEL



Uw brief van :
 Uw kenmerk :

Ons kenmerk : 110/4.4.2/18/05
 Datum :

Bijlage(n) : 14.02.05

Telefoon : 02/524.74.19
 Fax : 02/524.74.48

Betreft : Olmense Zoo

Geachte Heer,

Hierbij bevestig ik u dat de Olmense Zoo, Bukenberg 45 te 2491 Olmen overeenkomstig art. 2, § 4 van het koninklijk besluit van 10 augustus 1996 betreffende de erkenning van dierentuinen, ambtshalve erkend werd als dierentuin.

Daar een aantal vereiste aanpassingen als gevolg van stedenbouwkundige problemen vertraging opleef, voldoen momenteel nog niet alle dierenverblijven aan de bepalingen van de uitvoeringsbesluiten van voormeld KB. Desalniettemin werden door de verantwoordelijke van de Olmense Zoo reeds belangrijke inspanningen geleverd om te voldoen aan de geldende reglementering.

Met vriendelijke groeten,

DE DIERENARTS-DIRECTEUR,

 Dr. G. EVRARD

Bron: Directoraat-Generaal Dier, plant en Voeding, dienst Dierenwelzijn en CITES, d.d. 14/02/2005

In een bijkomend advies stelt de Dienst Dierenwelzijn²¹ dat indien de Olmense Zoo niet binnen een redelijke termijn de nodige aanpassingen doet om te beantwoorden aan de Dierentuinwetgeving dan zullen een aantal dieren uit de dierentuin moeten verwijderd worden of zal (een gedeelte van) deze dierentuin zelfs gesloten moeten worden. Op de plenaire vergadering d.d. 28/06/2005 stelde de Dienst Dierenwelzijn dat de Olmense Zoo binnen een tweetal jaar in orde zou moeten komen met de Dierentuinwetgeving.

²⁰ Brief van Dhr. G. Evrard, dierenarts-directeur van het Directoraat-Generaal Dier, plant en Voeding, dienst Dierenwelzijn en CITES m.b.t. de erkenning als dierentuin van de Olmense Zoo (op vraag van Dhr. Luk Helsen van IOK in het kader van de opmaak van deze voorstudienota), d.d. 14/02/2005.

²¹ Advies FOD Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu – Dienst dierenwelzijn en CITES, d.d. 30/06/2005.

Uit contact met de Federale Overheidsdienst Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu Dienst Dierenwelzijn en CITES blijkt verder dat in het geval van de Olmense Zoo vooral bestaande binnenverblijven nood hebben aan uitbreiding, maar ook (zij het in mindere mate) enkele buitenverblijven.

3.2.2 Kadastrale percelen en eigendomstructuur binnen het onderzoeksgebied

Zie kaart 8 en het plan feitelijke en juridische toestand in bijlage

Binnen het onderzoeksgebied zijn alle percelen in eigendom van de Olmense Zoo (gebied binnen de zwarte streep in Figuur 4 op blz. 24), behoudens perceel 232a (privé), 234h (privé), 240 (Pidpa), 262 (privé), 264 (Pidpa) en 537a en 536f (Pidpa). Buiten het onderzoeksgebied is perceel 247 ook eigendom van de Olmense Zoo. Dit perceel zou geruild kunnen worden met perceel 240 (zie ook 6.2.2). De percelen onmiddellijk ten zuiden van het onderzoeksgebied zijn grotendeels in eigendom van Pidpa, in functie van het waterwingebied Balen-Kanaal. De directie van de Olmense Zoo is privé-eigenaar van alle gebouwen en percelen op haar eigendommen.

Wat betreft de percelen in privé-gebruik kan het volgende gesteld worden:

- Op perceel 234h staat een oude woning van een voormalige boerderij. Het perceel is ingesloten door de eigendommen van de Olmense Zoo.
- Perceel 262h is bebost en dus niet in landbouwgebruik.
- Perceel 232a is momenteel nog in landbouwgebruik. De Olmense Zoo is momenteel in onderhandeling m.b.t. een mogelijke verwerving van de gronden.

3.2.3 Uitrustingsgraad/nutsvoorzieningen

Elektriciteit, telefoon, drinkwater en grondwater is aanwezig. De Olmense Zoo beschikt ook over een kleinschalige gedeeltelijke zuiveringsinstallatie (zie E7 op plan feitelijke en juridische toestand). Riolering en gas is niet aanwezig volgens de enquête.

3.2.4 Bestaande gebouwen en infrastructuur

Zie plan van de feitelijke en juridische toestand in bijlage

bestaande situatie

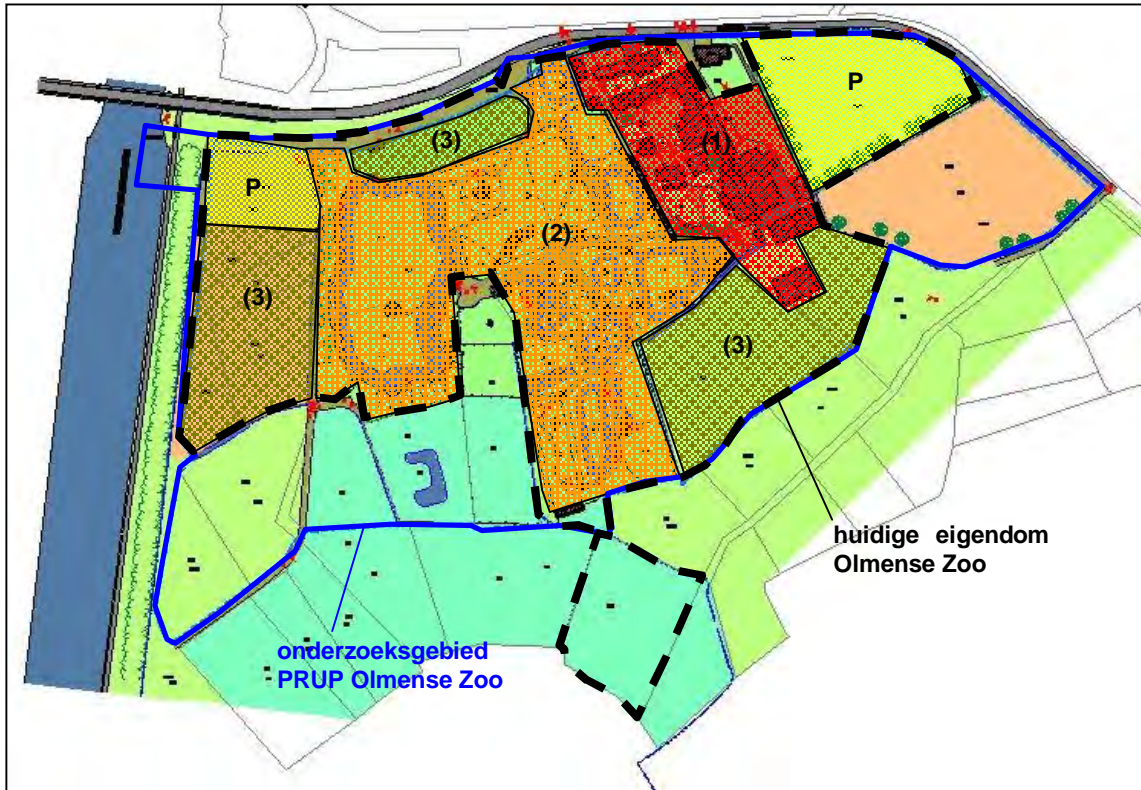
Het onderzoeksgebied van de Olmense Zoo heeft een oppervlakte van (ongeveer) 16,4 ha.

- De huidige eigendommen van de Olmense Zoo hebben een oppervlakte van 12,5 ha (waarvan 0,8 ha buiten het onderzoeksgebied ligt, 11,7 ha binnen het onderzoeksgebied) ha. Globaal kunnen binnen de huidige eigendommen van de Olmense Zoo (zie Figuur 4 en ook kaart 8 van de bijlagenbundel) een viertal zones onderscheiden worden:
 - (1) zone voor dierenpark met voornamelijk gebouwen (dierenverblijven, museum, circus, magazijn, ...)
 - (2) zone voor outdoor dierenpark, met voornamelijk buitenverblijven (en bijhorende binnen verblijven/schuilhokken) voor dieren
 - (P) 2 parkings
 - (3) ongebruikte delen binnen de huidige eigendommen (ongeveer 2 ha)
- In het onderzoeksgebied, buiten de eigendommen van de Olmense Zoo, komt nog bijkomend ongeveer 4,9 ha in aanmerking voor uitbreiding.

Binnen het gehele onderzoeksgebied komt dus ongeveer 6,9 ha in aanmerking voor uitbreiding (opmerking: er wordt gesproken van ongeveer 6,9 ha, omdat op delen van de zones die voor uitbreiding in aanmerking komen soms al beperkt activiteiten uitgeoefend worden door de Olmense Zoo, bijv.: deeltjes van percelen van Pidpa (bijv. perceel 240) worden nu al gebruikt voor activiteiten van de Olmense Zoo, in overleg met Pidpa.

In Tabel 5 worden de bestaande gebouwen opgesomd, in chronologische volgorde van oprichting. Op het bijgevoegde plan van de feitelijke en juridische toestand werden deze gebouwen aangeduid.

Figuur 4: Huidige gebruik



Bron: Onderlegger: plan bestaande en juridische toestand

Tabel 5: Gebouwen Olmense Zoo

functie	oprichting
chimpanseegebouw	Heropgebouwd in 1999
Yensa'ka restaurant en oude roofdierenverblijf	1999
Safari	1984
kinderboerderij	1985
Toiletten en EHBO	Functiewijziging in 1987 (voorheen dierenhokken)
Theaterhal EDUCA	2002
Quarantaine	2000
winterverblijf	Oprichting in 1990, vernieuwd in 2002
magazijn	2002
Opslag apenhal	1989
Opslag apenhal	2003
treinhalte	1985
uilenhok	1985
cheetahverblijf	1995
kiosk	1988
1 ^{ste} panterverblijf	1993
leeuwenverblijf	1998
sneeuwpanterverblijf	2001
tijgerverblijf	1998
2 ^{de} panterverblijf	2004
berenverblijf	1998
kapucijnenverblijf	1997
savannegebouw	2004
makiverblijf	2004
Inkomgebouw en souvenirwinkel	2004

Bron: Enquête Olmense Zoo, januari 2005

investeringen

Volgende investeringen werden de laatste 5 jaar (in de periode 2000-2004) gemaakt:

Tabel 6: Investeringen in de periode 2000-2004

	omschrijving investering	kostprijs (euro)
1	terreinen en gebouwen	82.556
2	installatie machines & uitrusting	77.763
3	meubilair en kantoomateriaal	80.256
4	rollend materiaal	39.153
5	molens, speeltuigen en divers	97.762

Bron: Enquête Olmense Zoo, januari 2005

3.2.5 Stedenbouwkundige vergunningen

- Er zijn geen stedenbouwkundige vergunningen voorhanden. De huidige eigenaars hebben van in het begin getracht om de juridische toestand in orde te krijgen, in overleg met verschillende overheden.
- Er werden geen bouw misdrijven vastgesteld
- De Olmense Zoo bvba beschikt over 'een gedeeltelijke milieuvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van haar inrichting', welke loopt tot 02/09/2019 (zie ook 6.2.1.1).

3.3 De subjectieve impact van de aanwezigheid van de Olmense Zoo op de omgeving

De Olmense Zoo nam in 2002 het initiatief voor het voeren van een buurtonderzoek naar de inplanting van de zoo bij alle 66 gezinnen uit de buurt²² (d.w.z. Bukenberg, Bukenbergveld en Bosstraat). 62 gezinnen hebben de enquête ingevuld (d.w.z. 94 % van de doelgroep).

- Vraag 1 peilt naar de houding van de buurt ten opzichte van de aanwezigheid van de zoo: op de 62 gezinnen vinden 46 gezinnen de zoo kindvriendelijk, 39 budgetvriendelijk, 53 familiegericht, 43 gezinnen vinden dat der een voldoende aanbod aan dieren is.
- Vraag 2 peilt naar mogelijke geluidsoverlast door de dieren en de activiteiten van de Olmense Zoo. Hier blijkt dat in de buurt sporadisch geluiden te horen zijn, zonder dat er hinder bestaat: 62 gezinnen antwoorden geen hinder te ondervinden.
- Vraag 3 peilt naar de mening van de buurt over de actuele parkeerinfrastructuur die de Olmense Zoo aan de bezoekers ter beschikking stelt: 46 van de 62 gezinnen ervaren deze als voldoende, 12 als onvoldoende, 4 gezinnen hebben geen mening.
- Vraag 4 peilt naar de contacten van de omwonenden met de Olmense Zoo: 51 van de 62 gezinnen zijn geregeld bezoeker, de overige hebben de zoo nog niet bezocht.
- Vraag 5 peilt naar de evolutie die de Olmense Zoo doormaakt: 56 gezinnen stellen een duidelijke verbetering vast, 6 gezinnen hebben geen mening. Meer specifiek ervaren 50 gezinnen een uitdrukkelijke verbetering voor het dierenwelzijn, 40 gezinnen spreken van een verbetering op recreatief vlak, 55 een verbetering van de infrastructuur (gebouwen, hokken, wegen, parkaanleg, ...) en 41 gezinnen van een verbetering van de horeca.
- Vraag 6 peilt naar eventuele ongenoegens, opmerkingen of voorstellen. Rond 5 thema's werd een opmerking gemaakt:
 - 14 van de 62 gezinnen (vooral in de onmiddellijke buurt van de Olmense Zoo) ervaren hinder door sluijkparkeren van bezoekers, die de beschikbare parking niet altijd gebruiken.
 - 1 gezin wenst een snelheidsbeperking in de Bosstraat
 - 1 gezin merkt op dat sommige opstappen niet gebruiksvriendelijk zijn voor kinderen of bejaarden.
 - 1 gezin heeft een principieel bezwaar tegen het bestaan van een privé-dierentuin.
 - 2 gezinnen zouden graag een uitgebreid dierenaanbod zien.

²² Buurtonderzoek/enquête opgesteld en uitgevoerd door de Olmense Zoo, april 2002.

Gezien de hoge graad van deelneming kan gesteld worden dat een vrij representatief beeld wordt bekomen van hoe de buurt de aanwezigheid van de zoo met haar activiteiten ervaart. De enquête peilt uiteraard niet naar de oorzaken van (particuliere) problemen (bijv.: is de overdreven snelheid in een bepaalde straat het gevolg van de aanwezigheid van de zoo).

Van het globaal beeld dat de 62 gezinnen uit de buurt hebben van de Zoo kan in ieder geval gesteld worden dat:

- de inplanting van de Olmense Zoo als positief wordt ervaren in de buurt
- er geen hinder ondervonden worden van de aanwezige dieren en de activiteiten van de zoo
- het sluijkparkeren langs de openbare weg wordt, vooral door gezinnen in de onmiddellijke buurt van de zoo, ervaren als hinderlijk (naar de oorzaak hiervan werd niet gepeild; bijv. te weinig parkeerplaats, of onduidelijke bewegwijzering, of ...).
- er is een gunstige evolutie inzake de activiteiten van de zoo en er wordt een verbetering van de infrastructuur vastgesteld

3.4 Positieve en negatieve punten van de huidige ligging van de Olmense Zoo

De Olmense Zoo stelt zelf dat volgende elementen een troef zijn van de plek waar de Zoo vandaag gevestigd is:

- Goed bereikbaarheid met auto, fiets en boot
- Opgenomen in een fietsroute
- Goede bereikbaarheid vanuit de buurlanden
- Niet in het centrum
- Weinig omwonenden
- Goede relaties met de buurt

De Olmense Zoo stelt dat volgende elementen de zwakke kanten zijn van de plek waar de Zoo vandaag gevestigd is:

- Gebrek aan goed openbaar vervoer: momenteel is de Olmense Zoo bereikbaar met een belbus
- Slechte bewegwijzering

3.5 Het huidig ruimtegebruik in het landbouwgebied ten noorden en ten zuiden van het onderzoeksgebied

De beide landbouwgebieden zijn vrij versnipperd o.w.v. de aanwezigheid van een aantal beboste percelen, de eigendomsstructuur, of de aanwezigheid van waterwingebied ten zuiden. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 6.1.2.1 op blz. 35 en 6.4 op blz. 51.

4 De problematiek van de Olmense Zoo als gevolg van de zonevreemde ligging en het uitblijven van (stedenbouwkundige) vergunningen

De feitelijke gegevens m.b.t. de Olmense Zoo zijn hoofdzakelijk gebaseerd op een plaatsbezoek en een gesprek dat met de directie van de Olmense Zoo en de voorzitter van vzw Vrienden van de Olmense Zoo²³, een enquête die door de Olmense Zoo werd ingevuld werd gevoerd. Indien bepaalde gegevens uit andere documenten komen, dan worden deze in de voetnoot vermeld.

De Olmense Zoo stelt dat vooral de zonevreemde ligging (en daarmee gepaard gaan het uitblijven van de nodige vergunningen) tot ernstige problemen leidt:

4.1 Het in stand houden/optimaliseren van bestaande activiteiten en het opstarten van nieuwe activiteiten wordt bemoeilijkt door het niet bekomen van vergunningen voor de noodzakelijke infrastructuur

- Het educatief programma van de Olmense Zoo wordt afgeremd door het uitblijven van stedenbouwkundige vergunningen voor educatieve lokalen.
- De directie van de Olmense Zoo moet nog te zeer moet afwijken van haar idealen voor het houden van dieren in een dierenpark, en vindt zich ook te ver afstaan van de wetgeving betreffende het welzijn van de dieren. Een en ander noopte hen soms om voor verblijven en nutsvoorzieningen creatieve oplossingen te zoeken.
- De Olmense Zoo kan de gewenste uitbreidingen voorlopig niet verwezenlijken.
- De Olmense Zoo beschikt over een ‘voorwaardelijke’ milieuvergunning

4.2 Bedrijfseconomische en financiële lange termijnplanningen kunnen niet opgemaakt worden

- Door de aanhoudende onzekerheid inzake vergunningen, is het voor de uitbaters van de Olmense Zoo quasi onmogelijk de lange termijn-planning uit te werken, die voor de zoo op verschillende vlakken van essentieel belang is. Het probleem tijd speelt om al deze redenen in het nadeel van de Olmense Zoo.
- Het is voor de directie van de Olmense Zoo moeilijk om met haar bankrelaties financiële afspraken op langere termijn te maken, wat nodige investeringen blokkeert.
- De zoo is een privé initiatief, dat geen enkele staatstussenkomst geniet maar wel enkele tientallen mensen werk verschaft, en bovendien een belangrijke sociale en educatie taak waarneemt voor haar vele bezoekers. Het probleem van een oplossing op ‘langere termijn’ is voor de Olmense Zoo een factor van voortdurende rechtsonzekerheid, die nijpend wordt.

4.3 In orde geraken met de milieuwetgeving wordt bemoeilijkt

- De Olmense Zoo beschikt over een milieuvergunning tot 2 september 2019 (zie ook 6.2.1).

4.4 De dierentuinwetgeving en aansluiting bij officiële organisaties wordt bemoeilijkt

- De Olmense Zoo ondervindt een moeilijke verhouding met de Dierentuinwetgeving. Het uitblijven van stedenbouwkundige vergunningen voor nodige dierenverblijven geeft aanleiding tot vragen door de Dierentuincommissie, ook al tracht de Olmense Zoo het nodige te doen om in orde te geraken (zie ook 3.2.1).

²³ Plaatsbezoek en overleg, d.d. 06/12/2004. Aanwezig: Mevr. Wilma Ronken en Dhr. Charel Verheyen (directie Olmense Zoo), Dhr. Jan Libot (vzw Vrienden van de Olmense Zoo), Kristin Seghers en Herman De Pauw (Provincie Antwerpen Dienst Ruimtelijke Planning), Greet De Ruyscher en Luk Helsen (IOK).

- De Olmense Zoo neemt deel aan kweekprogramma's, vooral m.b.t. de jachtluipaarden (cheetahs). Door de toestand inzake vergunningen ondervindt de Olmense Zoo nochtans hinder om toe te treden tot de EAZA (European Association of Zoos and Aquaria²⁴). Door toetreding zou een betere en vlottere participatie aan uitwisselingsprogramma's van interessante dieren mogelijk worden. Lidmaatschap van EAZA is vrijwel onmogelijk zolang de dierentuin niet officieel erkend is als dierentuin door de Belgische overheid.

Voor een aantal bestaande knelpunten of beperkingen zoekt de Olmense Zoo actief oplossingen:

- De nabijheid van PIDPA–waterwingebied (zie ook 6.2.2): tussen de waterwinningmaatschappij PIDPA en de Olmense Zoo zijn afspraken gemaakt, met het oog op een afbakening van beider gebieden inclusief grondruilingen en verhuis van een pompinstallatie, dermate dat waterwinningsreglementen zijn nageleefd en elke mogelijkheid tot hinder is uitgesloten.
- Bemesting: Een van de actuele prioriteiten bij landbouwgronden is het terugdringen van de bemesting. De mestproductie in de zoo is ver beneden de normen, die gelden voor landbouwgrond. Bovendien wordt de mest deels afgevoerd en deels verwerkt, zodat nu de ca. 12,80 ha. gronden mestvrij zijn.

²⁴ De EAZA ondersteunt en begeleidt internationaal kweekprogramma's.

5 De ruimtebehoefte en het ruimteaanbod van de Olmense Zoo

De feitelijke gegevens m.b.t. de Olmense Zoo zijn hoofdzakelijk gebaseerd op een plaatsbezoek en een gesprek dat met de directie van de Olmense Zoo en de voorzitter van vzw Vrienden van de Olmense Zoo²⁵, een enquête die door de Olmense Zoo werd ingevuld werd gevoerd. Indien bepaalde gegevens uit andere documenten komen, dan worden deze in de voetnoot vermeld.

5.1 Algemene toekomstperspectieven van de Olmense Zoo

De huidige bedrijfsleider(s) zullen over 15 à 20 jaar op pensioen gaan. Continuïteit is verzekerd in die zin dat de zoon van de huidige eigenaar de Olmense Zoo wenst verder te zetten.

5.2 Behoeftte aan bijkomende activiteiten

5.2.1 Concrete behoefte aan bijkomende activiteiten op korte termijn

De Olmense Zoo wenst binnen een periode van 5 jaar zeker infrastructuur voor volgende activiteiten te kunnen voorzien:

- infrastructuur m.b.t. het dierenpark en dierenwelzijn:
- tropenhal
- nieuw inkomgebouw en winterstalling
- infrastructuur m.b.t. horeca
- vernieuwing cafetaria

5.2.2 Wensen op langere termijn

Op langere termijn wenst de Olmense Zoo, indien mogelijk, volgende zaken te voorzien:

- infrastructuur m.b.t. het dierenpark en dierenwelzijn:
- cheetahfarm
- zeehonden- en pinguïnverblijf
- quarantaineaccommodatie
- dierenartspraktijk/kliniek
- infrastructuur m.b.t. educatie en sociale betrokkenheid
- educatief lokaal
- Uitbreiding van het museum is nodig
- infrastructuur m.b.t. horeca
- hotel (traiteur en hotelactiviteiten voor residenten)
- infrastructuur m.b.t. nutsvoorzieningen
- verbetering/uitbouwen elektriciteitsnet
- verbetering/uitbouwen rioleringsnet
- zuiveringsstation
- infrastructuur m.b.t. bereikbaarheid en ontsluiting
- verharding parking
- verharding wandelpaden

²⁵ Plaatsbezoek en overleg, d.d. 06/12/2004. Aanwezig: Mevr. Wilma Ronken en Dhr. Charel Verheyen (directie Olmense Zoo), Dhr. Jan Libot (vzw Vrienden van de Olmense Zoo), Kristin Seghers en Herman De Pauw (Provincie Antwerpen Dienst Ruimtelijke Planning), Greet De Ruyscher en Luk Helsen (IOK).

5.3 Concrete bijkomende ruimtebehoefte

De Olmense Zoo schat zelf dat voor het realiseren van de concrete behoeften én van de wensen op langere termijn in het totaal een 20 ha nodig zal zijn om deze in te planten. Momenteel is een 10-tal ha in gebruik. Hierbij zou dus maximaal nog bijkomend een 10-tal ha kunnen bijkomen. In het onderstaande wordt onderzocht in hoeverre dit mogelijk is.

5.4 Ruimteaanbod

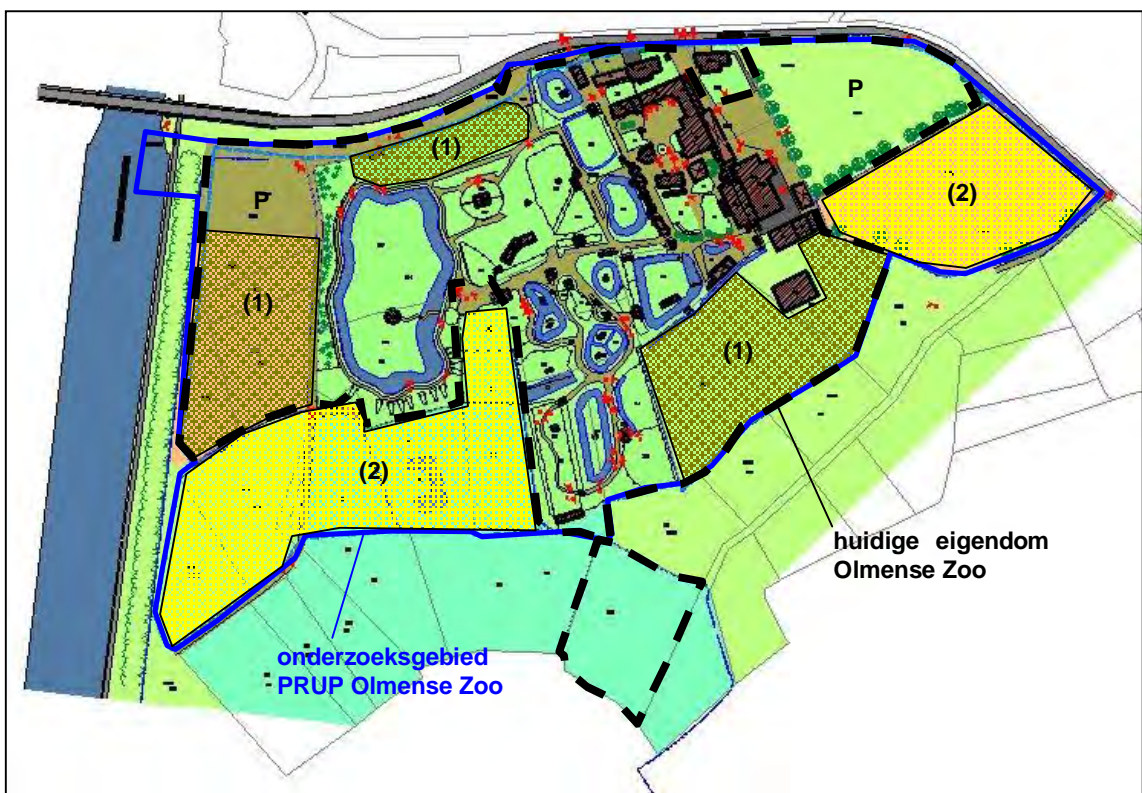
Een deel van deze ruimtebehoefte zou kunnen opgevangen worden door inbreiding op de huidige eigendommen, een deel zou kunnen gerealiseerd worden door uitbreiding op aanliggende eigendommen, binnen de grenzen van het onderzoeksgebied (zie ook 2.2).

Het onderzoeksgebied van de Olmense Zoo heeft een oppervlakte van 16,4 ha:

- De huidige eigendommen van de Olmense Zoo hebben een oppervlakte van 12,5 ha (waarvan 0,8 ha buiten het onderzoeksgebied ligt, 11,7 ha binnen het onderzoeksgebied) ha. Globaal kunnen binnen de huidige eigendommen van de Olmense Zoo (zie Figuur 4 en ook kaart 8 van de bijlagenbundel) een viertal zones onderscheiden worden. Binnen de huidige eigendommen is ongeveer 2 ha nog ongebruikt (1).
- In het onderzoeksgebied, buiten de eigendommen van de Olmense Zoo (2), komt nog bijkomend ongeveer 4,9 ha in aanmerking voor uitbreiding.

Binnen het gehele onderzoeksgebied komt dus ongeveer 6,9 ha in aanmerking voor uitbreiding.

Figuur 5: Ruimteaanbod



Bron: Onderlegger: plan feitelijke en juridische toestand

Een uitbreiding tot 20 ha (ruimtebehoefte en wensen, zie hierboven) is al zeker uitgesloten, omdat het gehele onderzoeksgebied (d.i. het gebied dat maximaal voor uitbreiding in aanmerking komt, zie bij afbakening onderzoeksgebied onder punt 2.2) zelf al maximaal 16,9 ha groot. De zuidelijke grens van het onderzoeksgebied is immers 'vastgelegd' in overleg met Pidpa, en zorgt ervoor dat de meer zuidelijk gelegen landbouwgronden en het waterwinningsgebied gevrijwaard blijft. D.w.z. dat de uitbreidingen op korte termijn kunnen gerealiseerd worden, de lange termijn wensen zullen niet allemaal gerealiseerd kunnen worden. Maar dat kan ook niet de bedoeling zijn: elders in de

voorstudienota is duidelijk gesteld dat de Olmense Zoo bij haar 'basisactiviteiten' moet blijven, en dat bijv. een hotel dus niet zal kunnen voorzien worden. Er worden duidelijke grenzen vastgelegd, die de Olmense Zoo moet respecteren.

6 Analyse van de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van het onderzoeksgebied

6.1 Analyse van de ruimtelijk-planologische context

6.1.1 Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

Zie ook 1.2.

Relevante elementen uit het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

Figuur 6: Synthese gewenste ruimtelijke structuur op Vlaams niveau



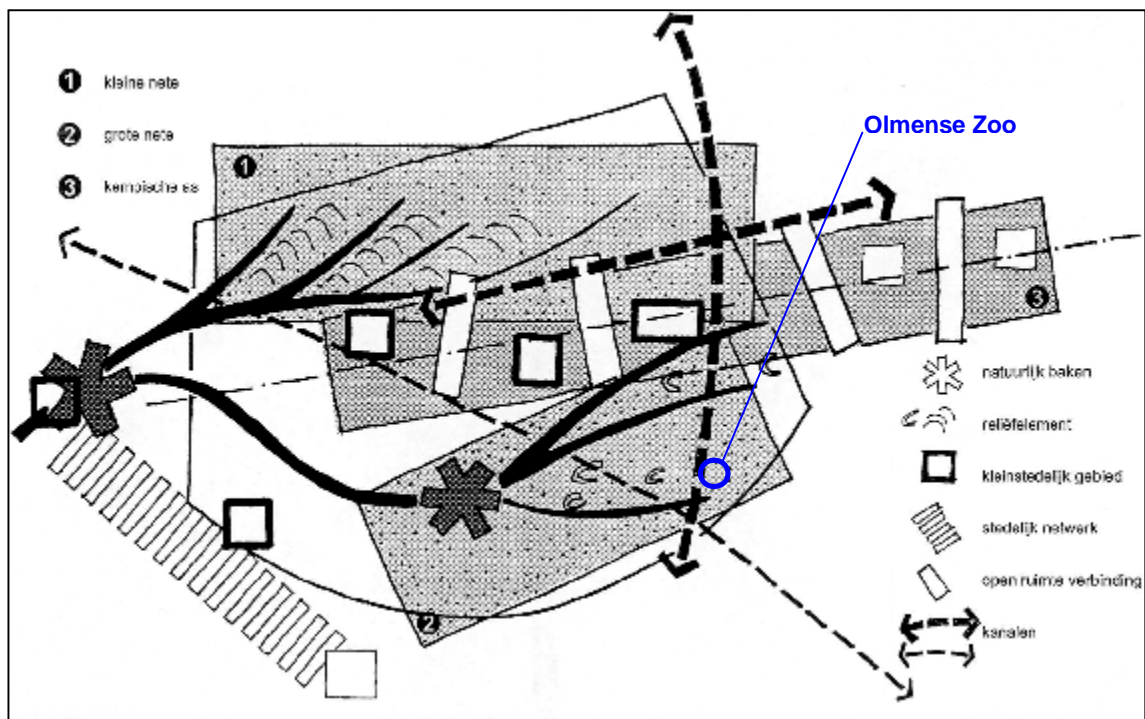
Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

- Het RSV spreekt van een ‘toeristisch netwerk Kempen’ in het informatief deel
- De Olmense Zoo als dusdanig wordt in het RSV niet vermeld (is dus geen voorziening van Vlaams niveau)
- Wel wordt in het richtinggevend deel gesproken van de ontwikkelingsperspectieven voor toeristisch-recreatieve bedrijven in het buitengebied:
- ‘Wat betreft bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur en de wildgroei van hinderlijke vormen van sport en recreatie (lawaai) in het buitengebied, gelden strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden én moet de bestaande infrastructuur gelegen zijn in een gebied wat in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen aangeduid wordt als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van toeristisch-recreatief belang.
- Nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur is slechts onder strikte voorwaarden mogelijk in het buitengebied. Nieuwe hoogdynamische infrastructuur in het buitengebied kan ingepland worden, binnen de specifieke randvoorwaarden gesteld door de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw én wanneer de beoogde infrastructuur gelegen is in een gebied wat in provinciale en gemeentelijke structuurplannen aangeduid wordt als zone van primair toeristisch belang. De lokalisatie van bijkomende hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur kan onderzocht worden in de voor natuur, landbouw en bos belangrijke gebieden op voorwaarde dat:
 - de reële behoefte aan de hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in een ruime omgeving (in het stedelijk netwerk, in het stedelijk gebied, ...) aangetoond wordt;

- de schaal van de hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur aansluit bij de schaal van het landschap;
 - de hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur een ruimtelijke meerwaarde betekent voor de natuurfunctie, de landbouwfunctie en/of de bosfunctie;
 - de hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur de structuur en de functie van de structuurbepalende component niet aantast op gewestelijk niveau.
- De selectie van de Olmense Zoo als toeristisch-recreatief knooppunt werd uit de bindende bepalingen van het RSP-A geweerd, met volgende motivering: De bindende selectie van de Olmense Zoo als toeristisch recreatief knooppunt kan vanuit ruimtelijk oogpunt op dit moment moeilijk worden bijgetreden omwille van het nader onderzoek van de Vlaamse overheid in en rond deze locatie met het oog op de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur en het geven van voldoende ontwikkelingsperspectieven aan de aldaar aanwezige landbouw. In het ontwerp van ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen noch in het richtinggevend noch in het bindende gedeelte over de Olmense Zoo als toeristisch recreatief knooppunt is melding gemaakt zodat reeds voorbehoud bij de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven voor de Olmense Zoo in het advies ter zake zou gemaakt zijn en reeds nader onderzoek door de Vlaamse overheid zou hebben kunnen plaatsvinden met het oog op de juiste afbakening van de gebieden van de agrarische structuur. Het bijgaand ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen, bestaande uit een informatief en een richtinggevend gedeelte en uit bindende bepalingen, wordt goedgekeurd met uitsluiting van selectie van de Olmense Zoo te Balen als toeristisch recreatief knooppunt in bindende bepaling met nummer 23.' In het richtinggevend deel is deze selectie wel gehandhaafd.

Relevante elementen uit het Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

Figuur 7: Ruimtelijk concept voor het Netegebied op provinciaal niveau



Bron: RSP Antwerpen

Het Netegebied is een waardevolle en kwetsbare hoofdruimte rond het Netebekken. Centraal in het gebied ligt de zandrug Olen-Geel-Mol met daarop de kleinstedelijke gebieden van de Kempische As. Ongeveer symmetrisch ten opzichte van deze as liggen de gebieden van de Kleine en Grote Nete met een gelijkaardig karakter. Beide zijn sterk verweven en tamelijk natuurlijke gebieden met een menging van wonen, natuur, landbouw en toerisme en recreatie. Deze menging veroorzaakt een druk die de grenzen van de plaatselijke draagkracht benadert. Het stedelijke netwerk van de Kempische As heeft als belangrijke taak bijkomende (dynamische) activiteiten op te vangen om het Netegebied te kunnen vrijwaren. De rivier- en beekvalleien zijn dragers van verweven natuur, landschap, landbouw en laagdynamische toerisme en recreatie.

De samenvloeiingen van rivieren hebben een ral als natuurlijk bakens om de herkenbaarheid en de leesbaarheid van het landschap te bevorderen. Bijkomende hoogdynamische activiteiten concentreren zich maximaal op de zandruggen tussen de rivier- en beekvalleien.

Het Grote Nete-gebied is een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal open ruimte belang.

In het RSPA is de essentie van de visie op toerisme en recreatie de aanduiding van gebieden waar hoogdynamische infrastructuur kan worden ingeplant. Deze is opgebouwd op basis van volgende categorisering van toeristisch-recreatieve ruimten:

- De Kempen werden geselecteerd als toeristisch-recreatief netwerk van provinciaal belang waarbinnen het provinciaal domein Zilvermeer, Sunparks Kempense Meren, Keiheuvel en Olmense Zoo geselecteerd zijn als toeristisch-recreatieve knooppunten.
- Binnen het toeristisch-recreatief netwerk Kempen is het gebied Retie-Dessel-Mol-Balen geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang. In deze gebieden zijn uitbreidingen en inplanting van nieuwe hoogdynamische infrastructuur mogelijk en moet er een geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan opgemaakt worden.
- De kanalen Herentals-Bocholt, Dessel-Kwaadmechelen en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten worden aangeduid als onderdelen van een gebundeld netwerk. Dit is een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen.
- De Olmense Zoo wordt in het richtinggevend deel van het RSP Antwerpen geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt. D.w.z. dat de Olmense Zoo de toeristisch-recreatieve netwerken ondersteunt. De toeristisch-recreatieve knooppunten zijn aantrekkingsgebieden met hoogdynamische infrastructuur van Vlaams of provinciaal niveau. De toeristisch-recreatieve knooppunten zijn verbonden met het verbindend net via het ontsluitend net. Alleen de provincie kan voor de knooppunten ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken waarin een specifiek ruimtelijk ontwikkelingsperspectief (bijvoorbeeld herstructurering, kwaliteitsverbetering of uitbreiding) wordt vastgelegd. De Olmense Zoo behoort de groep toeristisch-recreatief knooppunten met minimaal 100.000 getelde bezoekers per jaar, en is dus hoogdynamisch. Door de selectie wordt het hoogdynamische karakter vastgelegd.
- Opmerking: 'Het richtinggevende gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijke structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen'²⁶.

Relatie met Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Olmense Zoo wordt beschouwd als een historisch gegroeide dierentuin met circus. Er kan vastgesteld worden dat er geen stedenbouwkundige vergunningen zijn, maar dat de Olmense Zoo over een voorwaardelijke milieuvergunning beschikt (zie 3.2.5 op blz. 25 en 6.2.1.1 op blz. 44). Er lijkt gesteld te kunnen worden dat het bestaan van de Olmense Zoo erkend wordt. Om die reden lijkt het dan ook niet te gaan om een nieuwe recreatieve infrastructuur die in het buitengebied wordt ingeplant, maar een uitbreiding van bestaande hoogdynamische infrastructuur in het buitengebied.

Los van het feit of er vertrokken wordt van een bestaande situatie of niet, kan gesteld worden dat het PRUP Olmense Zoo volledig binnen het planologisch kader van het RSV en het RSP-Antwerpen werd uitgewerkt: het RSV maakt onderscheid tussen enerzijds het uitbreiden van bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied, en anderzijds het inplanten van nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied, waarbij de lokalisatie van deze bijkomende hoogdynamische infrastructuur kan onderzocht worden op basis van de 4 hierboven vermelde randvoorwaarden. Welnu, het RSP Antwerpen selecteert de Olmense Zoo richtinggevend als toeristisch-recreatief knooppunt, welk het gebied van toeristisch-recreatief belang Retie-Dessel-Mol-Balen moet ondersteunen. De selectie is niet bindend omdat de randvoorwaarden vanuit de afbakening van de agrarische structuur op gewestelijk niveau bij goedkeuring van het RSP Antwerpen nog niet gekend waren. Het RSP Antwerpen en het RSV geven dus een duidelijk kader weer waarbinnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de Olmense Zoo onderzocht kunnen worden. Het RSP Antwerpen stelt bovendien dat de provincie bevoegd is om een PRUP op te maken voor de

²⁶ Bron: Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gewijzigd bij de decreten van 28/9/1999, 22/12/1999, 26/4/2000, 8/12/2000, 13/7/2001, 1/3/2002, 8/3/2002, 19/7/2002, 28/2/2003, 4/6/2003, 21/11/2003 en 7/5/2004.

toeristisch-recreatieve knooppunten. In die zin is het dan ook niet nodig om nog naar andere alternatieve locaties te gaan zoeken en de reële behoefte aan te tonen, de keuze is gemaakt in het RSP Antwerpen.

Los van het feit of uitgegaan wordt van een bestaande of nieuwe hoogdynamische infrastructuur, stelt het RSV wel dat in ieder geval de randvoorwaarden vanuit de open ruimte gekend moeten zijn en onderzocht moeten worden (wat in essentie neerkomt op het voldoen aan de 4 hierboven vermelde randvoorwaarden). De ontwikkeling van de Olmense Zoo hangt immers af van de randvoorwaarden die vanuit de open ruimte gesteld worden. Deze afweging is als dusdanig gebeurt in deze motiveringsnota. Door het voorlopige gebrek aan visie-elementen vanuit de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur werd tijdens de voorstudie en de plenaire vergadering m.b.t. het PRUP Olmense Zoo bovendien expliciet advies gevraagd aan de verschillende open ruimtesectoren.

6.1.2 Analyse van de relevante deelstructuren

Zie kaart 4, 5 en 6 in bijlage.

6.1.2.1 Analyse van de agrarische structuur en open ruimte structuur

Afbakeningsprocessen open ruimte in uitvoering van RSV

Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Neteland

Een eerste fase van de afbakening van het VEN werd reeds voltooid. Het onderzoeksgebied Olmense Zoo vertoont geen interferentie met die eerste fase afbakening van de hoofdfunctie natuur op Vlaams niveau, al dan niet gepaard gaande met bestemmingswijzigingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De volgende tweede fase werd opgestart met de beslissing tot een nieuwe methodiek die garant moet staan voor een gelijkwaardige en gelijktijdige afweging van de verschillende open ruimtefuncties. Daarom wordt voor elke regio een overlegproces opgestart die moet leiden tot een ruimtelijke visie op de functies landbouw, bos en natuur vooraleer wordt overgegaan tot effectieve afbakeningen en uitvoering. Net deze ruimtelijke visies zullen dienen als basis voor ruimtelijke uitvoeringsplannen in de volgende jaren.

Wat deze projectmatige benadering betreft behoort Balen tot de regio Neteland. Het overlegproces in functie van een ruimtelijke visie op natuur, bos en landbouw werd voor Neteland opgestart begin 2005. Vandaag bestaan er vanuit dit proces nog geen definitieve visie-elementen die betrekking hebben op het onderzoeksgebied Olmense Zoo.

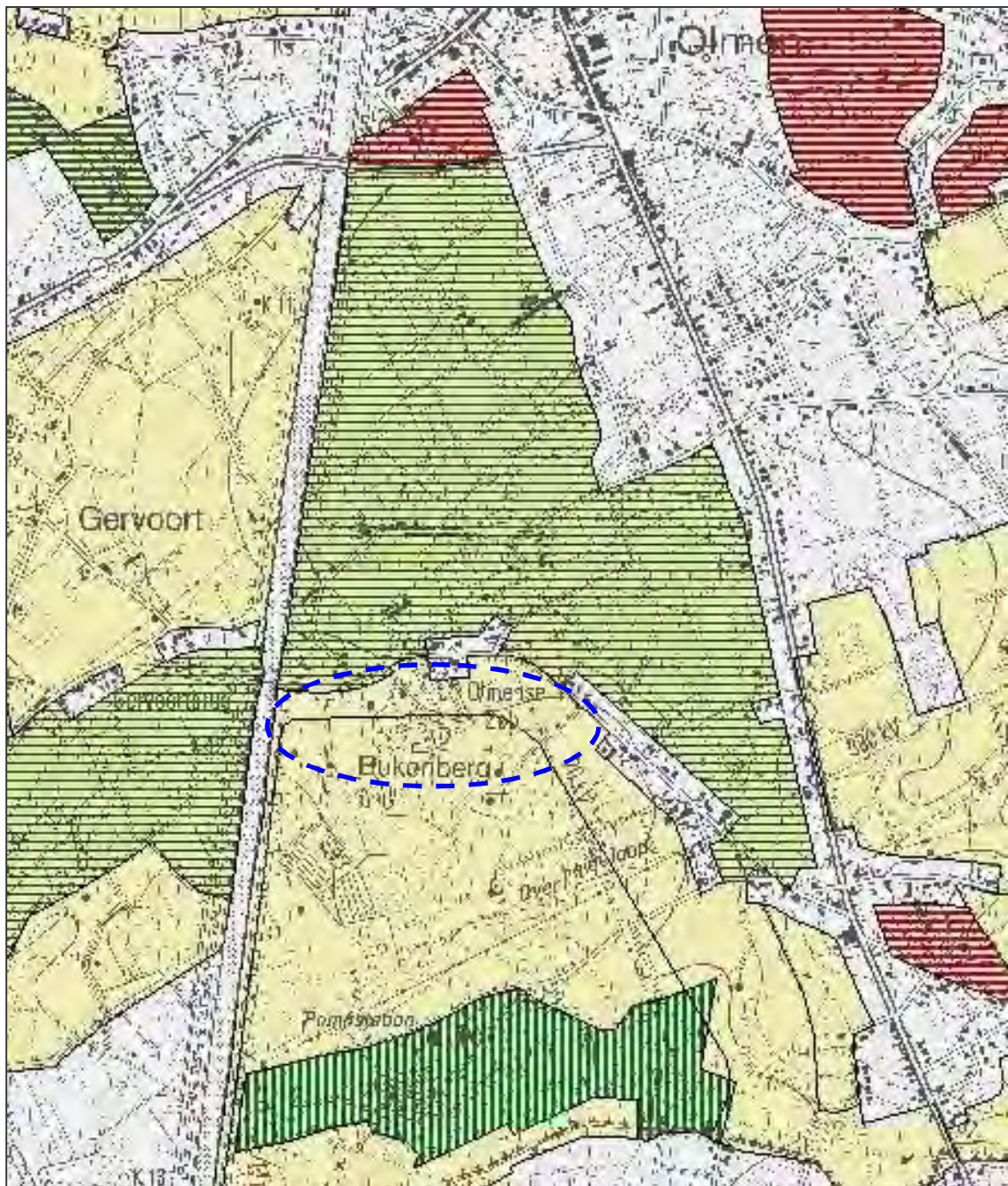
Wel kan verwezen worden naar het feit dat in het kader van de opmaak van een ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Neteland een verkenningsnota (juni 2005) en een programma voor uitvoering en onderzoek (december 2005) bestaat. De zone ter hoogte van de Olmense Zoo ligt volgens deze studie binnen deelruimte 6 'Grote en Molse Nete'. Volgens de uitwerking van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (verkenningnota dd. juni 2005) is het landbouwgebied waarin de Olmense Zoo ligt benoemd als 3.2 Gerhoeven. Het gaat om een gebied waarvoor het behoud van een gevarieerd, halfopen tot gesloten landschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling voorop staat. In het programma voor uitvoering en onderzoek dd. december 2005 ligt deze zone binnen het gebied GM09 'gebied tussen Kwaadmechelen en Leopoldsburg'. Deze zone werd opgenomen in het programma voor verder onderzoek, niet in het programma voor uitvoering. Volgens deze nota dient verder overleg plaats te vinden vooraleer de visie op dit gebied vastgelegd kan worden. In het programma voor uitvoering worden een aantal aandachtspunten voor deze overlegronde voorgesteld. Daarbij wordt voor Gerhoeven gesteld dat er verduidelijking nodig is van de visie van de provincie voor dit gebied. Het is duidelijk dat de visie van de provincie op de omgeving van de Olmense Zoo blijkt uit de opmaak van het PRUP Olmense Zoo.

Losstaande visie-elementen vanuit verschillende bestaande documenten en plannen

In afwachting van een definitieve ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Neteland, kunnen uit enkele bestaande documenten al een aantal losstaande visie-elementen onderscheiden worden:

- Op kaart 36 van het RSPA werd een vage aanduiding gegeven van de natuuraandachtsgebieden weergegeven. Ook het zuidwesten van de gemeente Balen, grensoverschrijdend met de gemeente Meerhout werd aangeduid.
- In 1998 werd door de Afdeling Land een administratieve (geen beleidsmatige) oefening gemaakt die de visie van de afdeling weergeeft op de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden (zie Figuur 8). Naast agrarisch gebied werden de volgende gebiedscategorieën onderscheiden: niet gerealiseerd, structureel aangetast, natuur en bos. Bijkomend werd volgende differentiëring uitgewerkt: verwevingsgebieden en zones non-aedificandi. Wat betreft de omgeving van het onderzoeksgebied werd de landbouwzone tussen Bukenberg en de kern van Olmen aangeduid als een agrarisch gebied met overdruk verwevingsgebied. Voor het onderzoeksgebied zelf behield deze visie de bestemming agrarisch gebied. Ter hoogte van de grondwaterwinningen en bijhorende beschermingszones tussen de Luiksebeek en de Oversteenseloop werd de bestemming natuur voorgesteld.

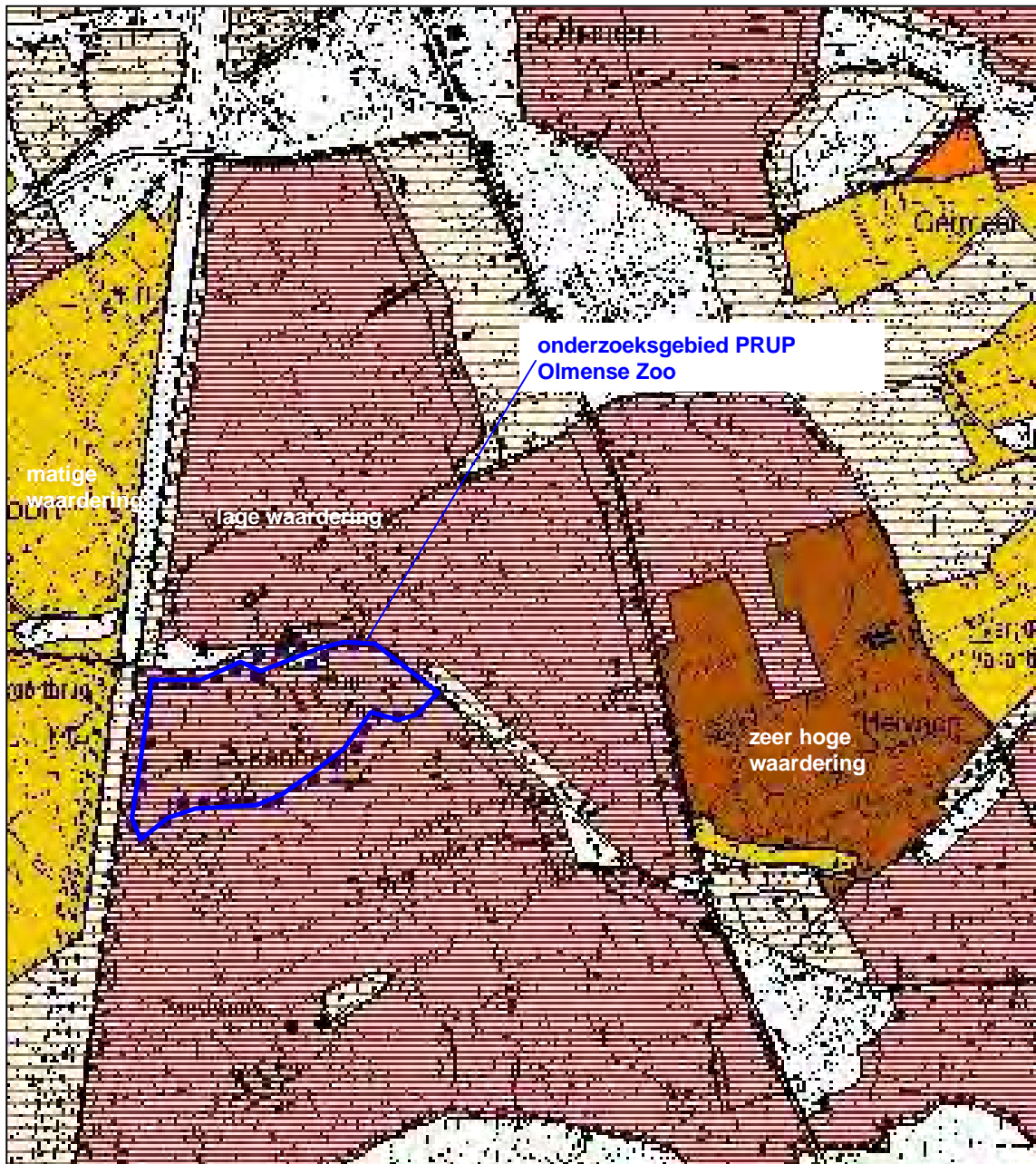
Figuur 8: Visie op de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden



Bron: Afdeling Land, 1998

- Volgens de landbouwtyperingskaart (zie Figuur 9) krijgt de landbouwgrond tussen het kanaal en de Oosthamsesteenweg (waar de Olmense Zoo ligt) een lage waardering. De gronden ten westen van het kanaal krijgen een matige waardering, een deel van de gronden ten westen van de Oosthamsesteenweg een zeer hoge waardering.

Figuur 9: Landbouwtyperingskaart



Landinrichtingsproject Grote Nete-gebied

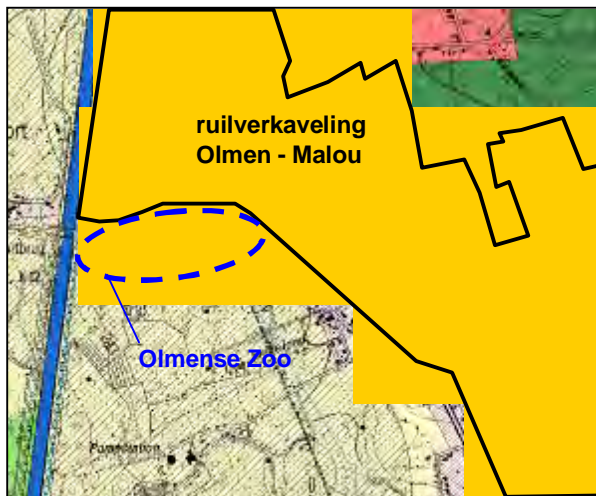
Op 30.06.98 werd bij Besluit van de Vlaamse Regering het richtplan voor het landinrichtingsproject Grote Netegebied vastgesteld. Doel van dergelijke inrichtingsprojecten die uitgewerkt en uitgevoerd worden door de Vlaamse Landmaatschappij is de kwaliteit van de verschillende functies van het buitengebied te verbeteren door samenwerkingsverbanden op te stellen ter inrichting van de open ruimte. Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de afbakening van het pilot-landinrichtingsproject Grote-Netegebied omschreef volgende uitgangdoelstellingen:

- Inrichting ter ondersteuning van een integraal waterbeheer, in het bijzonder met het oog op het vrijwaren van infiltratiekwelssystemen en brongebieden;

- Natuurontwikkeling in hoofdzaak gekoppeld aan beekvalleien en zandruggen;
- Maatregelen voor het behoud van grondgebonden landbouw en voor vormen van extensieve landbouw;
- Natuurgerichte inrichting van kanaalbermen en door kanaalwater beïnvloede natuurgebieden;
- Maatregelen ter geleiding en ondersteuning van initiatieven van recreatief medegebruik;
- Maatregelen ter versterking van de landschappelijke structuur en waardevolle landschappen

Per deelgebied werden in het richtplan opties en maatregelen uitgewerkt. De omgeving van de Olmense Zoo behoort tot het Demerland, deelgebied Hezemeer, Olmen en Malou. Dit zijn drie stabiele landbouwgebieden waarvoor een inrichting ter ondersteuning van de grondgebonden landbouw wordt vooropgesteld. In het deelgebied Olmen ligt het accent momenteel op veredelingslandbouw waardoor het belangrijkste knelpunt er de mestafzet is. Structuurverbeterende maatregelen zijn er van belang voor het behoud van de aanwezige grondgebonden landbouw. Hierbij worden een aantal landschappelijke, ecologische en milieukundige randvoorwaarden in acht genomen. Maatregelen met het oog op een landbouwkundige verbetering van de waterhuishouding richten zich alleen tot een lokale verbetering en mogen geen ongewenste effecten veroorzaken in stroomafwaartse en stroomopwaartse gebieden. Voor het deelgebied Olmen wordt gewezen op de aanwezigheid van PIDPA grondwaterwinning en wordt landschappelijk gestreefd naar het versterken van de dragers van het oude cultuurlandschap.

Ruilverkaveling Olmen – Malou



Eind 2000 startte de Vlaamse Landmaatschappij een vooronderzoek voor de ruilverkaveling Olmen–Malou²⁷, kaderend binnen het landinrichtingsproject 'Grote Netegebied'. Dit vooronderzoek werd opgestart in het kader van het onderzoek naar het nut van de ruilverkaveling. Uit het vooronderzoek voor de onderdelen landbouw, ecologie, landschap en cultuur-techniek werd besloten dat het studiegebied, dat noordelijk en oostelijk van de Olmense Zoo ligt, nood heeft aan een actieve inrichting. Daarbij werd gesteld dat bijkomend onderzoek naar het nut van de verkaveling Olmen-Malou echter moet uitwijzen of een ruilverkaveling het meest aangewezen inrichtingsinstrument is.

Vanuit dit vooronderzoek kunnen een aantal conclusies wat betreft de landbouwstructuur opgetekend worden. De landbouw in het deelgebied Olmen staat veel meer onder druk dan in Malou. Er is niet alleen verspreide bebouwing en lintbebouwing, ook vanuit de hobby-sector werd heel wat grondruk waargenomen. Anderzijds beperken heel wat natuurwaarden de mogelijkheden voor de landbouw.

Regeling boscompensatie

Het Bosdecreet van 13 juni 1990 (B.S. 28.09.90) is gericht op de bescherming van bossen en is in principe van toepassing op alle Vlaamse bossen, ongeacht de bestemming of eigendomsstructuur.

Het "Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing" (M.B. 16.02.01, B.S. 23.03.01) bepaalt dat bij ontbossing gecompenseerd dient te worden door hetzij een compenserende bebouwing, hetzij het betalen van een bosbehoudsbijdrage.

Indien één of meerdere van de beboste percelen in functie van de gewenste ontwikkeling geheel of gedeeltelijk ontbost zou moeten worden is deze regelgeving rond de boscompensatie van toepassing en treedt de regeling in werking bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

²⁷ 'Vooronderzoek ruilverkaveling Olmen-Malou (rapport)', Afdeling Land - Vlaamse Landmaatschappij Provinciale Afdeling Herentals, november 2001.

Toetsing aan habitat- en vogelrichtlijn

Art. 36 ter van het natuurdecreet schrijft dat elk plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken onderworpen dient te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

Wat betreft het onderzoeksgebied van Olmense Zoo is een dergelijke passende beoordeling in functie van habitat- en vogelrichtlijngebieden niet van toepassing:

- Er is geen vogelrichtlijngebied aangeduid in de relevante wijde omgeving van het onderzoeksgebied Olmense Zoo.
- Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied werd aangeduid in de vallei van de Grote Nete ten noorden van Olmen binnen habitatrichtlijngebied nr. 33 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor'. Het onderzoeksgebied Olmense Zoo wordt ruimtelijk afgescheiden van dit gebied door de tussenliggende bebouwde kern van Olmen.

Wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen en zorgplicht

Cfr: Decreet op het natuurbehoud en het natuurlijke milieu (Natuurdecreet, dd 21.10.97, B.VI.R. 19.07.02) en uitvoeringsbesluit (B.VI.R.) dd. 23.07.98.

Het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen (KLE) is hetzij meldingsplichtig, hetzij vergunningsplichtig, hetzij verboden en dit afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

Het verbod is van toepassing op zes types van vegetatie of KLE: holle wegen, graften, bronnen, vennen en heiden, moerassen en waterrijke gebieden, duinvegetaties, historisch permanent grasland en poelen. Voor de laatste twee vegetatietypes geldt het verbod voor zover gelegen in groengebied, parkgebied, buffergebied, bosgebied. Een indicatieve lijst op basis van de Biologische Waarderingskaart van België van deze vegetaties en KLE werd opgenomen in bijlage van het besluit (bijlage IV voor historisch permanent grasland, bijlage V voor de andere types vegetatie en KLE). Verder kan de minister onder voorwaarden afwijkingen toestaan voor zover goed gemotiveerd en voor zover aan de zorgplicht wordt voldaan.

De vergunningsplicht voor het wijzigen van vegetatie en van kleine landschapselementen of de vegetatie ervan is van toepassing binnen

- groengebieden, parkgebieden, buffergebieden, bosgebieden, natuurontwikkelingsgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- speciale beschermingszones: beschermd duingebieden, gebieden afgebakend in het kader van de Vogelrichtlijn, ramsargebieden, habitatrichtlijngebieden.

Bovendien is het wijzigen van kleine landschapselementen of de vegetatie ervan tevens afhankelijk gemaakt van het verkrijgen van een vergunning in:

- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en de agrarische gebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het IVON.

Verder geldt steeds de zorgplicht (art.14 Natuurdecreet), ook in situaties waarin het wijzigen van vegetatie of KLE in principe mogelijk zou zijn zonder vergunning of melding. Die stelt dat alle maatregelen dienen genomen die redelijkerwijs kunnen verwacht worden om vernietigen of schade aan natuur te voorkomen of te beperken (of te herstellen).

Het integratiebeginsel (art.16 Natuurdecreet) schrijft bovendien voor dat in geval van een vergunningsplichtige activiteit, de bevoegde overheid er zorg voor moet dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen of te beperken (of te herstellen).

Ligging in waterwinningsgebied

Zie 6.2.2

6.1.2.2 Analyse vanuit de toeristisch-recreatieve structuur

Zie kaart 10 in bijlage

De Oosterkempen is een toeristische regio in het oosten van de provincie Antwerpen uitgestrekt over het grondgebied van de gemeenten Retie, Dessel, Balen en Mol. De gemeente Mol vormt het zwaartepunt binnen deze Oosterkempen.

Water en groen vormen de aantrekkingskrachten van deze regio. Het aspect water vormt hier de kapstok van het toerisme en recreatie en wordt gevormd door de talrijke kanalen en de voormalige zandontginningsplassen. Daarnaast zijn een aantal grote bos- en natuurgebieden ontsloten voor recreatieve medegebruikers. Naast de Olmense Zoo zijn de Molse Meren, het Prinsenspark te Retie en de Keiheuvel bij de grootste attractiepolen. Het uitgebouwde fietspadennetwerk wordt het hele jaar door intensief gebruikt door recreanten, evenals de tientallen bewegwijzerde wandelingen. Op jaarbasis werden in 2001 meer dan 860.000 overnachtingen opgetekend, verspreid over alle aanwezige logiesvormen binnen het gebied: vakantie dorpen, hotels, campings, jeugdlogies,...

De Oosterkempen werd als toeristische regio ruimtelijk ondersteund door de aanduiding van het gebied Retie-Dessel-Mol-Balen als gebied van primair toeristisch-recreatief belang in het RSPA.

De Olmense Zoo vormt één van de attractiepolen (zie ook Tabel 7) binnen het gebied van primair toeristisch-recreatief belang (RSPA) van de Oosterkempen en draagt als unieke attractie binnen de regio bij tot het uitgebreide recreatieve aanbod van het gebied van primair toeristisch-recreatief belang Retie-Dessel-Mol-Balen: ifv van losse daguitstappen, daguitstappen vanuit de verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio, als stopplaats langs routes,...

Tabel 7: Toeristisch-recreatieve attractiepolen in de Oosterkempen

	Balen	Mol	Dessel	Retie
dierenparken	Olmense Zoo Keiheuvel			Schildpaddeneiland (Bospaddestoel)
outdoor recreatiedomeinen en speeltuinen	Keiheuvel	Zilvermeer Zilverstrand Familiestrand Den Uyt Sunparks	Campinastrand	Berkenstrand De Linde Bospaddestoel
kinderboerderij	Keiheuvel			
golf		Kempense golfclub Golfclub Inter Mol Steenhove Country Club		
zweefvliegen	Keiheuvel			
avontuur	Hondapark	Equis Art (paarden) Animatie Zilvermeer		Bospaddestoel
huifkartochten	VVV Balen	De Kaasboerin		Bospaddestoel De Linde 't Meulenzicht
minigolf	Keiheuvel	Zilvermeer Sun Parks		De Linde
indoor recreatiedomeinen en speeltuinen	Keiheuvel privé- zwembad	Den Uyt Calimero		Jungle Adventure (Bospaddestoel) Calimero
subtropisch zwembad		Sun Parks Zilverstrand		
bowling	Keiheuvel Arcade center	Bowling Eden		
kanaaltochten	X	Oosterkempen	X	X
archeologie		Megalitenpark		

Bron: vzw Oosterkempen, 'Strategisch beleidsplan 2003-2006', december 2002.

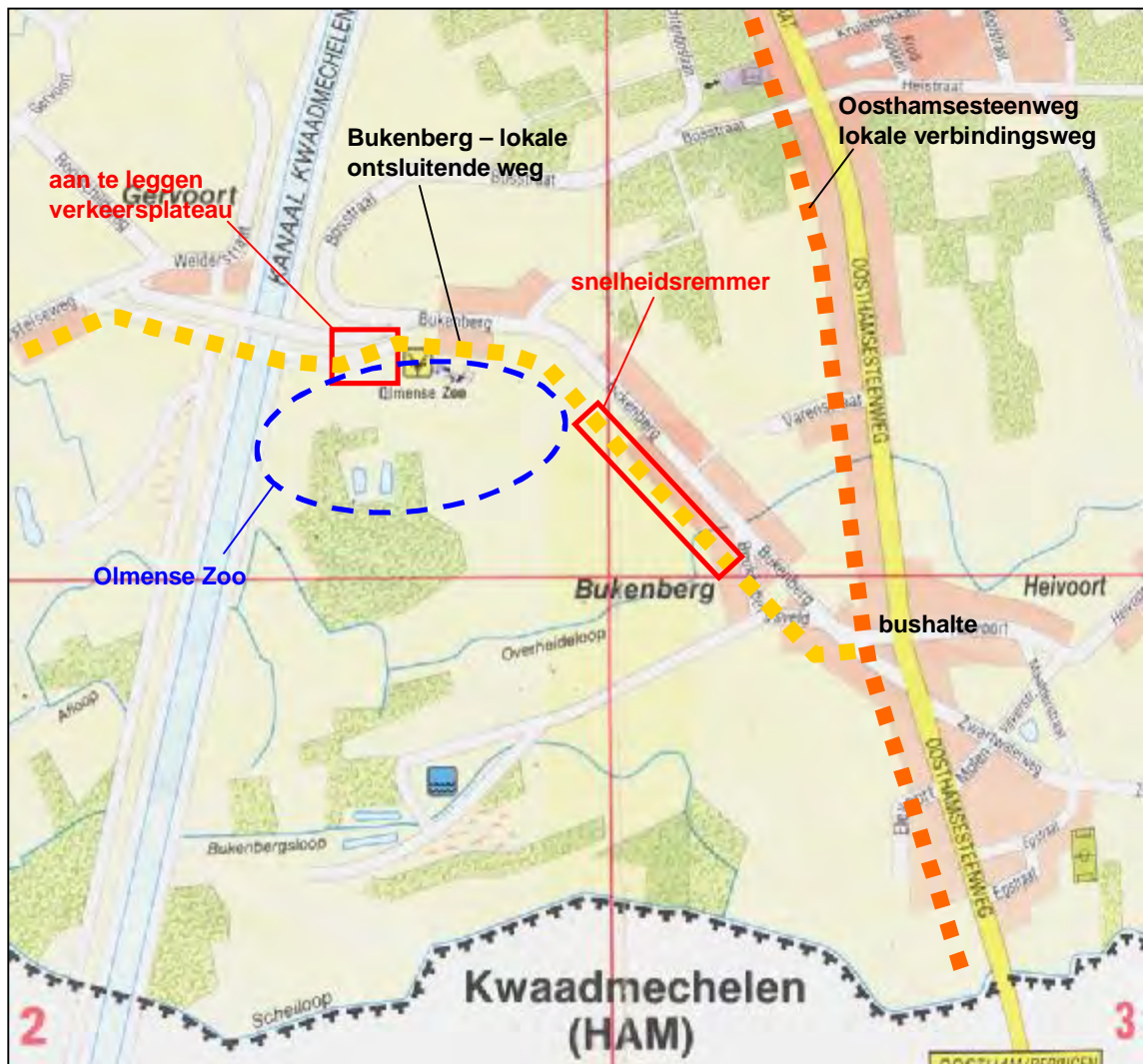
De Olmense Zoo kent immers sterke connecties met de andere knooppunten in het gebied van primair toeristisch-recreatief belang via het kanaal, de recreatieve fietsroutes,... en past zo binnen het recreatieve aanbodnetwerk van de regio. Deze connectietypes bieden bovendien kansen op een verdere diversificatie van de toevoer van recreanten aan de Olmense Zoo zelf: pleziervaart, vaartochten, fietstoerisme,... De locatie van de fietsknooppunten 37 en 38 langs beide zijden van het

kanaal ter hoogte van de Olmense Zoo dragen bijvoorbeeld reeds bij tot de inpassing van het dierenpark in het toeristisch netwerk Kempen.

6.1.2.3 Analyse van de verkeers- en vervoersstructuur: Mobiliteitsplan Balen

In het beleidsplan van het mobiliteitsplan van Balen²⁸ wordt de recreatiefunctie Olmense Zoo als een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling beschouwd in de gemeente Balen, o.a. op basis van de selectie als toeristisch-recreatief knooppunt in het RSP Antwerpen. Inzake bereikbaarheid voor fietsers sluit de zoo aan bij de jaagpaden langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen.

Figuur 10: Wegencategorisering/ontsluiting op lokaal niveau



netwerk gemotoriseerd verkeer

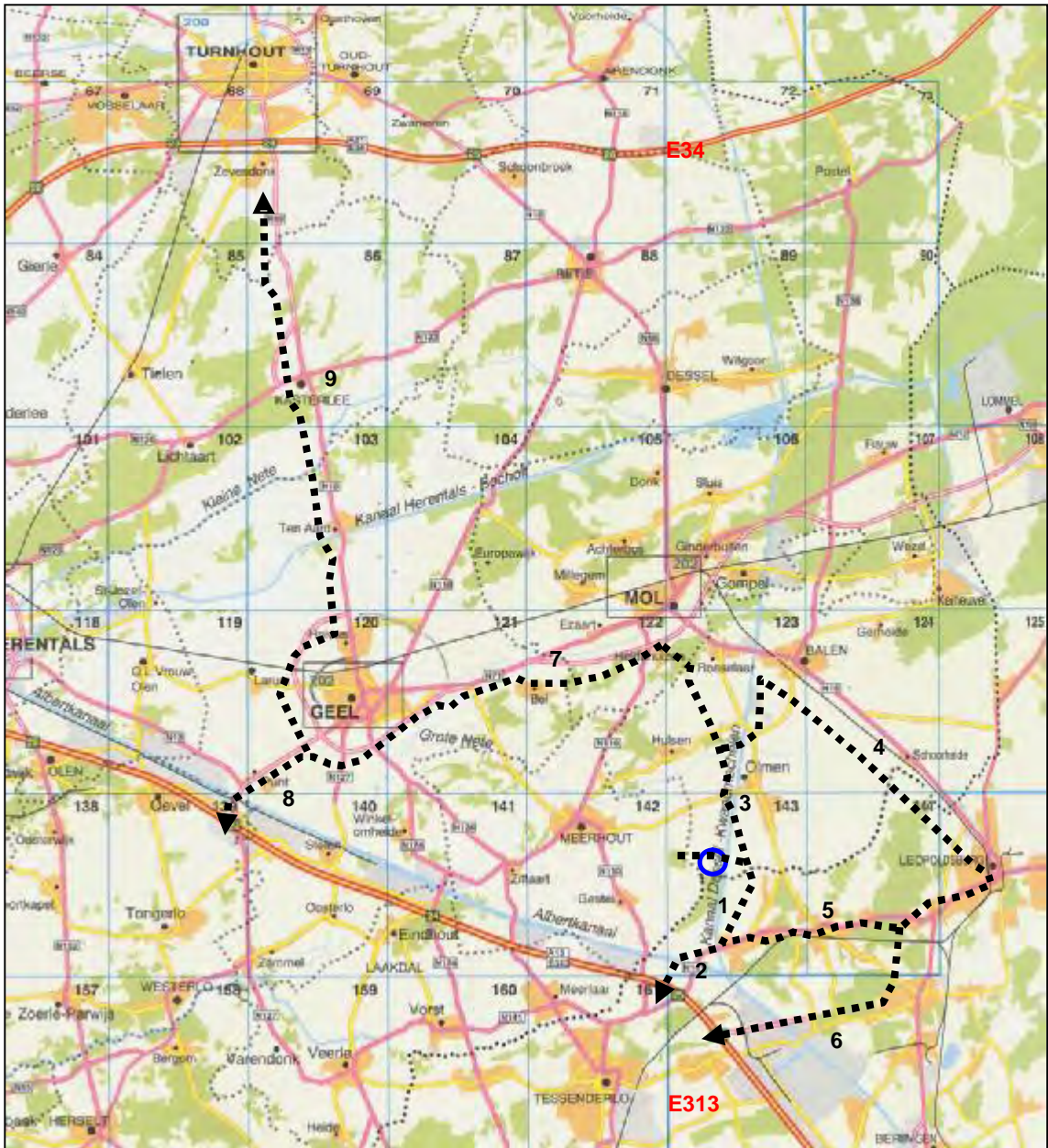
Zie ook kaart 9 in bijlage.

Het mobiliteitsplan van Balen selecteert in de wegcategorisering Bukenberg als een lokale ontsluitende weg buiten de bebouwde kom (zie Figuur 10). Volgens de wegcategorisering sluit Bukenberg aan op de Oosthamsesteenweg, een lokale verbindingsweg, welke in zuidelijke richting naar Oostham gaat, waar uiteindelijk wordt aangesloten op op- en afrit 25 van de E313 (zie ook hieronder). Bovendien stelt het mobiliteitsplan vanuit het oogpunt van verkeersleefbaarheid voor om op Bukenberg ter hoogte van de splitsing met de Bosstraat (vlakbij de toegang van de Olmense Zoo) een verkeersplateau aan te leggen, ter hoogte van de bebouwing langs Bukenberg een snelheidsremmer.

²⁸ Gemeente Balen, 'Mobiliteitsplan – fase 3: beleidsplan', Libost-Groep nv., april 2002.

Op ruimere schaal gezien, is de Olmens Zoo volgens de wegcategorisering op verschillende manier bereikbaar (Figuur 11). Het is van belang dat de Olmense Zoo de juiste informatie hieromtrent weergeeft.

Figuur 11: Wegencategorisering/ontsluiting op bovenlokaal niveau



De routes gaan vanaf de Olmense Zoo via Bukenberg (lokale ontsluitende weg) en dan verder via:

- Route 1-2: via de Oosthamsesteenweg ((1)-lokale verbindingsweg) en de N141 ((2)-lokale verbindingsweg) naar op- en afrit 25 van de E313.
- Route 3-4-5: via de Oosthamsesteenweg en Hoolst-Gasthuistraat-Markt ((3)-lokale verbindingswegen), via de N18 ((4)-lokale verbindingsweg) naar Leopoldsburg. Vanaf Leopoldsburg even over de N73 (te onderzoeken verbinding secundaire weg volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Van Limburg²⁹), verder via de N141 ((5) en (2) – lokale verbindingswegen) naar op- en afrit 25 van de E313.

²⁹ Bron: www.limburg.be/structuurplan.

- Route 3-4-6: Zelfde route als de vorige, maar vanaf Leopoldsburg over de N73 ((6) – te onderzoeken verbinding secundaire weg volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Van Limburg) naar op- en afrit 25a van de E313
- Route 3-7-8: Via de Oosthamsesteenweg ((3)-lokale verbindingsweg), vanaf het centrum van Balen even via de N18 (secundaire weg II) naar de N71 Mol – Geel tot aan op- en afrit 23 van de E313 ((7) en (8)-primaire weg I volgens het RSP Antwerpen)
- Route 3-7-9: zelfde als de vorige route, maar vanaf de ring rond Geel, via de N19 ((9)-primaire weg II volgens het RSP Antwerpen) naar op- en afrit 24 van de E34.

Fietsnetwerk

Zie ook kaart 10 in bijlage.

De Olmense Zoo is eveneens in het fietsroutenetwerk geïntegreerd: het jaagpad langs het aanliggende Kanaal Dessel-Kwaadmechelen is geselecteerd als alternatieve fietsroute in het provinciaal fietsnetwerk, de Oosthamsesteenweg wordt als bovenlokale functionele fietsroute geselecteerd in het provinciaal fietsroutenetwerk. In het mobiliteitsplan van Balen wordt Bukenberg geselecteerd als een lokale fietsroute II (verzamelende functie), zodat de Olmense Zoo in het fietsroutenetwerk geïntegreerd wordt. De recreatieve fietsroutes sluiten ook aan op de ‘functionele’ fietsroutes.

openbaar vervoer.³⁰

- De Olmense Zoo ligt strategisch ten opzichte van de stations van Mol en Balen.
- De Olmense Zoo ligt in de invloedssfeer van de belbus 733 Balen Zuidwest. Belbus 733 kan gereserveerd worden elke dag van de week, minimum 1 uur voor vertrek. De belbuscentrale is bereikbaar op weekdays tussen 06u00 en 19u30, op zaterdag tussen 07u30 en 20u30, op zon- en feestdagen tussen 10u00 en 20u30. Bij reservatie wordt het juiste uur afgesproken dat het busje aan de gevraagde halte, bijv. het station, aanwezig zal zijn. De belbusjes zijn gericht op de treinen te Mol, dus voor de bezoekers die met de trein toekomen in Mol is de overstap op de belbus zeker vlot en efficiënt. Afhankelijk van het aantal andere reservaties wordt de kortste reisweg genomen richting bestemming. Het is niet nodig nog te bellen vanaf het station van Mol. Telefonisch reserveren kan tot een maand op voorhand. Het is dus belangrijk dat de Olmense Zoo hieromtrent de juiste informatie weergeeft. Op de website van de Zoo wordt dit al weergegeven, zij het niet helemaal correct. Meestal verloopt de bediening efficiënt. Enkel wanneer grote groepen reizigers tegelijk van dezelfde rit gebruik willen maken, kan er een capaciteitsprobleem optreden. Belbus 733 staat in Mol Station in aansluiting met belbus 732 Balen Noordoost en met de trein richting Antwerpen. Ook Balen Station wordt bediend, maar het aansluitingspunt ligt te Mol station.
- Op het kruispunt van de Oosthamsesteenweg en Heivoort, in de buurt van de zoo (op een kleine kilometer afstand), heeft de Lijn een stopplaats met een frequentie van 2 uur (de lijn 17a Diest/Tessenderlo-Mol bedient de Oosthamsesteenweg). Deze regeling geldt niet op zater- en zondagen; dan is de busverbinding er niet. Bij een verdere invulling van het decreet betreffende de basismobiliteit heeft de Lijn Limburg plannen om deze lijn op te waarderen tot uurfrequentie op weekdays en ook een weekendbediening uit te bouwen. De Lijn Limburg vraagt de mogelijkheid tot uitbouw van een achteringang te onderzoeken voor de bezoekers die gebruik maken van het openbaar vervoer, aangezien de afstand tot de halte zo verkleind kan worden.
- De Olmense Zoo beschikt over eigen collectief vervoer, waarmee bezoekers of groepen van af en toe worden opgehaald, bijv. aan het station.

6.2 Analyse van de sectorale randvoorwaarden

6.2.1 Milieutechnische randvoorwaarden

Bij de milieutechnische beoordeling wordt de verleende milieuvergunning als basis gebruikt om na te gaan of de exploitatie van de inrichting kan stroken met de bepalingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Bij de beoordeling wordt aangenomen dat de

³⁰ Gebaseerd op het advies van De Lijn Limburg, d.d. 18/04/2005 en d.d. 21/06/2005.

rubrieken in de opgenomen de milieuvergunning een correcte weergave zijn van de potentieel milieubelastende onderdelen van de inrichting.

6.2.1.1 Overzicht milieu- en exploitatievergunningen

- 14 mei 1981, bestendige deputatie: vergunning voor het exploiteren van een inrichting voor het houden van exotische zoogdieren en vogels
- 14 september 1984, minister van leefmilieu: vergunning in beroep voor het exploiteren van een inrichting voor het houden van exotische zoogdieren en vogels (toevoeging bijkomende exploitatievoorwaarden) (vergunningstermijn tot 14 september 1999)
- 16 september 1993, bestendige deputatie: vergunning tot het uitbreiden van een inrichting voor het houden van exotische zoogdieren en vogels met een permanente circustent (vergunningstermijn tot 14 september 1999)
- 6 mei 1998, college van burgemeester en schepenen: vergunning voor het uitbaten van een grondwaterwinning (vergunningstermijn tot 6 mei 2018)
- 2 september 1999, bestendige deputatie: hervergunning om een inrichting verder in bedrijf houden en veranderen en toevoegingen van de vorige vergunningen zodat ze omvat (vergunningstermijn tot 2 september 2019):
 - het lozen van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater (rubriek 3.2)
 - het lozen van huishoudelijk afvalwater via een rietveld (rubriek 3.6.1)
 - een dierentuin (rubriek 9.2.1.a)
 - het stallen van 6 voertuigen (rubriek 15.1.1)
 - een compressor met een vermogen van 5.5 kW (rubriek 16.3.1.1)
 - de opslag van 3.000 l propaan in een tank (rubriek 16.8.1)
 - de opslag van 6.000 l stookolie in 4 tanks en de opslag van 200 l afvalolie in een vat (rubriek 17.3.6.1.b)
 - de opslag van 600 l olie in 3 vaten (17.3.7.1)
- vergunning werd geweigerd voor de opslag van 100 m³ dierlijke mest (rubriek 28.2.b.1) en een loopruimte voor jachtluipaarden en een wandelvolière (rubriek 9.2.1.a). De weigeringsgrond betreffende de loopruimte voor jachtluipaarden en een wandelvolière betrof het feit dat het hier om bijkomende percelen ging, gelegen in agrarisch gebied. In dezelfde vergunning werd de uitbreiding op perceel 274 zonder voorwerp verklaart omdat hier geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvonden. Indien al de percelen die eigendom zijn van de Olmense Zoo de bestemming 'dierentuin' zouden krijgen, valt de weigeringsgrond weg. De Olmense Zoo moet dan een aanvraag betreffende toevoeging van de bovenvermelde percelen indienen, zoniet kan hier geen uitbating plaatsvinden.

6.2.1.2 Dierentuin

De inrichting is, als dierentuin zijnde, ingedeeld in Vlarem I, bijlage 1, rubriek 9.2.1.a:

'Diergaarden e.d. (met uitzondering van inrichtingen waar huisdieren, landbouwdieren, gezelschapsdieren, vissen, schildpadden en elders vermelde dieren worden gehouden);

1. a) Dierentuinen en -parken, safariparken (klasse 1)'

Voor dierentuinen zijn in Vlarem II geen sectorale milieuvoorwaarden opgenomen, men lijkt te kunnen stellen dat op dierentuinen (de dierentuin op zich, los van andere vergunningsplichtige inrichtingen op het terrein) enkel de algemene milieuvoorwaarden van toepassing zijn.

Er zijn geen specifieke inplantingsregels opgenomen in Vlarem. Uiteraard dient bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag een ruimtelijke beoordeling van de inrichting en eventuele verandering gemaakt te worden.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de overige ingedeelde onderdelen van de inrichting: opslag van gas en gevaarlijke stoffen, stallen van voertuigen, zuiveren en lozen van afvalwater en een compressor als aanhorigheden bij de dierentuin lijken beschouwd te worden. Dit maakt dat men bij de beoordeling betreffende de ruimtelijke inpasbaarheid van de inrichting hoofdzakelijk dient na te gaan of de dierentuin, ingedeeld in rubriek 9.2.1.a, aanvaardbaar is op de in gebruik genomen terreinen.

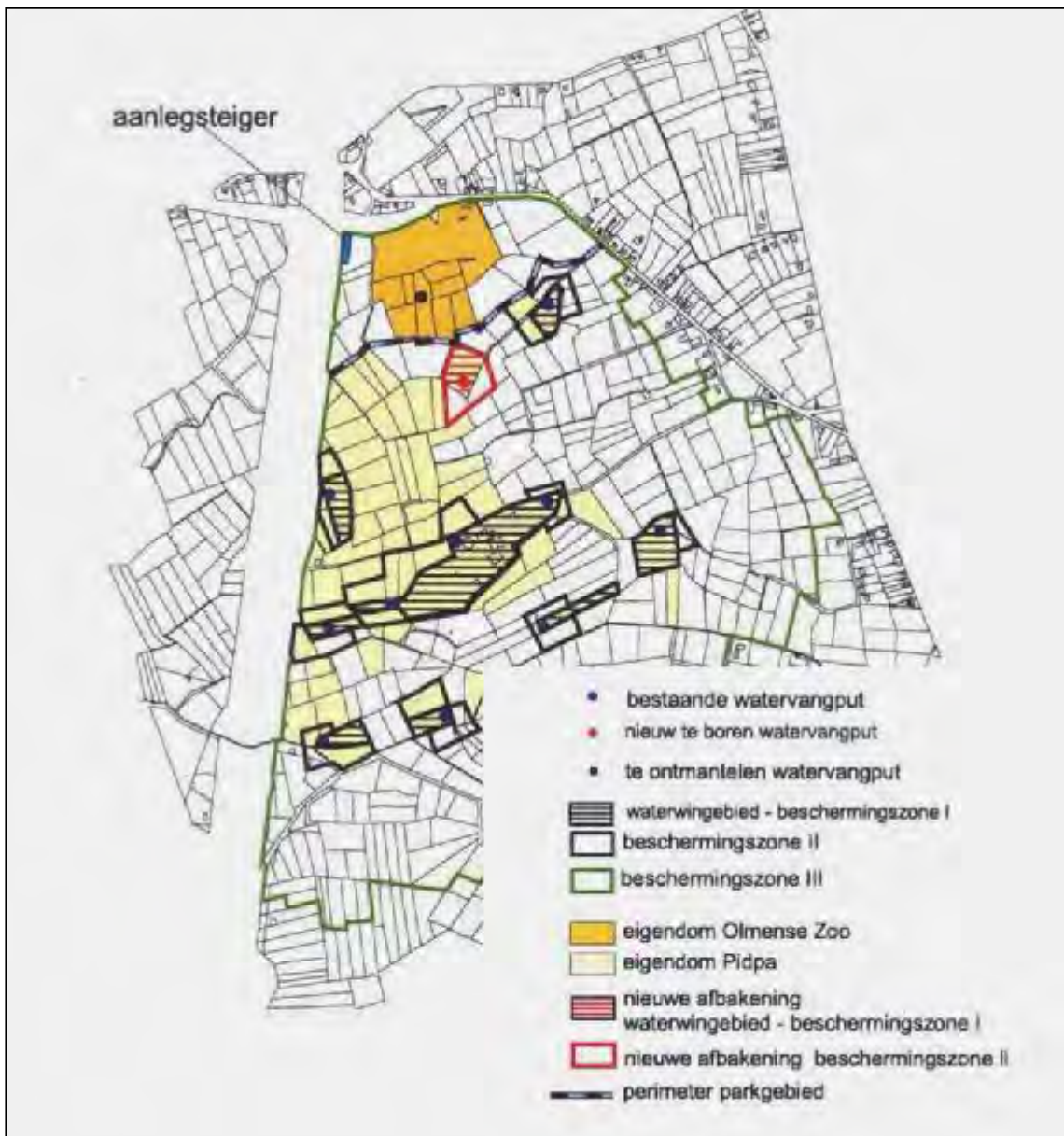
6.2.2 Ligging in waterwingebied

Zie kaart 7 en 8 in bijlage.

6.2.2.1 Overleg met Pidpa

De Olmense Zoo bevindt zich ter plaatse van een waterwinningsgebied volgens het gewestplan. Pidpa heeft eigendommen ter plaatse van de Olmense Zoo waar watervangputten voorzien zijn. Rond deze waterputten liggen 3 types van beschermzones, waar specifiek randvoorwaarden gelden voor activiteiten. Op basis van een overleg met Pidpa³¹ kunnen volgende vaststellingen gemaakt worden (voor het verslag van het overleg met Pidpa: zie 11.1 op blz. 82):

Figuur 12: Waterwinning Olmen: toestand na ruil + aanpassing van de beschermingszones/afgesproken lijn



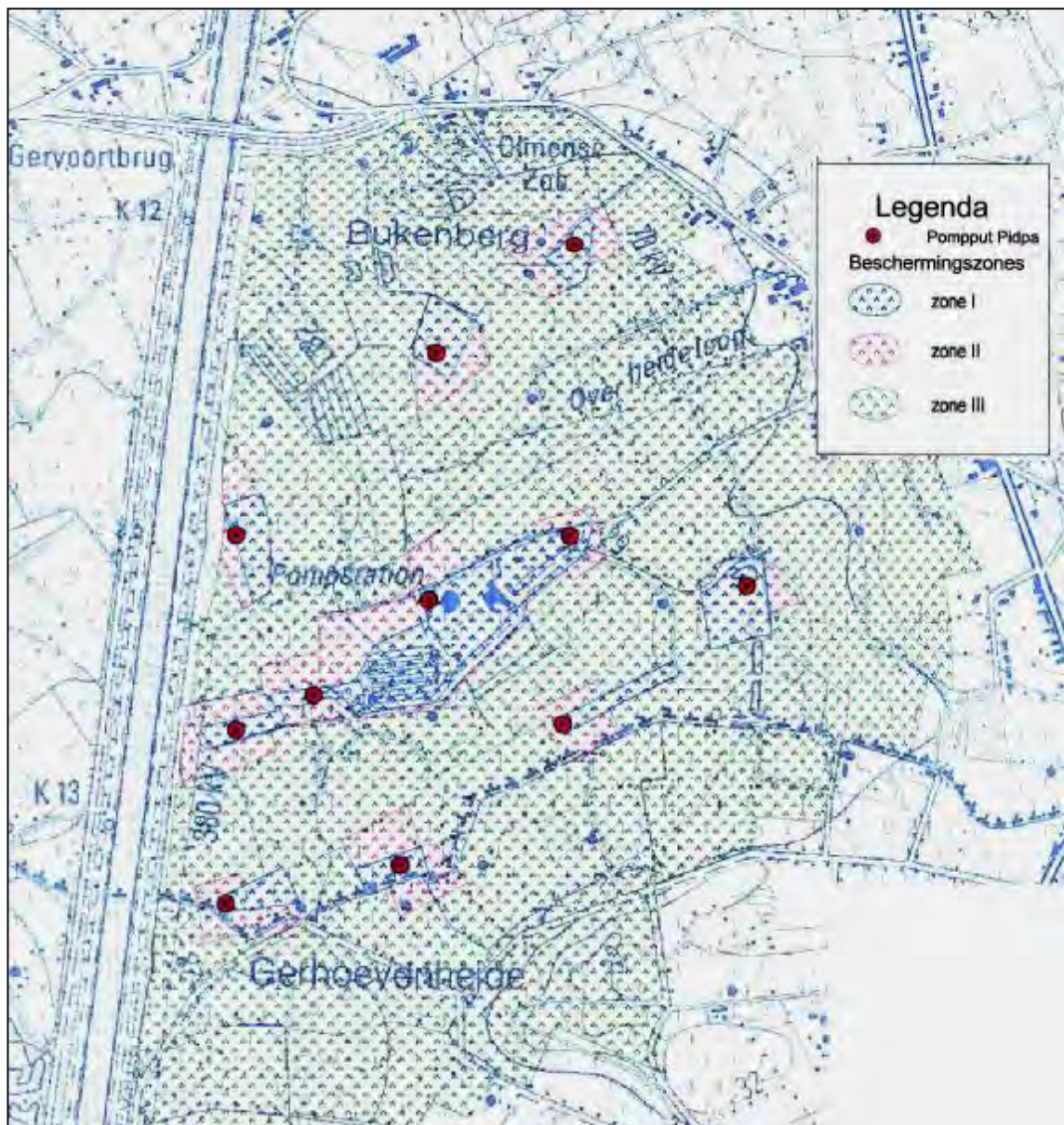
Bron: Pidpa, 1999

³¹ Overleg met Pidpa m.b.t. de ligging van de Olmense Zoo in waterwingebied, ter plaatse van het hoofdkantoor van Pidpa in Antwerpen. Aanwezig: Dhr. Karel De Mey, Dhr. Jan Bellon, Mevr. Kristin Seghers (Provincie Antwerpen – Dienst Ruimtelijke Planning), Mevr. Rhea Denissen (IOK), Dhr. Luk Helsen (IOK), d.d. 15/02/2005.

Momenteel bevindt zich een watervangput op perceel 240. Dit perceel is in eigendom van Pidpa, maar er zijn afspraken met de Olmense Zoo, waaruit blijkt dat deze grond momenteel gedeeltelijk door de Olmense Zoo gebruikt wordt. Het is immers zo dat deze grond geruild zou kunnen worden met perceel 274, momenteel eigendom van de Olmense Zoo. De bedoeling is dat de watervangput op perceel 240 zal verhuizen naar perceel 274. Momenteel ligt de milieu- en bouwvergunningaanvraag hiervoor ter advies bij de bevoegde instanties. Pidpa stelt duidelijk dat de transactie van de gronden pas zal gebeuren wanneer:

- De milieuvergunningen en bouwvergunningen die nodig zijn, gunstig zijn
- Er rechtszekerheid bestaat omtrent de situatie van de Olmense Zoo
- De Olmense Zoo de kosten draagt voor de afbraak van de put

Figuur 13: Grondwaterbeschermingszones/ herlocalisatie en vergunning



Bron: Pidpa, juli 2004

Deze transactie houdt o.a. verband met afspraken tussen Pidpa en de Olmense Zoo die in 1999 gemaakt zijn, en waarbij een grens werd afgesproken tussen de (maximale) uitbreidingszone van de Olmense Zoo en de uitbreidingszone van Pidpa (zie Figuur 12). Gesteld dat deze nieuwe situatie gerealiseerd zou worden, dan betekent dit eveneens dat de beschermingszone type I rond de watervangput op perceel 240 komt te vervallen, en zich rond de geherlocaliseerde watervangput van

perceel 274 zou bevinden, buiten de eigendommen van de Olmense Zoo. De Olmense Zoo zou dan volledig in beschermingszone type III komen te liggen (zie Figuur 13).

In de huidige situatie bevinden zich zowel de beschermingszones type I, II (beide rond de watervangput op perceel 240) en III (de rest van de eigendommen van de Olmense Zoo) binnen het onderzoeksgebied.

Binnen deze beschermingszones kunnen beperkingen opgelegd worden aan activiteiten die binnen de zones zouden plaatsvinden, op basis van de geldende wetgeving³². N.a.v. het openbaar onderzoek van de milieuvergunningaanvraag van de Olmense Zoo van 2 september 1999, werd door Pidpa advies gegeven. Dit advies geldt nu ook nog (zie Figuur 14), en kan beschouwd worden als de randvoorwaarden die gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de Olmense Zoo.

6.2.2.2 Waterwingebied en mestopslag

De inrichting lijkt gelegen te zijn binnen waterwingebied type I, II of III. Vlarem II geeft aan dat bepaalde inrichtingen verboden zijn in waterwingebied:

‘Afdeling 5.28.2. Dierlijke mest

Toepassingsgebied

Art. 5.28.2.1.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de inrichtingen bedoeld in de subrubriek 28.2 van de indelingslijst met uitzondering van de opslagplaatsen van dierlijke mest die zijn gehecht aan een inrichting als bedoeld in de subrubrieken 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7 en 9.8 van de indelingslijst.

Verbods- en afstandsregels

Art. 5.28.2.2.

§1. Het is verboden een inrichting als bedoeld in artikel 5.28.2.1. te exploiteren:

die geheel of gedeeltelijk gelegen is in een waterwingebied en/of een beschermingszone I, II of III of in een woongebied;

die gelegen is op minder dan 100 m afstand van een woongebied.

§2. De verbodsbepalingen van §1 gelden niet voor de bestaande inrichtingen of gedeelten ervan zoals bedoeld in artikel 1.1.2.’

Een vergunning voor de opslag van 100 m³ dierlijke mest werd geweigerd op 2/09/1999 (MLAV1/99-129). Men mag dan ook aannemen dat de opslag van dierlijke mest in een waterwingebied niet mogelijk is. Hierbij dient opgemerkt te worden dat Vlarem II art. 1.1.2 voor wat betreft de definitie van dierlijke mest verwijst naar het mestdecreet waar het begrip dierlijke mest als volgt wordt omschreven:

‘dierlijke mest : excrementen van vee of een mengsel van strooisel en excrementen van vee, alsook producten daarvan’

Men lijkt dan ook niet zondermeer te kunnen stellen dat de mest afkomstig van een dierentuin als dierlijke mest beschouwd moet worden en dat de opslag ervan ingedeeld is in Vlarem I, bijlage 1, rubriek 28.2.

³² Gebaseerd op ‘Register inzake voorgeschreven beperkingen die gelden binnen de waterwingebieden en beschermingszones’; bron: www.pidpa.be

Figuur 14: Openbaar onderzoek milieuvergunningaanvraag Olmense Zoo – advies van Pidpa

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de milieuvergunningaanvraag klasse I van de Olmense Zoo vindt u hierbij onze bemerkingen.

De inrichting is gelegen in de beschermingszone III en gedeeltelijk in de beschermingszone II van de waterwinning van Oimen-Kanaal.

Binnen deze zones zijn het Besluit van de Vlaamse Executieve d.d. 27 maart 1985, houdende reglementering van de handelingen binnen de waterwingebieden en de beschermingszones, en de bepalingen van Vlarem van 1 juni 1995 van kracht.

In het bijzonder wensen wij de aandacht te vestigen op volgende knelpunten in het aanvraagdossier:

- volgens de aanvrager worden alle sanitaire afvalwaters geloosd op de riolering van de Bukenberg. Volgens het uitvoeringsplan echter wordt het afvalwater van de achterste gebouwen afgeleid naar een waterzuivering (rietveld). Dit rietveld is gelegen binnen de beschermingszone II, de overloop ervan in beschermingszone III. Hierop zijn volgende bepalingen van het grondwaterdecreet en Vlarem van toepassing:
 - binnen de zone II is het indirect lozen, deponeren, opslaan in of op de bodem, uitstrooien en vervoeren van stoffen van lijst I of II verboden;
 - het besproeien en bevloeien met afvalwaters is verboden;
 - Deze handelingen die verboden zijn binnen zone II kunnen binnen zone III vergund worden door een milieuvergunningaanvraag klasse II (rubr. 52.1.2).

Indien het rietveld niet aangelegd is op een waterdichte ondergrond betreft het hier een verboden activiteit. Ons insziens dient alleszins een vergunning aangevraagd te worden voor het volledige afvalwaterzuiverings- en grachtensysteem.

- Opslag van dierlijke mest (rubr. 28.2.b.1) is verboden in beschermingszones, tenzij het bestaande inrichtingen betreft. In de aanvraag wordt gesteld dat de opslag nog steeds niet conform Vlarem is. Deze situatie dient zo snel mogelijk geregulariseerd te worden.
- De aanvrager geeft aan dat het bezoekersaantal recent gestegen is tot 40.000 bezoekers per jaar, en hoopt dit op korte termijn te verdubbelen. Dit vraagt tevens een aanzienlijke parkeermogelijkheid. Dergelijke grote parking, welke gelegen is binnen de beschermingszone III dient aangelegd te zijn met een waterdichte ondergrond waarbij de afwatering gebeurt via een olie- en benzine-afscheider.
- Wij wensen er tevens de nadruk op te leggen dat elke mogelijke toekomstige uitbreiding naar perceel 274 het onderwerp van een uitbreiding van de milieuvergunning moet uitmaken.

Bron: Pidpa, 1999

Figuur 15: Lijst I van gevaarlijke stoffen voor lozing in grondwater

Lijst I omvat de afzonderlijke stoffen van onderstaande families of groepen van stoffen.

- 1° Organische halogeenvverbindingen en stoffen waaruit in water dergelijke verbindingen kunnen ontstaan.
- 2° Organische fosforverbindingen.
- 3° Organische tinverbindingen.
- 4° Stoffen die in of via het water een kankerverwekkende, mutagene of teratogene werking hebben.
- 5° Kwik en kwikverbindingen.
- 6° Cadmium en cadmiumverbindingen.
- 7° Minerale oliën en koolwaterstoffen.
- 8° Cyaniden.

Bron: Pidpa/EG-richtlijn 80/68/EEG van 17/12/1979

Figuur 16: Lijst II van gevaarlijke stoffen voor lozing in grondwater

Lijst II omvat de afzonderlijke en categorieën van stoffen van onderstaande families en groepen die schadelijk zijn voor het grondwater.

- 1° De volgende metalloïden en metalen alsmede verbindingen daarvan :

1. zink	11. tin
2. koper	12. borium
3. nikkel	13. beryllium
4. chroom	14. barium
5. lood	15. uranium
6. selenium	16. vanadium
7. arsenicum	17. kobalt
8. antimoon	18. thallium
9. molybdeen	19. tellurium
10. titaan	20. zilver
- 2° Biociden en derivaten daarvan, die niet in lijst I genoemd zijn.
- 3° Stoffen met een schadelijke werking op de smaak en/of geur van het grondwater, alsmede verbindingen waaruit dergelijke stoffen in het water kunnen ontstaan en die het water ongeschikt voor menselijke consumptie kunnen maken.
- 4° Organische siliciumverbindingen die toxisch of persistent zijn en stoffen waaruit dergelijke verbindingen kunnen ontstaan, met uitzondering van die welke biologisch onschadelijk zijn of die in water snel omgezet worden tot onschadelijke stoffen.
- 5° Anorganische fosforverbindingen en elementaire fosfor.
- 6° Fluoriden, chloriden.
- 7° Ammoniak, nitrieten en nitraten.

Bron: Pidpa/EG-richtlijn 80/68/EEG van 17/12/1979

6.2.2.3 Waterwingebied en de opslag van gevaarlijke stoffen

Eenzelfde verbodsbepaling is opgenomen voor wat betreft de opslag van gevaarlijke stoffen ingedeeld in klasse 1 binnen waterwingebied (andere dan P1, P2, P3 en P4 producten).

Daar uit het vergunningsbesluit van 2/09/1999 (MLAV1/99-129) blijkt dat er slechts relatief kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen (stookolie en smeerolie) worden opgeslagen en de verbodsbepalingen enkel gelden voor de opslag van gevaarlijke stoffen ingedeeld in klasse 1 lijkt deze verbodsbepaling geen bezwaar te vormen voor de exploitatie van de inrichting.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat sectorale milieuvorwaarden voor de opslag van gevaarlijke stoffen een aantal specifieke bepalingen omtrent de opslag in beschermingszones bevatten.

6.2.2.4 Behandeling water en lozing effluent

Het effluent van de behandelingsinstallaties voor huishoudelijk afvalwater dienen te voldoen aan de lozingsvoorwaarden opgenomen in Vlarem II, Subafdeling 4.2.7.1. m.b.t. de lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewaters of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater.

6.3 Plan-MER³³

Op de plenaire vergadering d.d. 28/06/2005 m.b.t. het PRUP Olmense Zoo werd de vraag gesteld in hoeverre een plan-MER zou moeten opgemaakt worden. Het toepassingsgebied m.b.t. een plan-MER is echter nog onduidelijk, o.a. door het ontbreken van de nodige uitvoeringsbesluiten.

Op 4 mei 2004 werd in het provinciehuis van Antwerpen door de celMER een studiedag georganiseerd m.b.t. MER-rapportage. Hierop werd een ontwerp van uitvoeringsbesluit besproken dat het decreet van 18 december 2002 operationeel moet maken. Voorlopig kan vastgesteld worden dat op 10 december 2004 het Besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. project-MER's werd goedgekeurd. Hierin is echter niets opgenomen m.b.t. plan-MER's.

Op de vraag of het op dit ogenblik strikt juridisch verplicht is om bij de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen een MER-rapport te voorzien, werd door de celMER geantwoord dat alle plannen inzake ruimtelijke ordening MER-plichtig zijn op basis van de SEA-Richtlijn, maar dat evenwel de ontheffingsmogelijkheid zou kunnen worden ingeroepen. De beoordeling van dit verzoek tot ontheffing gebeurt vervolgens door de cel MER.

Als reactie op dit antwoord kan gesteld worden dat:

- Een richtlijn enkel bindend is voor wat het doel/resultaat betreft. Het middel om dit doel te bereiken moet echter door de lidstaat zelf gekozen worden en bijgevolg vertaald worden in nationale wetgeving.
- Deze redenering in strijd is met artikel 4.2.2 van het decreet van 18 december 2002 waarin uitdrukkelijk voorzien is dat de Vlaamse regering 3 soorten plannen aanwijst, nl. plannen die verplicht moeten onderworpen worden aan een MER-rapport, plannen die geval per geval onderworpen zijn aan een MER-rapport en ten slotte plannen die niet onderworpen moeten worden aan MER-rapport.
- De Memorie van Toelichting bij het ontwerp MER-VER-decreet terecht opmerkt dat zolang het uitvoeringsbesluit het toepassingsgebied van de plan-MER niet omschrijft, formeel niet kan worden geëist dat een plan-MER opgesteld wordt. (Parl.St.VI.Parl. 2001-02, nr.1312-1, 82)
- Ook in de rechtsleer wordt de vermelde Memorie van Toelichting bijgetreden en wordt gesteld dat het op dit ogenblik, zonder uitvoeringsbesluit, nog koffiedik kijken is (G. Debersaques, 'Ruimtelijke uitvoeringsplannen', in Ruimtelijke ordening en stedenbouw, die Keure, 2004, nr.69, p. 242).

³³ Onderstaande paragraaf is grotendeels gebaseerd op een schrijven d.d. 06/05/2005 van het Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van de Provincie Antwerpen gericht aan de Cel Milieueffectrapportage van AMINAL,

6.4 Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van het onderzoeksgebied

6.4.1 Huidige ruimtegebruik en ruimtebehoefte in het onderzoeksgebied

Zie hoofdstukken 3, 4 en 5 van deze toelichtingsnota.

6.4.2 Fysisch systeem en water

In 11.2 op blz. 84 werd het advies van Afdeling Water gevoegd.

Zie kaart 4, 5 en 6 in bijlage.

Het reliëf van Balen wordt bepaald door elementen van regionaal belang. Het reliëf vertoont zowel kenmerken van de Zuiderkempen als van de Centrale Kempen. De geologische formatie die de ondergrond van Balen beheerst is het Tertiaire Diestiaan dat nu uit harde ijzerzandsteenbanken bestaat. Deze banken bezitten een hoge erosieweerstand en geven aanleiding tot het ontstaan van heuvels. Deze zijn echter meer uitgesproken ten zuidwesten van Balen. De afwisseling van Tertiaire heuvels en brede valleien en depressies is typisch voor het Kempense heuvelland.

Ten noorden van de vallei van de Grote Nete, die de gemeente volledig van oost naar west doorsnijdt, ligt het interfluvium van de Grote en de Molse Nete. De Diestiaanafzettingen zijn hier zo goed als afwezig, zodat dit deel aanleunt bij de zandige laagvlakte van de Centrale Kempen. De vallei van de Grote Nete zelf is een aparte entiteit in het reliëf.

Tijdens de laatste ijstijd werden op de Tertiaire lagen dekzanden afgezet. Zand en leem werden vanuit het noorden naar onze streken getransporteerd. Het zwaardere zand werd meer noordelijk afgezet, het fijnere lemig zand en leem meer naar het zuiden. Balen is door zijn zuidelijke ligging reeds gekenmerkt door lemig zandige texturen.

Balen ligt volledig in het Netebekken, dat behoort tot het oostelijk deel van het Scheldebekken. Het noorden van Balen wordt ontwaterd door de Molse Nete. De belangrijkste waterloop doorheen Balen is echter de Grote Nete zelf. De waterlopen in het zuiden zijn in oorsprong bovenlopen van de Grote Laak. De beken behorend tot het stroomgebied van de Nete ontspringen niet uit echte bronnen maar worden gevoed door oppervlakkig kwelwater dat meestal via een netwerk van grachten en sloten in de beek terechtkomt.

De menselijke invloed op de hydrologie is groot. Een deel van de grachten zijn de laatste 200 jaar gegraven langs wegen, akkers en weiden om het overtollige water af te voeren. Daarnaast worden verschillende beken onderbroken door de kanalen die doorheen het gebied lopen. Zo eindigt de Oversteense loop bijvoorbeeld in het Albertkanaal en wordt het debiet van andere beken voornamelijk door het kanaalwater bepaald. De Luikse beek mondt in het Albertkanaal en ontvangt verder stroomafwaarts opnieuw water uit dat kanaal.

Regionaal bekeken is de grondwaterstroming noordoost-zuidwest gericht en volgt aldus het verloop van het reliëf. De grootste regionale brongebieden (infiltratie) worden gevormd door de Kempense cuesta in het noorden en het Kempens plateau in het oosten. De valleigebieden van de beide Netes vormen de putgebieden. Ook op kleinere schaal doet zich een dergelijk bron-putpatroon voor. Het infiltratiegebied bestaat uit de hoogten waaruit door lokaal watertransport water vervoerd wordt naar lokale depressies en/of beekvalleien.

Fysisch systeem onderzoeksgebied

Olmens is gelegen op een interfluvium tussen de Grote Nete en de bovenlopen van de Laak. Deze hogere gronden vormen lokaal de waterscheiding tussen beide watersystemen. De vallei van de Grote Nete strekt zich ten noorden van Olmen uit van oost naar west. Ten zuiden van Olmen bevindt zich het brongebied van de bovenlopen van de Laak.

Het onderzoeksgebied is gelegen op de overgang van dit interfluvium ter hoogte van Olmen naar de lagere gronden ten zuiden. De bodem³⁴ van het onderzoeksgebied evolueert wat betreft vochttrap van droog naar zeer nat en dit grofweg van noord naar zuid. In het noorden van het onderzoeksgebied zijn plaggenbodems terug te vinden met een dikke bovenste horizont gevormd

³⁴ Bron: Digitale vectoriële versie van de bodemkaart van Vlaanderen, uitgave 2001, IWT – OC Gis Vlaanderen

door de landbouwpraktijken in vorige eeuwen: Zbm, Zcm, Scm, Sdm. De bodems in het zuiden en westen van het onderzoeksgebied zijn natte depressiegronden (Sec, Pec) of natte tot zeer natte alluviale bodems (Pep, Pfp). Deze alluviale bodems zijn gelegen langsheen de Oversteenseloop die ten zuiden van het onderzoeksgebied van oost naar west stroomt.

Elementen van de watertoets

Veiligheid

De Oversteenseloop, een waterloop van 3^e categorie, loopt op een afstand variërend van 100 m tot 250 m ten zuiden van het onderzoeksgebied.

Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied (indicatief percelen 229, 238, 239, 240, 262, 264, 275, 537a, 539e) is gelegen binnen de karteringszone van de van nature overstroombare gebieden (NOG), waarvoor uitgegaan wordt van de natte alluviale bodems. Grootschalige bebouwing en verharding gebeurt daarom bij voorkeur buiten de grenzen van de NOG.

De betrokken percelen van het onderzoeksgebied zijn niet gekarteerd binnen ROG³⁵ of risicozone voor overstroming³⁶.

Oppervlaktewaterkwantiteit - infiltratie - hemelwaterberging

Het hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd via een gescheiden stelsel. Volgens de verstrekte gegevens infiltreert het overtollige hemelwater ter plaatse in de bodem zonder dat daarvoor specifieke uitrusting voorzien is.

Infrastructurele ontwikkeling van betreffende percelen in het onderzoeksgebied mag geen verhoging betekenen van de het rechtstreeks te bergen watervolume in de Oversteenseloop. Dit wil zeggen dat bij de verdere ontwikkeling van de Olmense Zoo het hemelwater volledig van de verharde oppervlakten dient te worden afgekoppeld en opgevangen. Dit ook in afstemming met de randvoorwaarden die gelden vanuit de beschermingen voor grondwaterwinning.

De afvoer van hemelwater op bijvoorbeeld parkings moet op deze randvoorwaarden afgestemd worden. Bij verharding van de parking is het aangewezen dat deze wordt aangelegd op een waterdichte ondergrond en dat het afstromende water wordt opgevangen waarna een primaire zuivering plaatsvindt (KWS-afscheider). Indien het op dat moment aan de normen voldoet kan het worden afgevoerd.

Verder dient het totaal van verharde en bebouwde oppervlakte beperkt te worden en tenzij voor specifieke doeleinden anders wordt vereist dient de bestrating te bestaan uit waterdoorlatende materialen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er van uitgaande dat er geen verbinding is voorzien met de geklasseerde waterloop (op ca.200m) en dat de run-off van de verharde oppervlakte wordt opgevangen, hergebruikt of geïnfilteerd zijn er geen schadelijke effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.

6.4.3 Landbouwgebruik

Het onderzoeksgebied is gesitueerd te midden van het landbouwgebied van Olmen, rondom Bukenberg en langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen. Uit bestaande studies konden reeds een aantal conclusies geformuleerd worden die bijdragen tot een visie op de sterkte van de agrarische structuur ter hoogte van Olmense Zoo:

- Uit onderzoek van de VLM (rapport vooronderzoek ruilverkaveling Olmen-Malou) blijkt dat de landbouw in het landbouwgebied van Olmen sterk onder druk staat. De vermelde factoren zijn versnippering door verspreide bebouwing en lintbebouwing, hobbylandbouw en natuurwaarden. De hoofdactiviteit van de landbouw te Olmen wordt gevormd door de veredelingssector.
- Op de landbouwwaarderingskaart krijgt het landbouwgebied ten zuiden van Olmen tussen de Oosthamsesteenweg en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen een lage tot zeer lage waardering,

³⁵ bron: ROG2003, MVG, LIN, AMINAL, afdeling Water

³⁶ bron: MVG, LIN, AMINAL, afdeling Water; MVG, LIN, AWZ, afdeling Waterbouwkundig laboratorium en hydrologisch onderzoek

dit in tegenstelling tot het agrarisch gebied aan de overzijde van het kanaal en ten oosten van de Oosthamsesteenweg.

- Op de kaart van de gewenste agrarische structuur die in 1998 door de Afdeling Land werd opgemaakt werd de landbouwzone tussen Bukenberg en de kern van Olmen aangeduid als een agrarisch gebied met overdruk verwevingsgebied

Meer gebiedsgericht kunnen nog andere bronnen geanalyseerd worden om de landbouwstructuur rondom het onderzoeksgebied in kaart te typeren.

- Door de Boerenbond werd in samenwerking met de lokale afdelingen een inventaris gerealiseerd van percelen die in de periode 1996-1998 effectief in gebruik waren voor land- en tuinbouw. Volgens deze inventaris die door de vakbeweging zelf op touw werd gezet in functie van de op stapel staande ruimtelijke planningsprocessen was de omgeving van het onderzoeksgebied grotendeels in agrarisch gebruik (zie Figuur 17). De huidige eigendommen van Olmense Zoo werden gekarteerd als in landbouwgebruik, behalve de bebouwde en beboste percelen. Ten zuiden sluit een boskern een concentratie van percelen uit voor agrarisch gebruik. In het agrarische gebied ten noorden van Bukenberg worden nog meer percelen ingenomen door bosbestanden.
- Meer recent is het agrarische gebruik af te leiden uit de inventaris van de landbouwgebruikspercelen 2002³⁷, die gebaseerd is op de mestbankaangifte van daartoe verplichte landbouwbedrijven in het jaar 2002. Deze bron geeft een beeld van het agrarische gebruik dat er ondertussen enigszins anders uitziet (zie Figuur 18). Volgens deze bron zijn volgende percelen binnen het onderzoeksgebied, al dan niet permanent, in landbouwgebruik:
 - Gelegen tussen de Olmense Zoo en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen: 547h, 547c, 538, 539 e, 537a, 536f
 - Aansluitend op het kleinschalige landschap ten zuidoosten: 229, 230, 232a.
 - Andere percelen binnen het onderzoeksgebied zijn volgens deze gegevens niet meer in agrarisch gebruik. Ten zuidoosten van de Olmense Zoo sluiten weilanden op elkaar aan, meer naar het zuiden liggen de landbouwgebruikspercelen echter sterker versnipperd. Dit is ook het geval ten noorden van Bukenberg waar de landbouwgebruikspercelen versnipperd liggen tussen de bospercelen. Wat betreft het teeltgebruik werd voor de percelen die gelegen zijn binnen het onderzoeksgebied Olmense Zoo grotendeels de maïsteelt aangegeven. De landbouwpercelen die in het zuiden aansluiten op het onderzoeksgebied zijn echter hoofdzakelijk in gebruik als permanent grasland. Op versnipperde percelen in de ruime omgeving worden graangewassen verbouwd.

conclusie

Een aantal factoren zijn bepalend voor het agrarische gebruik en de sterkte van de agrarische structuur binnen en aansluitend op het onderzoeksgebied:

- De eigendomsstructuur is uiteraard sterk bepalend voor het al dan niet agrarisch gebruik van de percelen.
- De ligging in waterwinningsgebied legt randvoorwaarden op aan het agrarische gebruik.
- De hoge graad van versnippering maakt dat vooral het landbouwgebied ten noorden van Bukenberg en ten zuiden van het onderzoeksgebied niet getypeerd kan worden als een structuurbepalend agrarisch gebied.

Niettemin is de landbouw actief in de directe omgeving van de Olmense Zoo. Het landbouwgebruik zit echter als het ware ingesloten tussen het versnipperd agrarisch gebied ten noorden van Bukenberg en het in functie van grondwaterwinning beschermde agrarisch gebied ten zuiden.

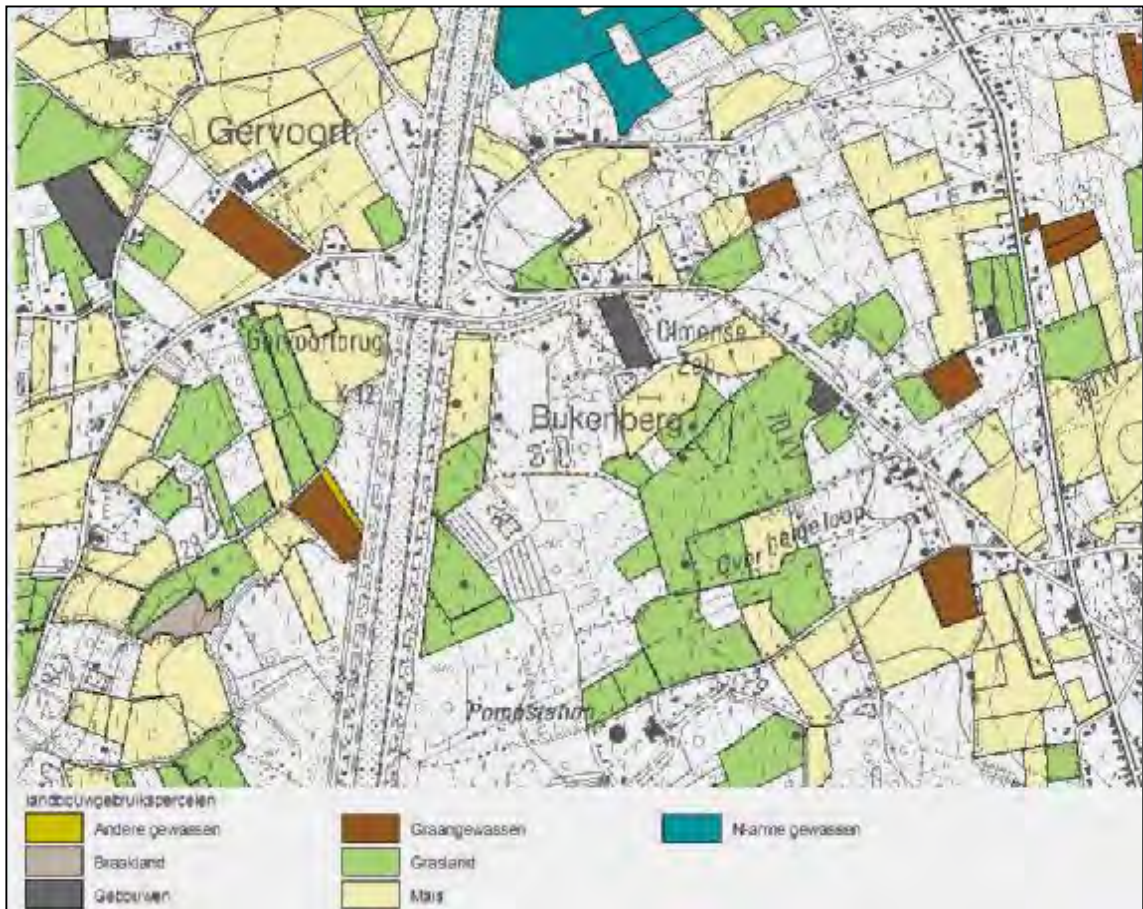
De inventaris van de percelen in landbouwgebruik toont voor het onderzoeksgebied een terugloop aan die voornamelijk te verklaren is op basis van de eigendomsstructuur. De percelen in eigendom van de beheerders van de Olmense Zoo werden hoofdzakelijk als dusdanig in gebruik genomen ten nadele van het landbouwgebruik.

³⁷ bron: landbouwgebruikspercelen 2002, VLM, mestbank – OC GIS Vlaanderen

Figuur 17: Boerenbondinventarisatie 1996-1998



Figuur 18: Landbouwgebruikspercelen 2002



Wat betreft de landbouwpercelen ten zuiden van het onderzoeksgebied die in eigendom zijn van de PIDPA werden in samenwerking met VLM overeenkomsten vastgelegd om het landbouwgebruik af te stemmen op de bescherming van de grondwaterwinning.

De landbouwpercelen binnen en aansluitend op het onderzoeksgebied vormen om die reden steeds minder een structureel sterk agrarisch gebied dat bijdraagt tot de economische sterkte van de landbouw in Balen.

6.4.4 Natuurwaarden en inpassing in het landschap

De natuurwaarden in de omgeving van het onderzoeksgebied kunnen worden geanalyseerd aan de hand van de karteringseenheden van de Biologische Waarderingskaart (versie 2.1, Instituut voor natuurbehoud) en de boskartering.

Figuur 19 bevestigt dat de omgeving van de Olmense Zoo niet louter in agrarisch gebruik is. Zowel ten zuiden als ten noorden van Bukenberg liggen bospercelen in het agrarisch gebied. ten noorden van Bukenberg gaat het om naaldhoutbestanden die de landbouwactiviteiten sterk versnipperen. Ten zuidwesten van het onderzoeksgebied vormen de percelen op de natte depressie- en valleibodem een kern van populierenbestanden in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Enkele percelen van deze kern lopen naar het noorden toe uit binnen het onderzoeksgebied. Alhoewel de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied is, zijn volgende percelen binnen het onderzoeksgebied niet in agrarisch gebruik en worden ingenomen door bosvegetatie:

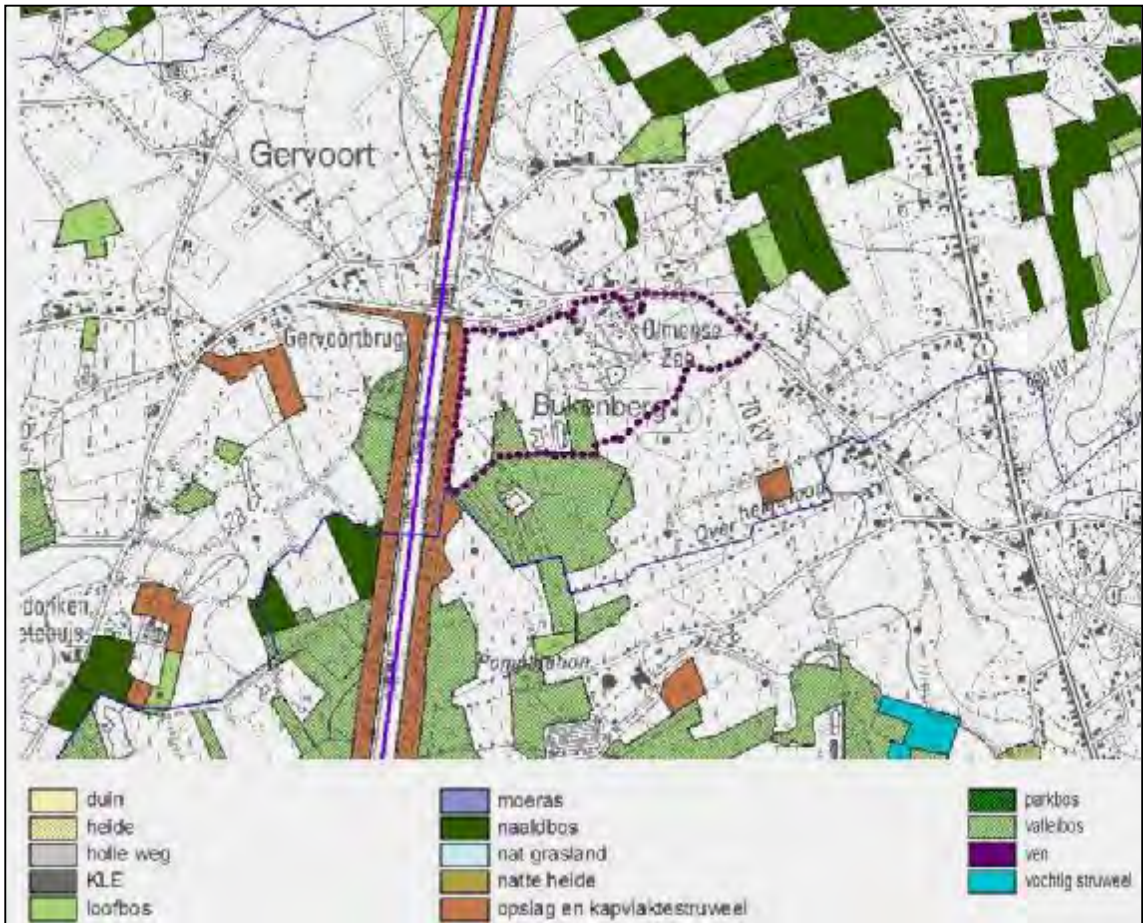
- Biologische waarderingskaart (IN, versie 2.1): Lhb – populierenaanplant voor percelen 264 en 239 (zie Figuur 19)
- Beboste percelen volgens boskartering (zie Figuur 20):
 - populier met minder dan 20% naaldhout: 239, N van 262, 264
 - ander loofhout met minder dan 20% naaldhout: 240

De hoofdfunctie landbouw in de ruime omgeving van het onderzoeksgebied neemt bovendien niet weg dat, naast de percelen met bosvegetatie, ook kleinere natuurlijke elementen bijdragen tot een waardevolle ecologische infrastructuur in deze open ruimte.

Naast de beboste percelen zijn binnen het onderzoeksgebied een aantal houtkanten als perceelsrandbegroeiingen terug te vinden. De aanwezigheid van KLE geeft het onderzoeksgebied naar het zuiden toe landschapsecologische aansluiting op het besloten kleinschalig landbouwlandschap langsheen de Oversteenseloop en Luiksebeek. Dat kleinschalige landschap sluit op zijn beurt weer aan op de Rammelaars ten westen van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, een waardevol natuurgebied bestaande uit een kleinschalig landschap met afwisseling van broekbossen, laagveen en hooilanden. Naar het noorden toe sluiten deze perceelsrandbegroeiingen het gebied aan op het door bospercelen versnipperde landbouwgebied ten noorden van Bukenberg dat gekenmerkt wordt door een hoge dichtheid aan KLE.

Landschappelijk werden, naast de hoogspanningsleiding (niet in het plangebied), geen specifieke aanduidingen ter hoogte van het onderzoeksgebied of omgeving opgenomen in de landschapsatlas of de landschapskenmerkenkaart.

Figuur 19: Natuurwaarden in de omgeving van het onderzoeksgebied



Bron: BWK, versie2.1, IN

Figuur 20: Kleine landschapselementen en boskartering 2000 voor onderzoeksgebied



Figuur 21: Landschapecologische relaties met omgeving

Bron: Luchtfoto 2003 – OC GIS Vlaanderen / Provincie Antwerpen

6.4.5 Bereikbaarheid en ontsluiting

Zie kaart 9 en kaart 10 in bijlage

Ontsluiting

Zie ook 6.1.2.3.

De Olmense Zoo is concreet bereikbaar per fiets, boot, auto/bus en belbus.

per fiets

Oa. via het jaagpad langs het Kanaal Dessel-Kwaadmechelen en de fietsroutes in Balen.

per boot

Er is een aanlegsteiger vlakbij de Olmense Zoo. VZW Oosterkempen organiseert sinds 1989 boot- en dagtrips in de regio Oosterkempen (gemeenten Mol, Balen, Retie en Dessel). Deze streek heeft heel wat mooie plekjes en interessante bezienswaardigheden die op een unieke manier door de kanalen verbonden zijn³⁸, waaronder de Olmense Zoo. De Olmense Zoo haalt de bezoekers die per boot komen soms met een treintje af, om hen zo naar het dierenpark te brengen.

per openbaar vervoer

- De Olmense Zoo ligt strategisch ten opzichte van de stations van Mol en Balen.
- Per belbus is de Olmense Zoo efficiënt bereikbaar (bijv. vanaf het station van Mol). Voor meer informatie: zie 6.1.2.3 op blz.41.
- Op het kruispunt van de Oosthamsesteenweg en Heivoort, in de buurt van de zoo (op een kleine kilometer afstand), heeft de Lijn een stopplaats: zie 6.1.2.3 op blz.41.
- De Olmense Zoo beschikt over eigen collectief vervoer, waarmee ze bezoekers of groepen kunnen ophalen.

per auto

De Olmense Zoo geeft op haar website³⁹ volgende routebeschrijving weer voor de bereikbaarheid (zie Figuur 22 en Figuur 23):

- E 34 Antwerpen - Eindhoven
 - Afrit 25 of 26 Retie
 - Richting Dessel
 - Vanuit Dessel richting Mol
 - In Mol richting Balen
 - Aan de garage “de Lim” rechts
 - Richting Olmen
 - Wegwijzers volgen
- Vanuit Balen
 - Centrum van Balen richting Olmen volgen
 - Richting Oostham
 - Wegwijzers Olmense Zoo volgen
- E 313 Antwerpen - Luik
 - Afrit 25 Ham - Leopoldsburg
 - Richting Ham
 - Rode lichten richting Mol
 - Wegwijzers volgen

Deze routebeschrijving voldoet niet geheel aan de wegcategorisering (zie 6.1.2.3).

Mobiliteit bezoekers en werknemers⁴⁰*bezoekersaantallen*

Zie Tabel 8

mobiliteit

Het eigen wagenpark van de Olmense Zoo bestaat uit 2 personenwagens, 1 lichte vrachtwagen en 1

³⁸ www.provant.be/zilvermeer/Oosterkempen/intro_oosterkempen

³⁹ www.olmensezoo.be

⁴⁰ 'Enquête Olmense Zoo i.f.v. het PRUP Olmense Zoo te Balen', IOK Technische Dienst, d.d. 23/11/2004. De enquête werd ingevuld door de directie van de Olmense Zoo en vzw de Vrienden van de Olmense Zoo, en terug bezorgd aan IOK in januari 2005.

auto met aanhangwagen. De meeste werknemers komen met de auto naar de Olmense Zoo, of carpoolen (in totaal een 12-tal wagens), 4 werknemers komen te voet.

In een gemiddelde week bezoeken 9 leveranciers met de wagen de dierentuin, 21 met een lichte bestelwagen, 6 met een gesloten vrachtwagen en 1 met een vrachtauto met vrachtwagen.

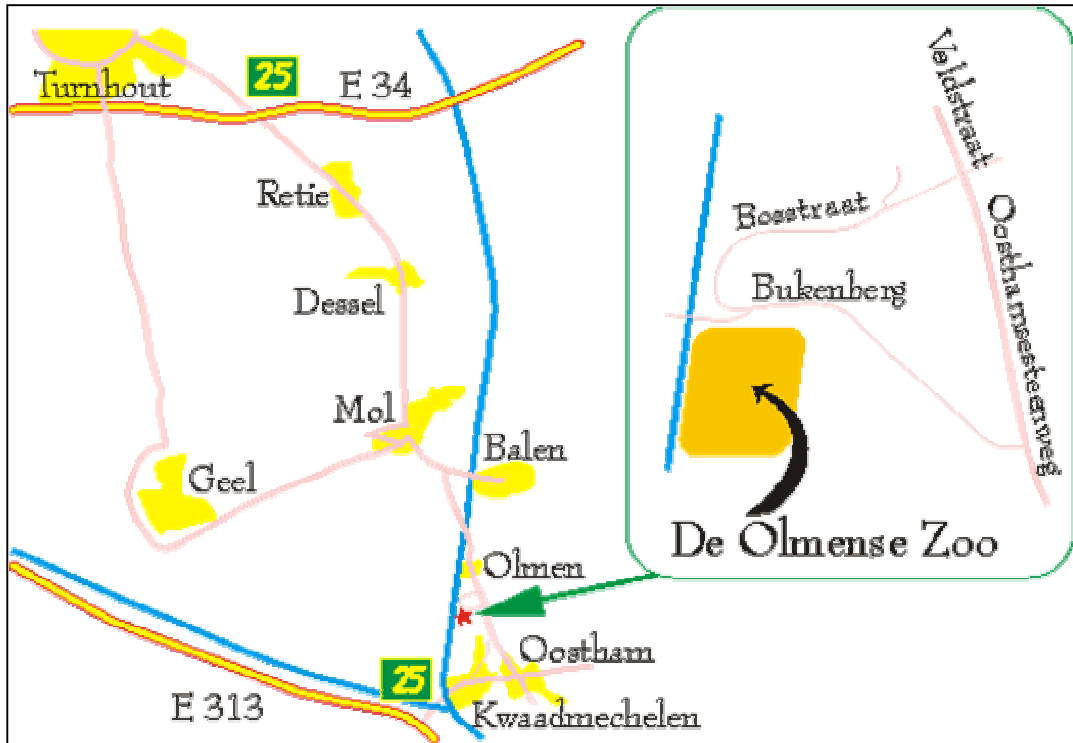
Op een gemiddelde week komen, aldus de enquête, ongeveer 700 bezoekers met de wagen en/of bus (d.i. 86%; er was geen informatie beschikbaar gedifferentieerd naar auto en bus (privé-vervoer)), 10 met openbaar vervoer (d.i. 2%; trein (station Mol) en/of belbus), 100 met de fiets (12 %). De meerderheid komt dus met de wagen (of (privé-)bus?).

Tabel 8: Bezoekersaantallen

2004	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	totaal
individuele (a)	3808	4197	3669	12019	18455	13286	39038	42363	14256	11813	10566	8064	181534
groepen - aantal (b)	0	2	3	26	41	106	22	29	18	8	7	24	286
groepen - deelnemers (c)	0	98	105	1794	3444	6784	1078	1537	864	192	161	456	16513
totaal aantal personen = (a+c)	3808	4295	3774	13813	21899	20070	40116	43900	15120	12005	10727	8520	198047
gratis bezoekers	2501	1300	1090	4465	3955	2810	12572	9975	5010	4802	3519	3383	55382
betalende bezoekers	1307	2995	2684	9348	17944	17260	27544	33925	10110	7203	7208	5137	142665
2003	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	totaal
individuele (a)	2481	4525	6092	12997	21180	17136	37543	37022	14255	11414	6587	7869	179101
groepen - aantal (b)	2	3	5	24	37	96	18	23	17	9	5	17	256
groepen - deelnemers (c)	94	103	120	1535	3093	9324	1030	1217	595	315	75	603	18104
totaal aantal personen = (a+c)	2575	4628	6212	14532	24273	26461	38573	38239	14850	11729	6662	8467	197201
gratis bezoekers	588	1851	2792	3527	4369	3660	6786	7647	3712	3049	2998	4200	45179
betalende bezoekers	1987	2777	3420	11005	19904	22801	31787	30592	11138	8680	3664	4267	152022
2002	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	totaal
individuele (a)	1714	1971	4320	17211	15134	2542	27468	26046	7607	2886	1596	2416	110911
groepen - aantal (b)	4	6	12	75	70	124	85	56	9	7	2	4	454
groepen - deelnemers (c)	96	153	274	4295	5458	15592	7078	6422	540	632	63	327	40930
totaal aantal personen = (a+c)	1810	2124	4594	21506	20592	18134	35546	32468	8147	3518	1659	2743	152841
gratis bezoekers													
betalende bezoekers													

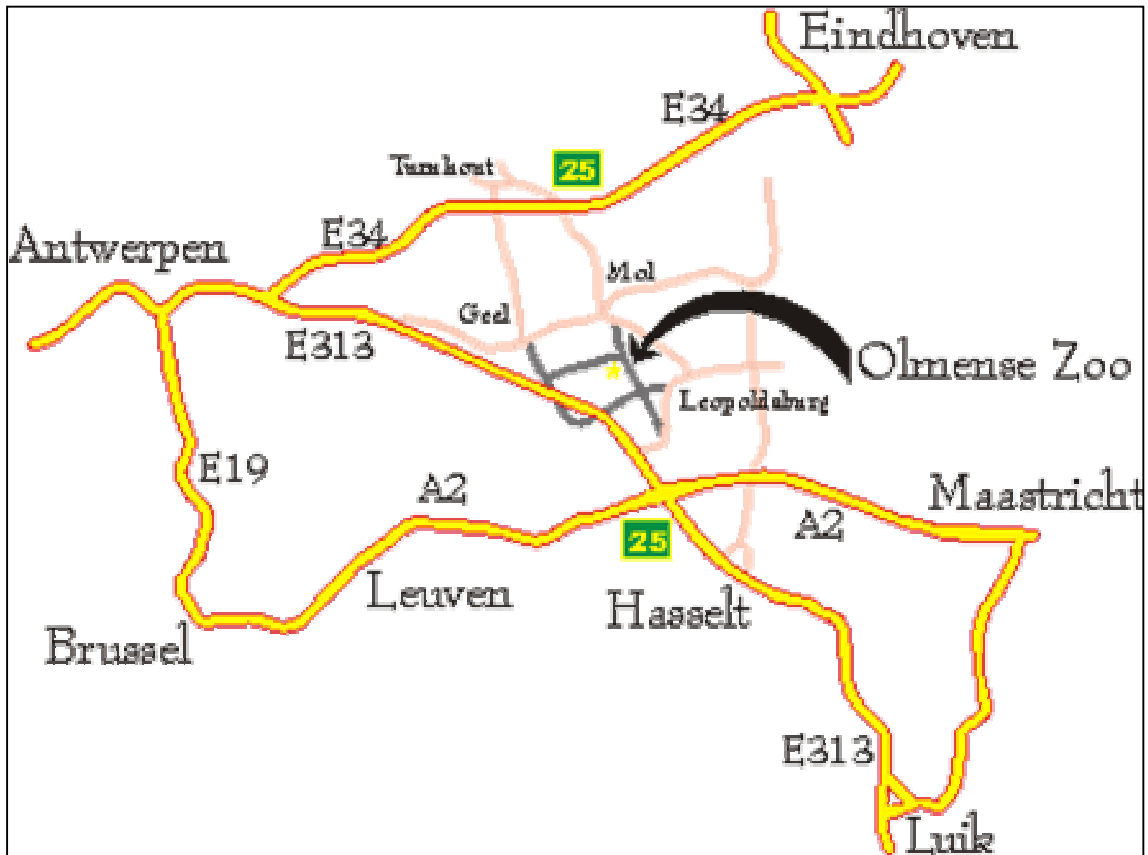
Bron: Gegevens bezorgd door de Olmense Zoo

Figuur 22: Bereikbaarheid Olmense Zoo



Bron: www.olmensezoo.be

Figuur 23: Bereikbaarheid Olmense Zoo



Bron: www.olmensezoo.be

Parkeermogelijkheid bij de Olmense Zoo

Er zijn momenteel 2 parkings voorzien voor de Olmense Zoo, die een totale oppervlakte van ongeveer 16.500 m² hebben. Als we er rekening mee houden dat 1 wagen minimum ongeveer 18,75m² parkeerplaats nodig heeft (inclusief een toegangsweg⁴¹), dan hebben deze parkings een capaciteit van ongeveer 880 auto's (opm.: op deze parkings is ook plaats voorzien voor een 15-tal bussen).

Volgens de Olmense Zoo zou dit aantal parkings niet volstaan, o.a. op basis van vaststellingen dat langs de weg geparkeerd wordt.

Als we ervan zouden uitgaan dat op een piekdag 43.800 bezoekers komen (augustus 2004; zie Tabel 8), en 86% komt met de auto, dan zouden 37.688 personen individueel met de wagen komen gedurende de hele maand. Per dag betekent dit $37.688/30 = 1.255$ individuele bezoekers per wagen (ervan uitgaande dat het aantal bezoekers gelijk verspreid is). Uiteraard komt niet iedereen apart met de wagen. Als we hypothetisch stellen dat in een wagen gemiddeld 2 personen zitten (gezinsuitstap), dan zouden 627 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op basis van deze hypothetische berekeningen lijkt het beschikbaar aantal parkeerplaatsen van 880 dus te volstaan. Wel kan vastgesteld worden dat de aanleg van de parkings niet optimaal is of slecht aangegeven is. Mogelijk kan de inrichting van de parking geoptimaliseerd worden.

⁴¹ 1 parkeerplaats heeft een minimum afmeting van 5m x 2,5m. Een halve inrijweg heeft een breedte van min 2,5m (immers langs een weg kan langs weerszijden geparkeerd worden; een parkeerplaats langs 1 zijde maakt dus gebruik van een 'halve' weg). In totaal is dus een ruimte van min 7,5m x 2,5m = 18,75m² nodig.

7 Conclusie: afwegingselementen en randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo binnen het onderzoeksgebied

7.1 Afwegingselementen

7.1.1 Geografische ligging

De Olmense Zoo ligt in een aantrekkelijk buitengebied en is fysiek gekoppeld aan de toeristisch-recreatieve routes op en langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, wat een belangrijke troef is voor de Zoo.

Anderzijds beperkt de ligging 'te midden van' het buitengebied de ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo: de ruimtelijke context stelt grenzen aan de dynamiek in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Beide elementen dienen met aangepaste maatregelen op elkaar afgestemd te worden. In deze optiek wordt in het ontwerp onder meer een ruime buffering voorzien zodat een optimale inpassing binnen de open ruimte context mogelijk wordt.

Op basis van een buurtenquête blijkt dat de Olmense Zoo geen overlast bezorgt voor de omgeving.

7.1.2 Ruimtelijk-juridische afweging

Stedenbouwkundige vergunningen

De Olmense Zoo is een bestaande, historische gegroeide, zonevreemde dierentuin met een circus.

De zoo beschikt over (voorwaardelijke) milieuvergunningen maar niet over de nodige stedenbouwkundige vergunningen: gezien de zonevreemde ligging was het verkrijgen van een vergunning voor aanpassingswerken of nieuwbouw immers niet steeds mogelijk, terwijl dit essentieel was om in orde te geraken met de dierentuinwetgeving.

Dierentuinwetgeving

De Olmense Zoo werd op basis van de dierentuinwetgeving ambtshalve erkend als dierentuin.

Omdat een aantal vereiste aanpassingen als gevolg van stedenbouwkundige problemen vertraging opliepen, voldoen momenteel nog niet alle dierenverblijven aan de bepalingen van de wetgeving. Desalniettemin werden door de verantwoordelijke van de Olmense Zoo reeds belangrijke inspanningen geleverd om te voldoen aan de geldende reglementering.

De noodzaak om met alle infrastructuur in orde te geraken is echter groot: de Dienst Dierenwelzijn eist dat de Olmense Zoo binnen een redelijke termijn de nodige aanpassingen doet om te beantwoorden aan de Dierentuinwetgeving; zo niet zal een aantal dieren uit de dierentuin verwijderd moeten worden of zal (een gedeelte van) deze dierentuin zelfs gesloten moeten worden.

Uit contact met de Federale Overheidsdienst Volksgezondheid, Veiligheid van de Voedselketen en Leefmilieu Dienst Dierenwelzijn en CITES blijkt dat in het geval van de Olmense Zoo vooral bestaande binnenverblijven nood hebben aan uitbreiding, maar ook (zij het in mindere mate) enkele buitenverblijven. Omdat het dossier nog niet is afgesloten, kan de FOD Dienst Dierenwelzijn en CITES hieromtrent voorlopig niet meer informatie bezorgen.

Op de plenaire vergadering d.d. 28/06/2005 stelde de Dienst Dierenwelzijn dat de Olmense Zoo binnen een tweetal jaar in orde zou moeten komen met de Dierentuinwetgeving. De opmaak van het PRUP is dus een absolute noodzaak voor de Olmense Zoo.

7.1.3 Ruimtelijk-planologische afweging: relatie met het RSV en het RSP Antwerpen

Het RSV en het RSP Antwerpen scheppen een duidelijk kader waarbinnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de Olmense Zoo onderzocht kunnen worden. Het voorliggend

PRUP Olmense Zoo werd volledig binnen dit planologisch kader uitgewerkt.

Het RSV – visie op recreatie in het buitengebied

Het RSV maakt onderscheid tussen enerzijds het uitbreiden van bestaande toeristisch recreatieve infrastructuur in het buitengebied, en anderzijds het inplanten van nieuwe toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied. Los van het feit of het om een bestaande of nieuwe hoogdynamische infrastructuur gaat, stelt het RSV dat elke ontwikkeling afhankelijk is van de randvoorwaarden die vanuit de open ruimte gesteld worden: dit moet op basis van 4 randvoorwaarden gebeuren (zie 6.1.1 op blz. 32). Verder wordt in het luik gewenste ruimtelijke structuur van het RSV bepaald dat de oppervlakte voor gewestplanbestemmingen 'recreatie' met 1.000 ha zal toenemen.

Het RSP Antwerpen - Olmense Zoo als toeristisch recreatief knooppunt

Het RSP Antwerpen stelt dat de provincie bevoegd is om een PRUP op te maken voor de toeristisch-recreatieve knooppunten: in dit kader werd de Olmense Zoo richtinggevend geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt, dat het gebied van toeristisch-recreatief belang 'Retie-Dessel-Mol-Balen' moet ondersteunen. Deze selectie is niet bindend omdat op het ogenblik van de goedkeuring van het RSP Antwerpen de randvoorwaarden vanuit de afbakening van de agrarische structuur op gewestelijk niveau nog niet gekend waren. Dit afbakingsproces is momenteel nog steeds niet afgerond, zodat er nog steeds geen randvoorwaarden gekend waren voor de ontwikkeling van de Olmense Zoo; er zijn evenmin reeds uitspraken op perceelsniveau gedaan.

Bij gebrek aan deze concrete afbakening door het Vlaamse gewest van de natuurlijke en agrarische structuur rondom het plangebied werd tijdens het ontwerpproces m.b.t. het PRUP Olmense Zoo steeds advies gevraagd aan de verschillende open ruimtesectoren en werden ze in de plenaire vergaderingen betrokken.

Het ontwerp beantwoordt aan de randvoorwaarden voor het inplanten van hoogdynamische toeristische infrastructuur

Met het RSV en het RSP Antwerpen als kader wordt op volgende manier expliciet voldaan aan de 4 vermelde randvoorwaarden uit het RSV:

- Voorwaarde 1 – de reële behoefte dient aangetoond te zijn.
Wat betreft het aantonen van de reële behoefte kan gesteld worden dat het de taak van de Provincie is om bijkomende ruimte voor toeristisch-recreatieve infrastructuur te voorzien: de geselecteerde toeristisch-recreatieve knooppunten zoals de Olmense Zoo zijn hiervoor de uitgelezen plekken.
- Voorwaarde 2 – de schaal van de hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur sluit aan bij de schaal van het landschap.
Wat betreft het aansluiten op de schaal van het landschap wordt in het ontwerp een duidelijke buffering voorzien, die bijvoorbeeld langs het kanaal ook een natuurverbindende functie heeft. Bovendien maken deze buffers een belangrijk aandeel uit van de oppervlakte die bijkomend in gebruik kan worden genomen door de Olmense Zoo: van de 7,2 ha uitbreiding (waarvan 3,1 ha binnen de huidige eigendommen van de Olmense Zoo ligt) wordt 2,6 ha ingericht als buffer; 4,6 ha is bedoeld voor het dierenpark zelf. De buffer van hoogstammig groen past bovendien in het kleinschalige kempisch landschap; door de hoogte van de groenstrook zullen de gebouwen vanuit omgeving niet zichtbaar zijn.
- Voorwaarde 3 en 4 – de ruimtelijke meerwaarde voor de natuurfunctie, de landbouwfunctie of de bosfunctie; de afweging ten opzichte van de structuren van het buitengebied op gewestelijk niveau.
Ook ten opzichte van deze aspecten werden de nodige afwegingen gemaakt in deze motiveringsnota. Op basis van adviezen die tijdens de voorstudie en n.a.v. de plenaire vergadering m.b.t. het PRUP Olmense Zoo door de betrokken open ruimte-sectoren gegeven zijn, wordt vastgesteld dat de voorgestelde uitbreidingen van de Olmense Zoo (in westelijke en oostelijke richting) gesitueerd zijn op percelen die van minder belang zijn voor de agrarische structuur of geïsoleerd gelegen landbouwpercelen betreffen. De meerwaarde voor de natuurfunctie is duidelijk aangetoond voor de westelijke uitbreiding gezien de natuurverbindende functie van de nieuwe westelijke brede buffer.

Conclusie relatie met het RSV en het RSP Antwerpen

De richtinggevende selectie van de Olmense Zoo als toeristisch-recreatief knooppunt in het RSP Antwerpen ligt aan de basis van het PRUP Olmense Zoo.

De richtinggevende selectie als toeristisch-recreatief knooppunt betekent volgens het RSP Antwerpen dat de Olmense Zoo de toeristisch-recreatieve netwerken ondersteunt (in dit geval ondersteunt de Olmense Zoo het gebied van toeristisch-recreatief belang Retie-Dessel-Mol-Balen). De toeristisch-recreatieve knooppunten zijn aantrekkingsgebieden met hoogdynamische infrastructuur van Vlaams of provinciaal niveau. De toeristisch-recreatieve knooppunten zijn verbonden met het verbindend net via het ontsluitend net. Alleen de provincie kan voor de knooppunten ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken waarin een specifiek ruimtelijk ontwikkelingsperspectief (bijvoorbeeld herstructurering, kwaliteitsverbetering of uitbreiding) wordt vastgelegd. De Olmense Zoo behoort tot de groep toeristisch-recreatief knooppunten met minimaal 100.000 getelde bezoekers per jaar, en is dus hoogdynamisch. Door de selectie wordt het hoogdynamische karakter vastgelegd.

De selectie is niet bindend omdat de randvoorwaarden vanuit de afbakening van de agrarische structuur op gewestelijk niveau bij goedkeuring van het RSP Antwerpen nog niet gekend waren. In het kader van de opmaak van het PRUP Olmense Zoo werd de relatie met de agrarische structuur daarom grondig geanalyseerd (zie hieronder bij 7.1.4)

7.1.4 Relatie met de agrarische structuur**Afbakening van de agrarische structuur**

Op gewestelijk niveau is zoals hierboven reeds aangehaald nog geen definitieve afbakening van de agrarische structuur opgemaakt; er zijn evenmin uitspraken op perceelsniveau gebeurd.

Wel kan verwezen worden naar het feit dat in het kader van de opmaak van een ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Neteland een verkenningsnota (juni 2005) en een programma voor uitvoering en onderzoek (december 2005) bestaat (deze informatie was nog niet geheel beschikbaar op het ogenblik van opmaak van het PRUP Olmense Zoo). De zone ter hoogte van de Olmense Zoo ligt volgens deze studie binnen deelruimte 6 'Grote en Molse Nete'. Volgens de uitwerking van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (verkenningnota dd. juni 2005) is het landbouwgebied waarin de Olmense Zoo ligt benoemd als 3.2 Gerhoeven. Het gaat om een gebied waarvoor het behoud van een gevarieerd, halfopen tot gesloten landschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling voorop staat. In het programma voor uitvoering en onderzoek dd. december 2005 ligt deze zone binnen het gebied GM09 'gebied tussen Kwaadmechelen en Leopoldsburg'. Deze zone werd opgenomen in het programma voor verder onderzoek, niet in het programma voor uitvoering. Volgens deze nota dient verder overleg plaats te vinden vooraleer de visie op dit gebied vastgelegd kan worden. In het programma voor uitvoering worden een aantal aandachtspunten voor deze overlegronde voorgesteld. Daarbij wordt voor Gerhoeven gesteld dat er verduidelijking nodig is van de visie van de provincie voor dit gebied. Het is duidelijk dat de visie van de provincie op de omgeving van de Olmense Zoo blijkt uit de opmaak van het PRUP Olmense Zoo.

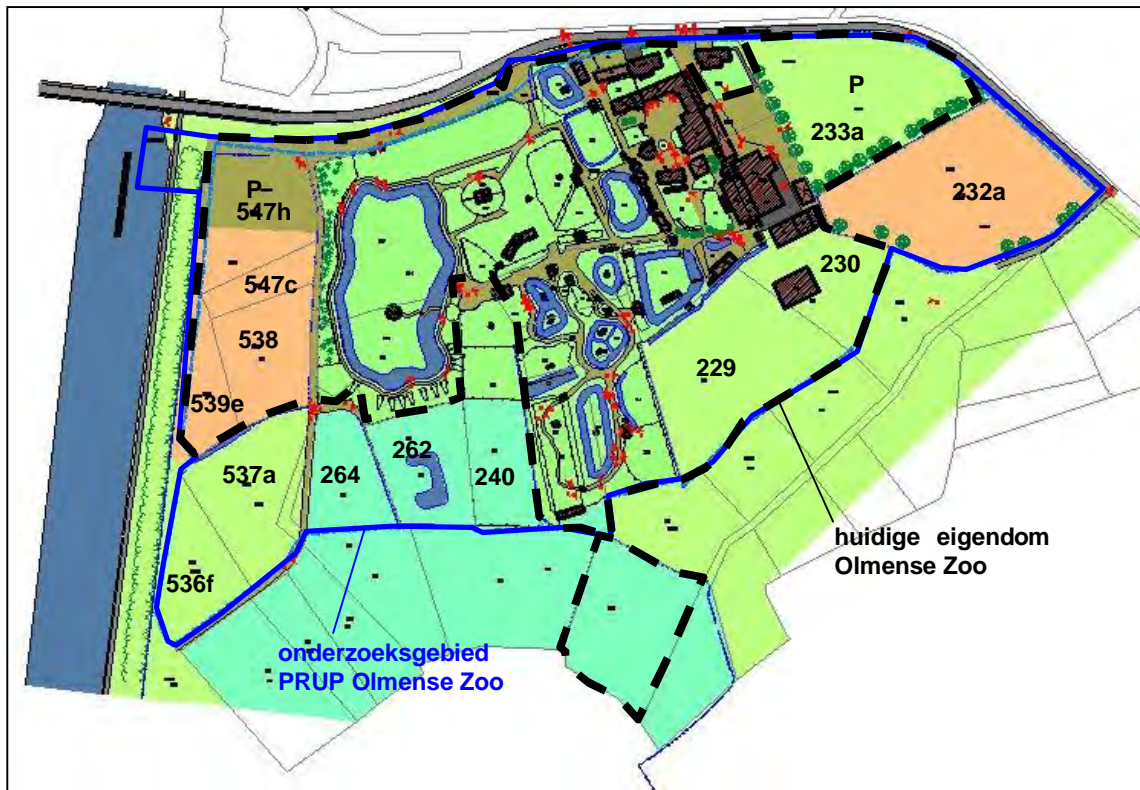
In afwachting van een definitieve afbakening kunnen door de analyse van bestaande informatie volgende vaststellingen gemaakt worden aangaande het agrarische gebruik en de sterkte van de agrarische structuur rondom het plangebied:

Eigendomsstructuur als bepalende factor

De eigendomsstructuur is vaak doorslaggevend voor het al dan niet agrarisch gebruik van de percelen, zoals blijkt uit de inventaris van landbouwgebruikspercelen. Ten opzichte van vroegere inventarissen is er voor het onderzoeksgebied een terugloop van de percelen in landbouwgebruik vastgesteld. Dit fenomeen valt voornamelijk te verklaren vanuit het feit dat de beheerders van de Olmense Zoo deze percelen in gebruik genomen hebben ten nadele van de agrarische sector.

Binnen de perimeter van het onderzoeksgebied is - van de percelen die momenteel niet in eigendom zijn - enkel perceel 232a in landbouwgebruik. De Olmense Zoo is reeds in onderhandeling met de eigenaar van dit perceel m.b.t. tot een mogelijke verwerving. Er bestaat een formele verkoopbelofte tussen de eigenaar van dat perceel en de uitbater van de Olmense Zoo.

Figuur 24: Referentiekaart



Voorwaarden vanuit waterwinning

Voor de landbouwpercelen ten zuiden van het onderzoeksgebied (eigendom PIDPA) werden in samenwerking met VLM overeenkomsten gesloten om het landbouwgebruik af te stemmen op de bescherming van de grondwaterwinning.

De hoge graad van versnippering

De versnippering maakt dat vooral het landbouwgebied ten noorden van Bukenberg en ten zuiden van het onderzoeksgebied niet getypeerd kan worden als een structuurbepalend agrarisch gebied.

- Uit onderzoek van de VLM (rapport vooronderzoek ruilverkaveling Olmen-Malou) blijkt dat de landbouw in het landbouwgebied van Olmen sterk onder druk staat. De vermelde factoren zijn versnippering door verspreide bebouwing en lintbebouwing, hobbylandbouw en natuurwaarden. De hoofdactiviteit van de landbouw te Olmen wordt gevormd door de veredelingssector.
- Op de landbouwwaarderingkaart krijgt het landbouwgebied ten zuiden van Olmen tussen de Oosthamsesteenweg en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen een lage waardering, dit in tegenstelling tot het agrarisch gebied aan de overzijde van het kanaal en ten oosten van de Oosthamsesteenweg.
- Op de kaart van de gewenste agrarische structuur die in 1998 door de Afdeling Land werd opgemaakt werd de landbouwzone tussen Bukenberg en de kern van Olmen aangeduid als een agrarisch gebied met overdruk verwevingsgebied, de landbouwzone ter hoogte van de Olmense Zoo als agrarisch gebied, meer zuidelijk zouden de natuurwaarden moeten primeren.
- De percelen van het plangebied die op het gewestplan als agrarisch gebied zijn bestemd, zijn niet van landbouwstructureel belang.
- Perceel 262 is bebost, en de mogelijke westelijke uitbreiding is door het vernoemde bos afgesneden van het meest zuidelijk gelegen landbouwgebied; dit perceel lijkt voor de agrarische structuur dus niet relevant.

Conclusie m.b.t. de agrarische structuur

Op basis van bovenvernoemde afwegingselementen kan gesteld worden dat:

- het gebied ter plaatse van de Olmense Zoo steeds minder een structureel sterke agrarische kamer vormt.
- Hoewel de bestemming op het gewestplan agrarisch gebied is, is in het onderzoeksgebied (zie referentiekaart van Figuur 24 op blz. 65) enkel perceel 232a (geen eigendom van de Olmense Zoo) in landbouwgebruik. Dit perceel sluit (samen met perceel 233a waarop één van de parkings zich bevindt) aan op het gave niet bebouwde agrarisch ruimte ten zuiden. Percelen 536f en 537a (geen eigendom) sluiten aan op de beboste percelen ten zuiden, maar zijn zelf niet bebost. Percelen 264, 262 en 240 (geen eigendom) zijn beboste natte gronden welke aansluiten op het boscomplex ten zuiden. Percelen 229 en 230 (beide eigendom van de Olmense Zoo) zijn tussenliggende percelen welke aansluiten op het zuidelijk homogeen agrarisch landschap, maar zijn deels al in gebruik door de Olmense Zoo. Percelen 547h, 547c, 538 en 539e (eigendom) liggen meer geïsoleerd van het zuidelijk landbouwgebied en zijn (deels) in gebruik als parking voor de Olmense Zoo.
- Een uitbreiding van de Olmense Zoo binnen het onderzoeksgebied is dus gesitueerd op percelen die van minder belang zijn voor de agrarische structuur of op geïsoleerd gelegen landbouwpercelen.
- De verwerving van bijkomende gronden voor een uitbreiding in het onderzoeksgebied is realistisch en er zijn momenteel reeds onderhandelingen met de eigenaar aan de gang.

7.1.5 Relatie met de natuurlijke structuur en landschap**Beboste percelen rondom het plangebied**

De beboste percelen in het zuiden van het onderzoeksgebied sluiten aan op de bosbestanden ten zuidwesten van het onderzoeksgebied, waar de percelen op de natte depressie- en valleibodem een kern van populierenbestanden in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied vormen.

Kleinschalige landschapselementen

De hoofdfunctie landbouw in het zuiden van Balen neemt uiteraard niet weg dat natuurlijke elementen bijdragen tot een waardevolle ecologische infrastructuur. Naast de beboste percelen zijn een aantal houtkanten als perceelsrandbegroeiingen terug te vinden, ook in het onderzoeksgebied. Daardoor sluit het onderzoeksgebied landschapsecologisch aan op het besloten kleinschalig landbouwlandschap langs de Oversteenseloop en Luiksebeek, wat op zijn beurt weer aansluit op de Rammelaars ten westen van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, een waardevol natuurgebied bestaande uit een kleinschalig landschap met afwisseling van broekbossen, laagveen en hooilanden.

Het plangebied binnen het landschap

Landschappelijk werden, naast de hoogspanningsleiding, geen specifieke aanduidingen ter hoogte van het onderzoeksgebied of omgeving opgenomen in de landschapsatlas of de landschapskenmerkenkaart.

Ecologische verbindingfunctie langs het kanaal

Het kanaal en de beplantingen op de oevers of in de groene zones langs het kanaal vervullen een belangrijke ecologische verbindingfunctie.

Conclusie m.b.t. de natuurlijke en landschappelijke structuur

Op basis van bovenvernoemde afwegingselementen kan gesteld worden dat:

- Het aangewezen is dat het kleinschalige karakter van de omgeving gerespecteerd blijft en de bestaande KLE op z'n minst behouden blijven. Voor de inrichting van de Olmense Zoo zullen de bestaande groen- en natuurelementen in de buurt richtinggevend zijn, zeker wat de randzones betreft.
- Het voorzien van voldoende brede bufferzones in streekeigen groen dienen voor de inpassing in de omgeving te zorgen. Langs het kanaal moet deze buffer tegelijk een natuurverbindende functie vervullen.

- Verdere conversie en ontwikkeling van de Olmense Zoo moet intern en extern op kwalitatieve wijze worden afgestemd op de omgeving. Een dynamiek die de draagkracht van de buitengebiedomgeving overstijgt, zou op termijn immers de maatschappelijke draagkracht voor de zoo ondermijnen. De goede relatie met de omgeving is bepalend.
- Binnen het onderzoeksgebied zijn vooral percelen 264, 262 en 240 van belang wat betreft natuurwaarden: de aanwezige beboste natte gronden sluiten er aan op het boscomplex ten zuiden.
- De ecologische verbindingfunctie langs het kanaal moet behouden blijven.

7.1.6 Relatie met het fysische systeem en de watertoets

Duidelijke vochttrap in het plangebied

Het onderzoeksgebied ligt op de overgang van het interfluvium tussen de Grote Nete en de bovenlopen van de Laak, naar de lagere gronden ten zuiden. De bodem van het onderzoeksgebied evolueert wat betreft vochttrap van matig droog naar zeer nat en dit grofweg van noord naar zuid. De Oversteenseloop, een waterloop van 3^e categorie, loopt op een afstand variërend van 100 m tot 250 m ten zuiden van het onderzoeksgebied van oost naar west.

Depressie in het zuiden en westen van het terrein

De bodems in het zuiden en westen van het onderzoeksgebied zijn natte depressiegronden, of natte tot zeer natte alluviale bodems van de Oversteenseloop.

Elementen van de watertoets

- Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied ligt in een van nature overstroombaar gebied (NOG), waarvoor uitgegaan wordt van de natte alluviale bodems. De betrokken percelen van het onderzoeksgebied zijn niet gekarteerd binnen ROG of risicozone voor overstroming.
- Het hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd via een gescheiden stelsel. Volgens de verstrekte gegevens infiltreert het overtollige hemelwater ter plaatse in de bodem zonder dat daarvoor specifieke uitrusting voorzien is.
- Er van uitgaande dat er geen verbinding is voorzien met De Oversteenseloop (op ca. 200m) en dat de run-off van de verharde oppervlakte wordt opgevangen zijn er geen schadelijke effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.
- Infrastructurele ontwikkeling van betreffende percelen in het onderzoeksgebied mag geen verhoging betekenen van het rechtstreeks te bergen watervolume in de Oversteenseloop. Dit wil zeggen dat bij de verdere ontwikkeling van de Olmense Zoo het hemelwater volledig van de verharde oppervlakten dient te worden afgekoppeld en opgevangen. In ieder geval moet een oplossing gezocht worden in overleg met Pidpa.

Conclusie

Op basis van bovenvernoemde afwegingselementen kan gesteld worden dat:

- De nodige aandacht moet worden besteed aan de afvoer van afval- en hemelwater.
- Verhardingen en gebouwen dienen beperkt te worden, eerder grootschalige bebouwing/verharding wordt op de minst natte delen voorzien (in het noordoosten/oosten).
- In de stedenbouwkundige voorschriften worden deze randvoorwaarden duidelijk vastgelegd.

7.1.7 Relatie met de waterwinning

Afgebakende beschermingszones

Pidpa heeft eigendommen vlakbij de Olmense Zoo, waar watervangputten liggen. Rond deze watervangputten liggen 3 types van beschermzones, waar beperkingen kunnen opgelegd worden aan activiteiten die binnen de zones zouden plaatsvinden. N.a.v. het openbaar onderzoek van de milieuvergunningaanvraag van de Olmense Zoo van 2 september 1999, werd door Pidpa advies gegeven. Dit advies geldt nu ook nog, en kan beschouwd worden als de randvoorwaarden die gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de Olmense Zoo (zie Figuur 14 op blz. 48).

Eigendomswissel zorgt voor betere ligging Olmense Zoo

Pidpa heeft afspraken met de Olmense Zoo, waaruit blijkt dat het de bedoeling is dat de watervangput op perceel 240 zal verhuizen naar perceel 274 (en eigendomswissel). Momenteel ligt de milieu- en bouwvergunningaanvraag hiervoor ter advies bij de bevoegde instanties. De Olmense Zoo zou dan volledig in beschermingszone type III komen te liggen, de minst 'strengere' zone. Pidpa stelt duidelijk dat de transactie van de gronden pas zal gebeuren wanneer:

- De milieuvergunningen en bouwvergunningen die nodig zijn, gunstig zijn
- Er rechtszekerheid bestaat omtrent de situatie van de Olmense Zoo
- De Olmense Zoo de kosten draagt voor de afbraak van de put

Conclusie

De kwalitatieve ontwikkeling van de Olmense Zoo binnen het onderzoeksgebied is afhankelijk van de beschermingsvoorschriften die gelden in functie van de waterwinning. Bij toekomstige ontwikkeling kan Pidpa dan ook best steeds ter advies gecontacteerd worden.

7.1.8 Relatie met de verkeersstructuur***Bereikbaarheid per auto***

Per auto kan de zoo ontsloten worden conform de wegcategorisering op lokaal en bovenlokaal niveau (ontsluiting via Bukenberg (lokale ontsluitende weg buiten de bebouwde kom), de Oosthamsesteenweg (lokale verbindingsweg), de Molsesesteenweg (N18), de N141 (secundaire weg) E313 (afrit 25)). Een verbeterde bewegwijzering is wel nodig, want de huidige bewegwijzering volgt deze wegcategorisering niet. Het aantal parkeerplaatsen dat momenteel voorhanden is op de Olmense Zoo, lijkt voldoende te zijn, te meer omdat beter alternatieve vormen van vervoer gestimuleerd kunnen worden.

Bereikbaarheid per fiets

Langs de Olmense Zoo passeren, via Bukenberg en het jaagpad langs het kanaal, routes van zowel het functioneel als van het toeristische fietsroutenetwerk. Met de fiets is de Olmense Zoo met andere woorden prima bereikbaar. De infrastructuur van de Zoo dient hierop optimaal afgestemd te worden.

Bereikbaarheid per boot

Via een aanlegsteiger die zich vlakbij bevindt is de Olmense Zoo ook langs het water bereikbaar. Deze vorm van ontsluiting dient verder gestimuleerd te worden (bijv. daguittappen per boot waarbij de Olmense Zoo één van de locaties is die worden bezocht). In het PRUP Olmense Zoo wordt de aanlegsteiger dan ook mee opgenomen in het plan.

Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

- De Olmense Zoo ligt strategisch ten opzichte van de treinstations van Mol en Balen.
- De Olmense Zoo ligt in de invloedssfeer van de belbus 733 Balen Zuidwest. Belbus 733 kan gereserveerd worden elke dag van de week, minimum 1 uur voor vertrek. De belbusjes zijn gericht op de treinen te Mol, dus voor de bezoekers die met de trein toekomen in Mol is de overstap op de belbus zeker vlot en efficiënt. Afhankelijk van het aantal andere reservaties wordt de kortste reisweg genomen richting bestemming. Belbus 733 staat in Mol Station in aansluiting met belbus 732 Balen Noordoost en met de trein richting Antwerpen. Ook Balen Station wordt bediend, maar het aansluitingspunt ligt te Mol station.
- Op het kruispunt van de Oosthamsesteenweg en Heivoort, in de buurt van de zoo (op een kleine kilometer afstand), heeft de Lijn een stopplaats met een frequentie van 2 uur (de lijn 17a Diest/Tessenderlo-Mol bedient de Oosthamsesteenweg). Deze regeling geldt niet op zater- en zondagen; dan is de busverbinding er niet. Bij een verdere invulling van het decreet betreffende de basismobiliteit heeft de Lijn Limburg plannen om deze lijn op te waarderen tot uurfrequentie op weekdagen en ook een weekendbediening uit te bouwen. De Lijn Limburg vraagt de mogelijkheid tot uitbouw van een achtergang te onderzoeken voor de bezoekers die gebruik maken van het openbaar onderzoek, aangezien de afstand tot de halte zo verkleind kan worden.
- De Olmense Zoo beschikt over eigen collectief vervoer, waarmee bezoekers of groepen van af en toe worden opgehaald, bijv. aan het station. De Olmense Zoo kan deze service uitbreiden.

Conclusie

De Olmense Zoo is goed bereikbaar per auto, per fiets, per boot en per bus. Belangrijk zijn de potenties om de alternatieve vormen van vervoer verder te stimuleren, door informatiecampagnes, door concrete afspraken te maken met de betrokken partijen, of door de beschikbare infrastructuur te optimaliseren.

7.1.9 Relatie met de toeristisch-recreatieve structuur van de Oosterkempen

De toeristische regio 'Oosterkempen' wordt ruimtelijk ondersteund door de aanduiding van het gebied Retie-Dessel-Mol-Balen als gebied van primair toeristisch-recreatief belang in het RSP Antwerpen. De Olmense Zoo is één van de attractiepolen, en draagt als unieke attractie bij tot het uitgebreide recreatieve aanbod van de Oosterkempen, i.f.v. losse daguitstappen, daguitstappen vanuit de verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio, als stopplaats langs routes, De Olmense Zoo is immers complementair met en kent sterke connecties met de andere knooppunten via het kanaal (aanlegsteiger en brug), de recreatieve fiets- en wandelroutes, en past zo binnen het recreatieve aanbodnetwerk van de regio. Deze connectietypes bieden bovendien kansen op een verdere diversificatie van de toevoer van recreanten aan de Olmense Zoo zelf: pleziervaart, vaartochten, fietstoerisme,

De Olmense Zoo speelt actief in op de mogelijkheden van dit netwerk (bijv. aansluiting op toeristische attracties in de buurt (bijv. rail bike , boottochten,...), attractie als daguitstap voor residenten van toeristische initiatieven (bijv. van Center Parcs in de omgeving).

Een evenwichtige en planmatige uitbouw als knooppunt ter ondersteuning van het gebied van primair toeristisch-recreatief belang Dessel-Mol-Balen lijkt dan ook mogelijk.

7.1.10 Relatie tot andere dierentuinen in België

De Olmense Zoo heeft een niet-concurrentiële en complementaire relatie met de andere dierentuinen in België.

7.2 Synthese afwegingselementen: randvoorwaarden voor een ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo

Planologische benadering

Vanuit de planologische context (RSV en RSP Antwerpen) is een ontwikkeling van de Olmense Zoo mogelijk. Het voorbehoud dat wordt gemaakt bij de bindende selectie als toeristisch-recreatief knooppunt van de Olmense Zoo in het RSP Antwerpen, is gebaseerd op de randvoorwaarden die vanuit de afbakening van de agrarische structuur kunnen gelden, en momenteel nog niet gekend zijn. De landbouwpercelen binnen en aansluitend op het onderzoeksgebied vormen steeds minder een structureel sterke agrarische kamer, die bijdraagt tot de economische sterkte van de landbouw in Balen.

Het belang van de Olmense Zoo als ondersteuning van het toeristisch-recreatief netwerk van de Oosterkempen is onmiskenbaar, op basis van de complementariteit en de sterke connecties met de andere knooppunten via het kanaal (aanlegsteiger en brug), de recreatieve fiets- en wandelroutes, en via concrete afspraken en samenwerkingsvormen.

De fysieke koppeling aan de routes op en langs het kanaal maken een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Een belangrijke infrastructuur als het kanaal kan immers fungeren als drager voor intensieve activiteiten. Ook vanuit het oogpunt van bereikbaarheid en ontsluiting is een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. De ontsluiting via auto/bus kan gebeuren rekening houdend met de wegencategorisering (mits aangepaste bewegwijzering), maar belangrijker is dat alternatieve vormen van vervoer gestimuleerd kunnen worden (boot, fiets, bus). Dit kan omdat de aanwezige infrastructuur hiervoor de nodige potenties biedt (fietsroutes, kanaal).

Samenvattend kan gesteld worden dat, op basis van de afwegingselementen, een ontwikkeling van de Olmense Zoo mogelijk is, maar dat deze beperkt dient te worden op basis van randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden aangereikt:

- Een evenwichtige en planmatige uitbouw als knooppunt ter ondersteuning van het gebied van primair toeristisch-recreatief belang Dessel-Mol-Balen is mogelijk
- De uitbreiding is mogelijk, maar wordt beperkt door de aanwezigheid van het waterwingebied. De kwalitatieve ontwikkeling van de Olmense Zoo is afhankelijk van de beschermingsvoorschriften die gelden in functie van de grondwaterwinning.
- Een verdere conversie en ontwikkeling van de Olmense Zoo is mogelijk, maar moet op kwalitatieve wijze gebeuren, en afgestemd worden op de omgeving. Immers, een dynamiek die de draagkracht van de buitengebiedomgeving overstijgt, zou op termijn de maatschappelijke draagkracht voor de zoo ondermijnen. De goede relatie met de omgeving is bepalend.

Er moeten bijgevolg grenzen gesteld worden aan de dynamiek, in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, o.a. door rekening te houden met het fysische systeem en natuur- en landschapswaarden:

- De relatie met de waardevolle ecologische structuur ten zuiden van het onderzoeksgebied moet behouden en versterkt worden.
- Infrastructurele ontwikkeling in het onderzoeksgebied mag geen verhoging betekenen van het rechtstreeks te bergen watervolume in de Oversteenseloop. Bij de verdere ontwikkeling van de Olmense Zoo moet het hemelwater volledig van de verharde oppervlakten afgekoppeld worden en opgevangen. Dit hemelwater moet herbruikt worden, of kan mogelijk ter plaatse infiltreren. In ieder geval moet steeds een oplossing gezocht worden in overleg met Pidpa.
- Verharding en bebouwing wordt beperkt, 'grootschalige' verharding en bebouwing situeert zich op de plaats met de beste bodemcondities.

Stedenbouwkundige benadering

De Olmense Zoo stelt dat een uitbreiding van de huidige 11,5 ha naar 20 ha gewenst is. Het ruimteaanbod is echter beperkter: de afgesproken lijn met Pidpa (zie hierboven) is een duidelijke grens welke gerespecteerd dient te worden. Deze grens wordt eveneens bepaald door de aanwezigheid van de kleine landschapselementen. Een maximale uitbreiding tot ongeveer 16,4 ha (onderzoeksgebied) is dus mogelijk. Een groot deel van de oppervlakte zal bovendien moeten dienen om een goede landschappelijke inpassing te realiseren.

De behoeften voor bijkomende activiteiten zijn vrij ruim. De Olmense Zoo wenst bijkomende infrastructuur te voorzien m.b.t. het dierenpark en dierenwelzijn, educatie en sociale betrokkenheid,

horeca, nutsvoorzieningen, bereikbaarheid en ontsluiting. Op basis van de planologische benadering hierboven is het duidelijk dat de ontwikkeling van de Olmense Zoo beperkt dient te worden en kwalitatief moet zijn. Hetzelfde geldt voor de inrichting en de toelaatbare activiteiten.

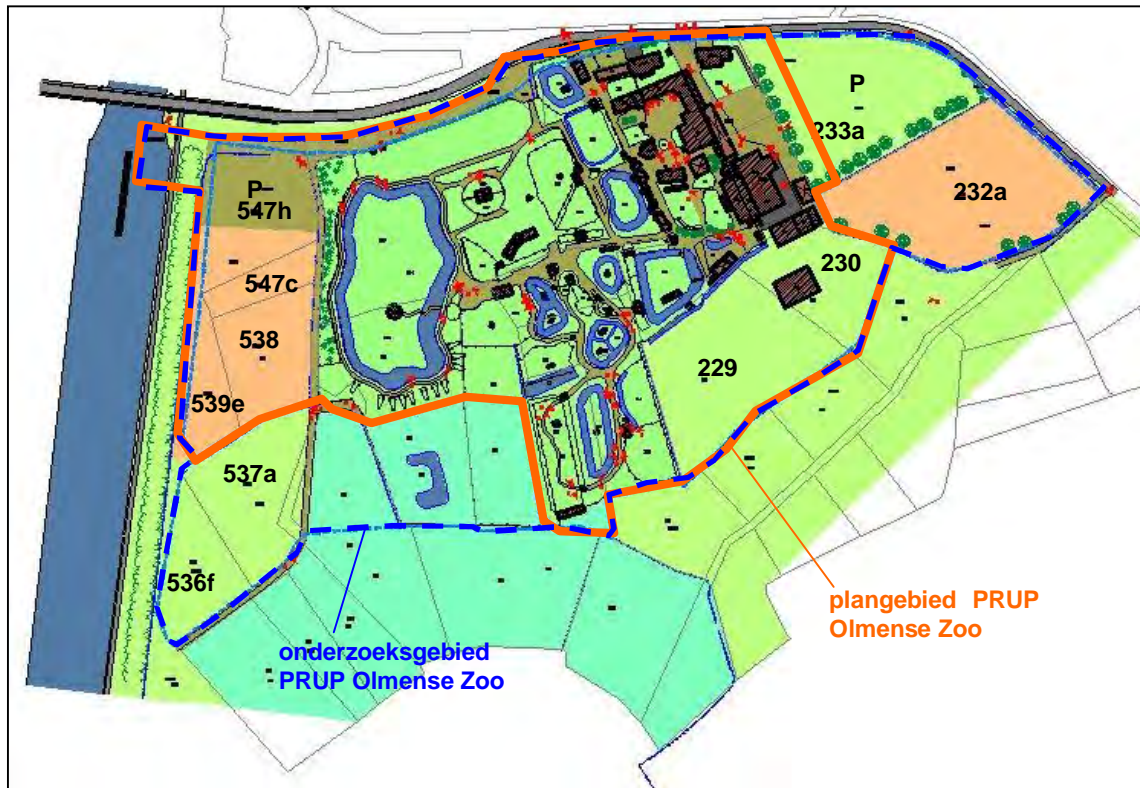
Het is dan ook evident dat de inrichting (en de toelaatbare activiteiten) voor de Olmense Zoo binnen het onderzoeksgebied gebeurt op basis van volgende uitgangspunten:

- Het respecteren van de 'roots': d.w.z. dat de Olmense Zoo in essentie vergund is als een inrichting voor het houden van exotische zoogdieren en vogels, en een bijhorend circus. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten moet dit het uitgangspunt blijven. In die zin kan een uitbreiding met activiteiten als een hotel niet aanvaard worden. Een cafetaria kan wel, doch enkel in functie van de bezoekers van de dierentuin.
- Het respecteren van het fysische systeem door het toepassen van de basisfilosofie die de Olmense Zoo als uitgangspunt hanteert: de zoo moet ingericht worden volgens het principe van eilanden en watergrachten, in combinatie met het gebruik van zo weinig mogelijk beton en tralies. Concreet kan dit gerealiseerd worden door een duidelijke beperking op te leggen voor het maximaal te bebouwen en te verharderen oppervlak.
- Het respecteren van het landschap: uit de afwegingselementen is het duidelijk dat een goede inpassing in het landschap noodzakelijk is. Het is dan ook aangewezen dat bestaande kleine landschapselementen op z'n minst behouden blijven. Voor de inrichting van de Olmense Zoo is de bestaande beplanting in de buurt richtinggevend, zeker wat de randen betreft. De gronden die deel uitmaken van de uitbreiding (welke nu nog geen eigendom zijn van de Olmense Zoo), worden voor een belangrijk deel ingericht om de inpassing in het landschap te realiseren, als een soort buffer/overgangszone naar de omgeving.
- Het respecteren van de aanwezigheid van het waterwingebied door te beantwoorden aan de randvoorwaarden die worden opgelegd voor de beschermzones, wat o.a. van belang is voor de afvoer/behandeling van de afvalwaters en de aanleg van de parkings (zie Figuur 14 op blz.48).

7.3 Keuze van het ruimtelijk ontwikkelingsscenario en afbakening van het plangebied

Binnen het onderzoeksgebied wordt voorgesteld een ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo toe te laten binnen het plangebied zoals aangeduid in onderstaande figuur (Figuur 25). Dit wil zeggen dat het maximaal scenario (invulling van het volledige onderzoeksgebied) beperkt wordt.

Figuur 25: Plangebied ten opzichte van onderzoeksgebied

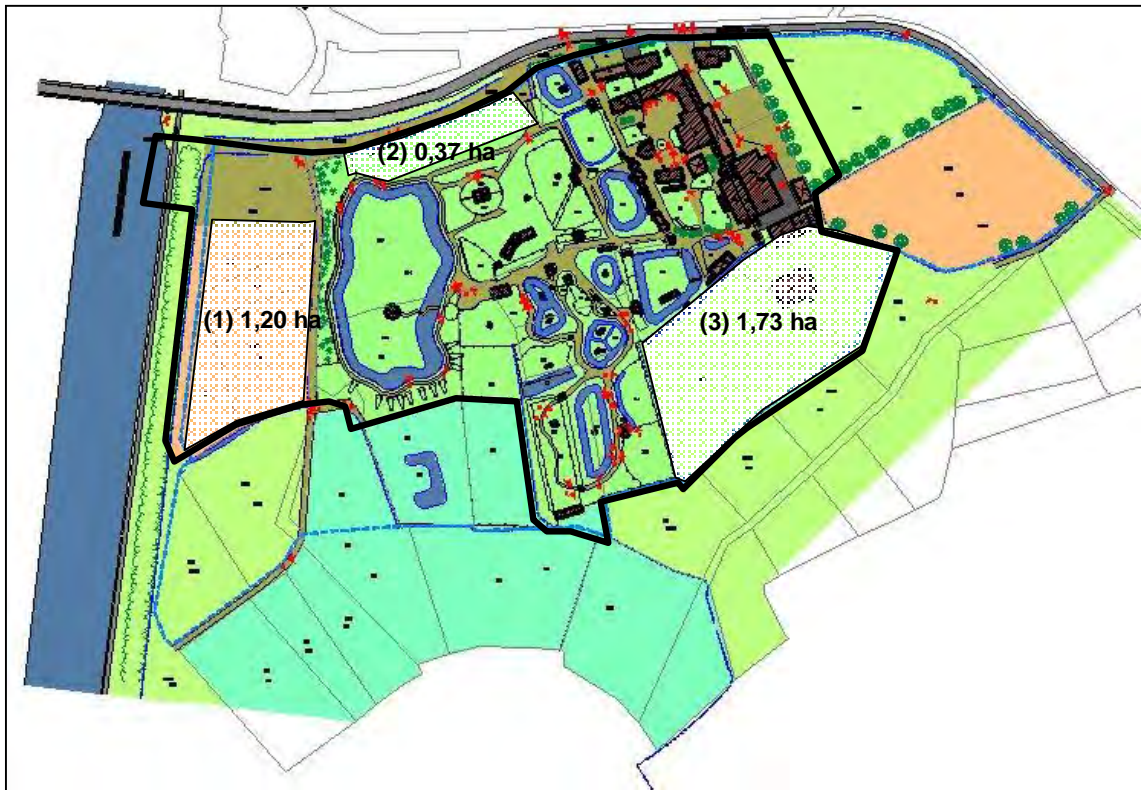


De keuze van de afbakening van het plangebied is gebaseerd op volgende overwegingen:

- De zuidelijke percelen (536f, 537a, 262, 264 en 240 (deel); bestaande bossen en weides) worden uit het plangebied gelaten (al deze percelen zijn niet in eigendom van de Olmense Zoo). Deze percelen sluiten aan op het bestaande boscomplex ten zuiden. Percelen 262, 264 en 240 (deel) zijn bovendien zelf beboste percelen (op natte gronden) welke een belangrijke natuurwaarde hebben. Een deeltje van perceel 240 (het niet beboste deel) wordt wel in het plangebied gehouden. Het bestaande bos op perceel 240 vormt reeds een strikte begrenzing, en deze grens wordt aangehouden. Een deeltje van perceel 240 wordt nu bovendien ook gebruikt door de Olmense Zoo. Percelen 536f en 537a zijn niet bebost maar sluiten aan op de niet bebouwde agrarische ruimte ten zuiden.
- Percelen 233a (eigendom van de Olmense Zoo, momenteel situeert zich één van de parkings hier) en 232a (dit perceel is in landbouwgebruik, geen eigendom van de Olmense Zoo) sluiten aan op de gave niet bebouwde agrarische ruimte ten zuiden, en worden (grotendeels) uit het plangebied gelaten. De parking op 233a wordt geherlocaliseerd elders in het plangebied, zodat een compactere opstelling bekomen wordt. Samen met perceel 232a (nu in landbouwgebruik) kan zo de aansluiting met het landbouwgebied ten zuiden opnieuw versterkt worden. Er wordt wel voorgesteld om een strook van 233a (eigendom van Olmense Zoo) bij het plangebied te betrekken, in die zin dat deze strook als buffer (breedte 15 m) ten opzichte van de omgeving wordt ingericht. Perceel 232 a (geen eigendom van Olmense Zoo) wordt volledig uit het plangebied gelaten.
- Er wordt opgemerkt dat de totale oppervlakte van de parking niet vergroot in het nieuwe voorstel (zie bijgevoegd grafisch plan en Figuur 27). Momenteel is de parking uitgesplitst over 2 locaties (perceel 547h en 233a). Het deel op perceel 233a (ongeveer 1,2 ha) wordt geherlocaliseerd naar de percelen zuidelijk aansluitend op perceel 547 h. Deze percelen hebben een gezamenlijke

oppervlakte van eveneens ongeveer 1,2 ha. De parking wordt dus niet vergroot, enkel verplaatst en beter geordend. Het is dus niet de bedoeling om meer autoverkeer aan te trekken.

Figuur 26: Zones binnen het plangebied welke nu niet of slechts zeer beperkt gebruikt worden



Deze afbakening houdt eventuele bijkomende dynamiek in de hand en houdt rekening met de open ruimte in de omgeving. De voorgestelde uitbreiding is beperkt, zodat bijgevolg de bijkomende dynamiek beperkt zal zijn. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 11,5 ha. Binnen het plangebied zijn er 3 zones die momenteel niet of voor een beperkt deel gebruikt worden (zie zones 1, 2 en 3 op Figuur 26 op blz. 73). In zone 1 zal de parking geherlokaliseerd worden welke zich nu op perceel 233a bevindt. Voor effectieve bijkomende ruimte komen dus enkel zones 2 en 3 in aanmerking, waarvan de oppervlakte in totaal ongeveer 2 ha bedraagt. Van de totale 11,5 ha zal dus een 2-tal ha in aanmerking komen voor uitbreiding, waarbij nog rekening gehouden moeten worden met het feit dat op perceel 229 en 230 een deel zal ingericht worden als buffer naar de omgeving.

Gelet op de groei die de Olmense Zoo de laatste jaren doormaakte (zie 2.1; van 9000 bezoekers in 1995 tot 198.047 bezoekers in 2004), gelet op de concrete behoefte om op korte termijn en de wens om op lange termijn bestaande activiteiten te bestendigen en (eventueel) bijkomende activiteiten te kunnen aanbieden (zie 5.2: tropenhal, nieuw inkomgebouw en winterstalling, vernieuwing cafetaria op korte termijn; cheetahfarm, zeehonden- en pinguïnverblijf, quarantainemogelijkheid, op lange termijn), maar vooral gelet op het feit dat het nodig is om bestaande dierenverblijven (binnen- en buitenverblijven) uit te breiden om te kunnen voldoen aan de huisvestingsnormen (en ook nieuwe dierenverblijven conform de normen van de dierentuinetwetgeving te bouwen) en zo een erkenning te bekomen (zie ook 3.2.1), is het verdedigbaar (en noodzakelijk) om bijkomende ruimte in gebruik te nemen. Daarom worden percelen 229 en 230 bij het plangebied betrokken. Deze percelen zijn in eigendom van de Olmense Zoo, en worden voor een deel al gebruikt door de Olmense Zoo (perceel 230 is gedeeltelijk in gebruik genomen als gebouw voor opslag bouwmaterialen, winterverblijf en dierenkeuken). Er worden momenteel alleszins geen agrarische activiteiten uitgeoefend op deze percelen, en er situeren zich ook geen belangrijke boscomplexen. Het voorzien van een uitbreiding op deze plaats heeft dan ook een mindere impact op het functioneren van de open ruimte.

De uitbreiding is m.a.w. grotendeels nodig om te kunnen voldoen aan de eisen die vanuit de dierentuinetwetgeving en dierenwelzijnwetgeving gesteld worden. Van echte nieuwe, bijkomende activiteiten kan slechts in beperkte mate sprake zijn. Nieuwe activiteiten moeten bovendien in functie van de dierentuin voorzien worden.

8 Bestemmingen van het PRUP Olmense Zoo

8.1 Principe-conceptschets

Figuur 27: Principe-conceptschets voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Olmense Zoo



Bron: Onderlegger: luchtfoto 2003, Provincie Antwerpen en OC GIS Vlaanderen

De grenzen van het plangebied worden duidelijk bepaald (zie 7.3 op blz. 72). Bij de opmaak van het PRUP moet de aanlegkade mee in het plan voorzien worden. Alle voorzieningen en activiteiten die de Olmense Zoo inplant moeten binnen dit gebied voorzien worden. Buiten de grenzen mag de Olmense Zoo (of een andere toeristisch-recreatieve activiteit) dus geen activiteiten ontplooiën. De grenzen van het PRUP vallen samen met de grenzen van het toeristisch-recreatief knooppunt, zoals bedoeld in het RSP Antwerpen.

- Zone 1 is de parking. In de huidige toestand is de parking verdeeld over 2 locaties. De parking wordt nu op 1 plek gebundeld, vlakbij de aanlegsteiger van het kanaal, vlakbij de fietsroute langs het kanaal, vlakbij het (nieuwe) inkomgebouw van zone 2, ontsloten vanop Bukenberg (maar weg van de huizen langs Bukenberg). De oppervlakte van de parking is in principe niet groter dan die van de huidige parkings⁴². Het moet immers vooral de bedoeling zijn dat alternatieve vormen van vervoer gestimuleerd worden.
- Zone 2 is een zone waarin gebouwen voor de administratie, een conciërgewoning/directiewoning, opslagplaats/berghokken en gebouwen voor indooractiviteiten (circus, cafetaria in functie van de bezoekers, museum) gebundeld kunnen ingeplant worden. Deze zone wordt noordelijk voorzien, weg van de nattere gronden in het zuiden. Voor de zone kan best een bebouwingscoëfficiënt bepaald worden. Een uitloper van de zone sluit aan op de parking van zone 1.
- Zone 3 omvat het 'outdoor dierenpark', aangelegd volgens het principe van eilanden met watergrachten, en met zo weinig mogelijk beton en tralies voor de dierenverblijven (zonder echter

⁴² Op basis van de hypothetische berekening in deze voorstudienota lijkt het huidige aantal parkeerplaatsen te volstaan (zie 0).

de bepalingen van de dierentuinwetgeving uit het oog te verliezen). Beplanting moet een belangrijk onderdeel uitmaken van de aanleg van deze zone.

- Zone 4 is de buffer/overgang naar de omgeving. Voor de inrichting is de bestaande beplanting en de landschapsstructuur in de buurt richtinggevend.
- Verder werden op het plan ook de maximaal te behouden kleine landschapselementen aangeduid.

8.2 Bespreking van de verschillende bestemmingszones

8.2.1 Algemene bemerkingen

Afwatering van afval- en hemelwater

De afwatering van hemel- en afvalwater moet verplicht uitgevoerd worden in een gescheiden stelsel.

Afwatering van hemelwater

Het hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk herbruikt wordt (bijv. voor toiletten, buitenkranen, ...). In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Binnen het plangebied mag de nodige infrastructuur voor de afwatering van het hemelwater ingeplant worden:

- Deze infrastructuur mag het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hinderen.
- Deze infrastructuur moet onopvallend geïntegreerd worden in de omgeving (bijv. indien deze zich in de buffers van artikel 1 of artikel 2 bevinden)
- Er wordt maximaal gebruik gemaakt van open grachten, conform de aanleg van de dierentuin met een eilanden- en grachtenstructuur (zie ook artikel 3). Indien oeverversteving van de grachten (en eventuele bufferbekkens) nodig is, dan dient hiervoor gekozen te worden voor technieken van de natuurtechnische milieubouw.
- Eventuele parkings worden aangelegd op een ondoordringbare ondergrond, waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders moet afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. De ondoordringbare ondergrond mag niet gerealiseerd worden door middel van een harde asfaltlaag of één verharde vlakte, maar moet gerealiseerd worden met de beschikbare milieutechnische technieken, zoals een folie.

Afwatering van afvalwater

Alle afvalwater wordt volgens de geldende milieuwetgeving afgevoerd naar de openbare riolering die aansluit op de waterzuivering (voor de uitbreiding en/of verlegging van bestaande riolering mogen de nodige werken uitgevoerd worden). Indien dit niet mogelijk is, dan moet een oplossing gezocht worden voor de verwerking of behandeling van afvalwater door middel van IBA's. Een rietveld wordt aangelegd op een waterdichte ondergrond.

De infrastructuur die hiervoor nodig is mag op een oordeelkundig gekozen plaats binnen de zones van het plangebied voorzien worden op voorwaarde dat:

- de infrastructuur het uitoefenen van de activiteiten in het plangebied niet hindert
- de infrastructuur onopvallend geïntegreerd wordt in de omgeving

Afsluitingen en de veiligheid van bezoekers en werknemers

Afsluitingen rond (delen van) het plangebied of afsluitingen van de individuele dierenverblijven worden zodanig aangelegd dat de veiligheid van bezoekers en werknemers gegarandeerd is. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, tenzij dit vanuit veiligheidsoverwegingen niet aangewezen is.

8.2.2 Bespreking per deelzone

Artikel 1 zone voor dierentuin: bosbuffer

De bosbuffer heeft als doel een integratie van de Olmense Zoo t.o.v. aangrenzende bestemmingen te bevorderen. De zone heeft een esthetische, en afschermende functie. Deze zone mag niet worden aangewend voor de inrichting van de zoo.

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities (zie ook bijlage). De buffer dient te bestaan uit streekeigen struiken en hoogstammige bomen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Uit de aanleg van de bosbuffer moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied met kleinschalig karakter blijken.

De omvang en inrichting van de buffer wordt afhankelijk gesteld van de aangrenzende bestemming en bodemgebruik. Ter hoogte van de bestaande bospercelen in het zuidwesten wordt een strook voorzien (gemiddeld 15 m breed; de afmetingen op het grafisch plan dienen gevolgd te worden), die naar karakter aansluiting dient te vinden bij het bestaande boscomplex en de beboste percelen ten zuiden en zuidwesten van het plangebied.

De bosbuffer wordt ten laatste 1 jaar na het in werking treden van het PRUP aangelegd. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Artikel 2: zone voor dierentuin: groenbuffer

De groenbuffer heeft als doel een integratie van de Olmense Zoo t.o.v. aangrenzende bestemmingen te bevorderen. De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Deze zone mag niet worden aangewend voor de inrichting van de zoo.

De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen.

De omvang, inrichting en functie van de buffer wordt afhankelijk gesteld van de aangrenzende bestemming en bodemgebruik:

- Ten noordoosten, ten opzichte van de verder gelegen woningen langs Bukenberg, wordt een buffer van (gemiddeld) 15 m breed voorzien (de afmetingen op het grafisch plan dienen gevolgd te worden). Bij de aanleg dient de afschermende functie van de buffer bepalend te zijn.
- Ten westen (langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen) wordt een strook van (gemiddeld) 15 m ingericht als buffer (de afmetingen op het grafisch plan dienen gevolgd te worden), en dient bij de aanleg de afschermende functie en de ecologische verbindingsfunctie langs het kanaal bepalend te zijn.

Het groenscherm wordt ten laatste 1 jaar na het in werking treden van het PRUP aangelegd. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Artikel 3 zone voor dierentuin: groen dierenpark

De hoofdfunctie van deze zone is dierentuin, d.w.z. een inrichting voor het houden van inheemse en exotische dieren. In functie van deze dierentuin mogen de nodige indoor- en outdoor dierenverblijven voorzien worden. De dierenverblijven liggen rond een wandelpad dat de verschillende zones doorkruist.

Nevenfuncties zijn inkomgebouwen en souvenirwinkel, circus, berghokken en technische ruimten, magazijnen en werkplaatsen, dierenkeuken, medische ruimte/quarantainegebouw, administratieve gebouwen, directiewoning, museum, cafetaria/restaurant, verblijfsplaatsen in het kader van de uitbating van de zoo (d.w.z. maximum 5 logieplaatsen; bijv. voor stagiaires, niet vanuit het oogpunt van verblijfstoerisme), speeltuin, Deze nevenfuncties mogen voorzien worden in functie van de dierentuin, en mogen dus niet op zichzelf bestaan.

Binnen de zone voor dierentuin worden 2 'deelzones' onderscheiden (zones 3A, 3B). Het onderscheid tussen deze deelzones wordt gemaakt op basis van de bestemming en het aandeel en de afmetingen van de gebouwen, verhardingen en groenvoorzieningen binnen deze zones, en is

gebaseerd op condities vanuit het fysisch systeem. Zone A bevindt zich immers (zie 6.4.2 en kaart 4 en kaart 5 van de bijlagen) in de minst kwetsbare zone (vanuit het oogpunt van de watertoets), zodat hier meer bebouwing en activiteiten worden toegelaten dan in zone B (welke zich in NOG-gebied bevindt). Zone A bevat in huidige situatie nu ook al een groter aandeel bebouwing dan de rest van het gebied (zie Figuur 4 in hoofdstuk 3).

Zone A is bedoeld voor indoor- en outdoor dierenverblijven, volièrès, inkomgebouwen en souvenirwinkel, circus, berghokken en technische ruimten, magazijnen, medische ruimte/quarantainegebouw, administratieve gebouwen, directiewoning, museum, cafetaria/restaurant, overnachtingsmogelijkheid (maximum 5 logieplaatsen; bijv. voor stagiaires) in functie van de activiteiten van de dierentuin. Maximum 70% van de oppervlakte van de zone mag bestaan uit gebouwen en/of verhardingen. Minimum 10% van de zone bestaat uit groenvoorzieningen. De gebouwen in zone A worden zo compact mogelijk ingeplant. De maximale bouwhoogte bedraagt 12m voor gebouwen die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor de nevenfuncties (zoals circus, magazijnen en werkplaatsen, administratieve gebouwen, directiewoning, museum), 6m voor de dierenverblijven.

Zone B is bedoeld voor outdoor dierenpark, waarbij de indoor dierenverblijven een beperkt deel van de oppervlakte mogen innemen. Mogelijke constructies bestaan uit volièrès, binnen- en buitenverblijven van de dieren. Maximum 10% van de oppervlakte van zone B mag bestaan uit gebouwen. Verhardingen zijn enkel toegelaten voor wandelpaden. (Delen) van dierenverblijven mogen verhard worden indien de wetgeving m.b.t. het dierenwelzijn dit eist. Minimum 20% van de zone bestaat uit groenvoorzieningen. De gebouwen in zone B worden ingeplant bij het buitenverblijf van de dieren waarbij ze horen. Er wordt naar gestreefd om de gebouwen voor verschillende dierenverblijven tegen elkaar aan te bouwen. De maximale bouwhoogte bedraagt 6m.

Een belangrijk uitgangspunt inzake de totale inrichting van de zone is dat deze moet ingericht worden als een groen dierenpark. Dat wil zeggen dat bij de inrichting van het gebied voldoende groen aangeplant moet worden. Dit groen karakter wordt bekomen door:

- Groen als binding en/of afbakening, begeleidend groen, afbakeningsgroen en/of inkledingsgroen: dit in de vorm van aanplantingen bestaande uit heestermassieven, hagen en haagblokken, hoogstammen... , zodat de bezoeker via de wandelpaden in een echt groene omgeving wandelt.
- Buffergroen rondom te voorzien (zie zones van artikel 1 en artikel 2)
- Bestaande haagkanten en kleine landschapselementen te behouden en te versterken. Deze werden aangeduid op het grafisch plan.
- Een minimum percentage groen op te leggen per zone (zie verder)

Artikel 4 zone voor dierentuin: parking

De zone is bedoeld als bezoekersparking en parking voor werknemers (auto's, bussen, fietsen) bij de dierentuin. In vergelijking met de bestaande situatie wordt de parking dus geconcentreerd op 1 plek (zie Figuur 4 in hoofdstuk 3). De parking situeert zich nu bij het knooppunt van de fietsroutes, bij de brug op het kanaal en bij de aanlegsteiger, en weg van de woningen langs Bukenberg. Vanop deze parking moet de toegang vlot bereikbaar zijn. De oppervlakte van de parking is vergelijkbaar met de van de 2 vroeger parkings samen. Het is immers de bedoeling dat alternatieve vormen van vervoer (bus, fiets, boot) gestimuleerd worden. Dit kan doordat de frequentie van de reguliere buslijnen worden verhoogd, door de verbindingen per boot op te drijven (hiervoor wordt de aanleg van een degelijke aanlegsteiger mogelijk gemaakt door het PRUP), de Olmense Zoo kan haar eigen bediening met pendelbus uitbouwen, degelijke fietsstallingen kunnen uitgebouwd worden,

De toegang tot de parking wordt genomen vanop Bukenberg. (Overdekte) fietsstallingen of andere voorzieningen voor langzaam verkeer mogen binnen de zone ingeplant worden.

De parking mag verhard worden, en wordt aangelegd op een ondoordringbare ondergrond, waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet.

Artikel 5: zone voor dierentuin: toegang

Er worden 4 toegangen symbolisch aangeduid op het grafisch plan (d.w.z. dat de exacte inplanting van deze toegangen kan wijzigen): 2 hoofdtoegangen en 2 secundaire toegangen.

De hoofdtoegang aan de parking is hoofdzakelijk bedoeld voor gemotoriseerd verkeer. De 2de hoofdtoegang ter hoogte van de zone A is gelegen ter plaats van de inkom tot de Olmense Zoo.

De secundaire toegangen zijn bedoeld voor fietsers en voetgangers (die bijv. per bus komen), vanop Bukenberg ten oosten en vanop het Jaagpad ten westen. Binnen zone A, nabij de secundaire toegang ten oosten, mag dus een secundair inkomgebouw voorzien worden.

De toegangen mogen verhard worden.

Artikel 6: zone voor aanlegkade

Aan de kanaalrand kan een beperkte aanlegkade worden voorzien, waarvan de precieze inplanting bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient vastgelegd te worden.

De aanlegkade is enkel bedoeld als aanlegplaats voor toeristische rondvaart.

Artikel 7: Zone voor woning met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark)

Momenteel bevindt zich een bestaande woning op perceel 234h (bestemming volgens het gewestplan: woongebied met landelijk karakter).

Voorlopig blijft dus de huidige bestemming van het gewestplan van toepassing (woongebied met landelijk karakter). Indien de huidige functie van het perceel vervalt dan worden de voorschriften van artikel 3 dierentuin (dierenpark) deelzone 3A van toepassing.

Artikel 8 Zone voor watervangput met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark) en zone voor dierentuin (bosbuffer)

Op perceel 240 (eigendom van Pidpa) bevindt zich momenteel een watervangput voor grondwaterwinning (bestemming volgens het gewestplan: landschappelijk waardevol agrarisch gebied en overdruk waterwinningsgebied), welke mogelijk geherlokaliseerd wordt naar een perceel buiten het plangebied. Zolang deze effectieve herlokalisatie van de watervangpunt niet gerealiseerd is, mag het PRUP niet beletten dat Pidpa haar activiteiten op perceel 240 verder zet.

Voorlopig blijven dus de huidige bestemmingen van het gewestplan van toepassing (landschappelijk waardevol agrarisch gebied, overdruk waterwinningsgebied). Indien de huidige functie van het perceel vervalt, dan worden de voorschriften van artikel 3 dierentuin (dierenpark) deelzone 3B en van artikel 1 dierentuin (bosbuffer) van toepassing, volgens de aanduiding op het bestemmingsplan.

8.3 Maatregelen ter realisatie

- De Olmense Zoo moet eerst in orde komen met de bestaande situatie voordat van een uitbreiding sprake is. De Olmense Zoo engageert zich dus om eerst met de bestaande dierenverblijven in orde te komen (conform de dierentuinwetgeving), voordat nieuwe dieren worden voorzien.
- De Olmense Zoo engageert zich om een plan voor de afvoer van hemel- en afvalwater op te maken, rekening houdend met de adviezen van Afdeling Water, Pidpa en De Dienst Waterbeleid van de Provincie.
- De Olmense Zoo engageert zich om een beplantingsplan op te maken, waarbij de buffers essentieel zijn.
- De Olmense Zoo engageert zich om de parkings in het noorden gelegen op het openbaar domein van de Bukenberg te verwijderen en de ‘zone voor dierentuin: parking’ aan te leggen conform de stedenbouwkundige voorschriften.
- De Olmense Zoo moet het gebruik van duurzame vormen van vervoer stimuleren door:
 - In reclamecampagnes de ligging aan de knooppunten van het fietsennetwerk te benadrukken, evenals de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en per boot. Andere mogelijkheden zijn bijv. om een reductie bij de inkom te geven wanneer men per fiets of per bus komt, en/of betalend parkeren invoeren.
 - De Olmense Zoo engageert zich om, in overleg met de bevoegde instanties m.b.t. recreatie, zich verder aan te bieden als een totaalpakket in functie van gecombineerde daguitstappen of korte verblijven in de regio Mol-Balen-Dessel (bootuitstappen, informatie over fietsenverhuur aan stations,...).
 - De Olmense Zoo onderzoekt in hoeverre ze het eigen collectieve vervoer kan uitbouwen.
 - De Olmense Zoo engageert zich om de correcte informatie m.b.t. de bereikbaarheid weer te geven haar website, en benadrukt hierbij de mogelijkheid van het alternatief vervoer.

- De Olmense Zoo engageert zich om geen bijkomende percelen meer aan te kopen buiten het plangebied. Enkel binnen het plangebied van het PRUP Olmense Zoo kunnen activiteiten in functie van de Olmense Zoo voorzien worden. Het PRUP Olmense Zoo valt samen met het toeristisch-recreatief knooppunt zoals vermeld in het RSP Antwerpen.
- De Olmense Zoo engageert zich om de afspraken met Pidpa te respecteren.
- Binnen de op het gewestplan voorziene overdruk voor waterwinningsgebied en meer bepaald binnen de beschermingzones voor waterwinning type I, II en III kunnen op basis van de geldende sectorale wetgeving beperkingen opgelegd worden aan activiteiten die binnen de zones zouden plaatsvinden.
- De vergunningverlenende overheid engageert zich om strikt na te gaan dat de ontwikkeling van de Olmense Zoo gebeurt volgens de voorschriften van het PRUP.
- De Olmense Zoo engageert zich om binnen 5 jaar na het in werking treden van het PRUP Olmense Zoo de percelen welke nog niet eigendom zijn te verwerven. De Olmense Zoo zet hiertoe de nodige onderhandelingen verder.

9 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met de voorschriften van het PRUP Olmense Zoo

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen door de opmaak van het PRUP worden opgeheven. De nieuwe bestemmingen werden in het voorgaande hoofdstuk beschreven als ook in de nota met de stedenbouwkundige voorschriften.

Balen is opgenomen in het gewestplan Herentals-Mol, dat werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28/07/1978. De volgende gewestplanbestemmingen zijn terug te vinden in het plangebied, en worden door het PRUP Olmense Zoo opgeheven:

- woongebied met landelijk karakter
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De met deze bestemming corresponderende artikels van het Koninklijk Besluit van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 13/12/1978 en de decreten van 23/06/1993 en 13/07/1994, zijn niet meer van toepassing en worden dus door dit Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgeheven, vanaf het ogenblik van het in werking treden van het PRUP Olmense Zoo.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de zone van artikel 7 'zone voor woning met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark)' en de zone van artikel 8 'zone voor watervangput met nabestemming zone voor dierentuin (dierenpark) en zone voor dierentuin (buffer)' de huidige bestemmingen van het gewestplan van toepassing blijven, tot de huidige functie vervalft, conform de formulering in de stedenbouwkundige voorschriften.

10 Ruimtebalans

Tabel 9: Ruimtebalans

gewestplan		PRUP Olmense Zoo		
bestemming	m ²	art.	bestemming	m ²
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	111125	1	zone voor dierentuin : bosbuffer	10163
		2	zone voor dierentuin : groenbuffer	6799
		3a	zone voor dierentuin : groen dierenpark	23933
		3b		54473
		4	zone voor dierentuin : parking	12562
		6	Zone voor aanlegkade	1613
		7	zone voor woning	22
		8	zone voor watervangput	1560
woongebied met landelijk karakter	3875	1	zone voor dierentuin : bosbuffer	
		2	zone voor dierentuin : groenbuffer	128
		3a	zone voor dierentuin : groen dierenpark	2299
		3b		
		4	zone voor dierentuin : parking	
		7	zone voor woning	1448
		8	zone voor watervangput	
totaal	115000		totaal	115000

Bron: Digitaal berekend in Autocad op basis van het grafisch plan.

Voor de zone voor woning (art. 7) en zone voor watervangput (art. 8) blijven de huidige bestemmingen van het gewestplan van toepassing, tot de huidige functie (woning, watervangput) vervalt.

11 Bijlagen

11.1 Verslag overleg met Pidpa, d.d. 15/02/2005⁴³

BESPROKEN ITEMS

De bedoeling en stand van zake van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Olmense Zoo (PRUP Olmense Zoo) en de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen en met de gewestelijke afbakening van de agrarische structuur/open ruimtestructuur worden kort toegelicht door de Provincie Antwerpen en IOK. Pidpa overhandigt een aantal informatieve documenten die een antwoord bieden op vragen die voorafgaandelijk door IOK per mail bezorgd werden aan Pidpa.

Volgende zaken worden besproken in de vergadering:

afgesproken lijn Olmense Zoo/Pidpa

Ten eerste dient vermeld te worden dat momenteel een milieuvergunningsaanvraag loopt voor de hervergunning van de waterwinning Balen Kanaal, waarbinnen de Olmense Zoo gelegen is (een beslissing wordt maart-april verwacht). De huidige milieuvergunning loopt tot augustus 2005.

Pidpa heeft, in overleg met de Olmense Zoo, in 1999 een perimeter afgesproken welke de grens vormt tussen de uitbreidingszone van de Olmense Zoo en de uitbreidingszone van Pidpa (Pidpa bezorgde hiervan een kaartje aan IOK: 'Waterwinning Olmen: toestand na ruil + aanpassing beschermingszones', d.d. 19/08/1999). Op dit kaartje werd eveneens een mogelijke grondruil aangeduid: momenteel ligt er een watervangput op perceel 240, eigendom van Pidpa, maar ingesloten door eigendommen van de Olmense Zoo. Pidpa heeft afspraken met de Olmense Zoo, waaruit blijkt dat deze grond (welke momenteel al gedeeltelijk door de Olmense Zoo gebruikt wordt) in de toekomst zou kunnen geruild worden met perceel 274, nu eigendom van de Olmense Zoo, en gelegen buiten de perimeter van de Olmense Zoo. De bedoeling is dat de watervangput op perceel 240 dan zal verhuizen naar perceel 274. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet nog ingediend worden (opm.: de MER is nog niet conform).

Gesteld dat deze nieuwe situatie gerealiseerd zou worden, dan betekent dit dat de beschermingszone type I en type II rond de watervangput op perceel 240 komt te vervallen, en zich rond de geherlocaliseerde watervangput van perceel 274 zou bevinden, buiten de perimeter van de Olmense Zoo. De Olmense Zoo blijft volledig in beschermingszone type III liggen (Pidpa heeft van deze nieuwe situatie een kaartje bezorgd aan IOK: 'Grondwaterbeschermingszones - MER WPC Balen-Kanaal en WW Balen Nete – herlokalisatie en hervergunning', d.d. 12/07/2004).

Pidpa stelt duidelijk dat de transactie van de gronden 240 en 274 pas zal gebeuren wanneer:

- De milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunningen een positief advies krijgen (ook afhankelijk van evoluties in de MER-wetgeving)
- De Olmense Zoo de kosten draagt voor de afbraak en herlokalisatie van de watervangput

Zolang deze voorwaarden niet voldoen zijn, blijft de watervangput liggen op perceel 240. Bij de opmaak van het PRUP dient hiermee rekening gehouden te worden. Veronderstelt wordt dat de Olmense Zoo enkel tot ruil overgaat wanneer er rechtszekerheid bestaat omtrent de situatie van de Olmense Zoo (wat door de opmaak van een PRUP mogelijk zou zijn).

Er wordt afgesproken dat IOK bij uitwerking van het PRUP zal uitgaan van de grens zoals vastgelegd in het document van 19/08/1999. In het PRUP zal eveneens rekening gehouden worden met de eventuele grondruil en herlokalisatie van de watervangput op percelen 240 en 274: het PRUP mag niet beletten dat Pidpa haar activiteiten op perceel 240 verder zet, zolang een transactie met de Olmense Zoo, onder bovenvermelde voorwaarden, niet rond is.

⁴³ Overleg met Pidpa m.b.t. de ligging van de Olmense Zoo in waterwingebied, ter plaatse van het hoofdkantoor van Pidpa in Antwerpen. Aanwezig: Dhr. Karel De Mey, Dhr. Jan Bellon, Mevr. Kristin Seghers (Provincie Antwerpen – Dienst Ruimtelijke Planning), Mevr. Rhea Denissen (IOK), Dhr. Luk Helsen (IOK), d.d. 15/02/2005.

beperkingen voor activiteiten in de beschermingzones

In de huidige situatie bevinden zich zowel de beschermingzones type I, II (beide rond de watervangput op perceel 240) en III (de rest van de eigendommen van de Olmense Zoo) binnen de perimeter van de Olmense Zoo. Binnen deze beschermingzones kunnen beperkingen opgelegd worden aan activiteiten die binnen de zones zouden plaatsvinden, op basis van de geldende wetgeving. In verband hiermee stelt Pidpa dat het niet gewenst is om afvalwaters, grachten/waterpartijen binnen zone I of II te voorzien, binnen zone III is dit minder problematisch. De aandacht moet ook gaan naar de aanleg van de parkings, omdat koolwaterstoffen een probleem kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater.

Pidpa heeft advies gegeven n.a.v. het openbaar onderzoek van de milieuvergunningaanvraag van de Olmense Zoo van 2 september 1999. Dit advies kan ook nu nog beschouwd worden als de randvoorwaarden van Pidpa die gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de Olmense Zoo (Pidpa overhandigde dit advies aan IOK, nl. een brief aan het College van Burgemeester en Schepenen van Balen, 'Openbaar Onderzoek milieuvergunningaanvraag Olmense Zoo bvba', d.d. 22/06/1999).

Er wordt afgesproken dat de randvoorwaarden, zoals vermeld in het advies van 02/09/1999, integraal zullen worden overgenomen in de voorschriften die bij het PRUP horen.

Bovendien zal in het PRUP expliciet worden vermeld dat bij een nieuw stedenbouwkundige vergunningaanvraag of milieuvergunningaanvraag van de Olmense Zoo, verplicht advies aan Pidpa moet gevraagd worden.

activiteiten op percelen in waterwinningsgebied buiten de perimeter van de Olmense Zoo

De Provincie Antwerpen stelt de vraag naar de activiteiten op de percelen ten zuiden van de Olmense Zoo. Pidpa zegt dat er beperkingen kunnen opgelegd worden aan activiteiten die een landbouwer wenst uit te voeren (geen nieuwe stallen binnen zone III en bemesting is strenger). Voor gronden die eigendom van Pidpa zijn, kan een overeenkomst afgesloten worden zodat landbouwers de gronden onder bepaal-de voorwaarden mogen gebruiken.

Een aantal percelen ten zuiden zijn momenteel bebost. Pidpa heeft op haar eigendommen nog bijkomende bosaanplantingen gepland, ter compensatie van rooiing elders.

CONCLUSIES/AFSPRAKEN

- De Provincie Antwerpen zal Pidpa op de hoogte houden van het verdere verloop van het dossier PRUP Olmense Zoo.
- Pidpa zal mogelijkheid krijgen om tijdig advies te geven over het PRUP Olmense Zoo
- De hierboven vermelde afspraken worden verwerkt in het PRUP
-
-

Opgemaakt door IOK,

18 augustus 2005

11.2 Advies Afdeling Water, d.d. 15/05/2005⁴⁴

Aan het Provinciebestuur van Antwerpen n.a.v. Herman De Pauw		
Koningin Elisabethlaan 22		
2016 ANTWERPEN		
uw kenmerk 631.33/4709	uw kenmerk ROPR/04/60/paurobo	uw brief van 05.04.05
Vragen naar / e-mail Lieve Van Stacyn	Telefoonnummer 03/224.62.38	Datum 15.05.05

Betreft : BALESE: PRUP Olmense Zoo - voorstudie

Geachte,

Bij deze bezorg ik U het advies van de afdeling Water.
Gelieve ons ook te verontschuldigen voor de vergadering van 19 april e.k.

Algemeen

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, beter bekend onder de "Watertoets". Artikel 8 van dat decreet luidt:

Art. 8 van het decreet stelt dat de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt herateld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De beslissing die de overheid neemt in het kader van art. 8 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.

De Watertoets heeft onder andere als doel een schadelijk effect te vermijden dat als volgt wordt gedefinieerd: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgehouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

(...)

⁴⁴ Advies Afdeling Water d.d. 15/05/2005, n.a.v. de voorstudie PRUP Olmense Zoo.

Op dit moment ontbreekt het uitvoeringsbesluit dat de nadere regels omtrent de "Watertoets" vastlegt. De afdeling Water baseert zich op de voorlopige Risicokaarten om de watertoets uit te voeren voor het aspect "Veiligheid". Deze kaarten die opgemaakt zijn door de afdeling Water van AMINAL (van nature overstroomde en recent overstroomde gebieden) en de MOG-kaarten (gemodelleerde overstromingsgebieden) van afdeling Water en het waterbouwkundig labo van ANZ, geven aan waar het in theorie kan overstromen. Momenteel worden deze kaarten gefinaliseerd. Er zit een zekere foutenmarge op de kaarten en een statistische kans voorspelt nooit op voorhand waar en wanneer een gebied zal overstromen.

Naast het veiligheidsaspect dienen ook de aspecten "hemelwaterberging en infiltratie", "kwaliteit van grond- en oppervlaktewater", "kwantiteit van van grond- en oppervlaktewater", "watervoorziening", "waterafhankelijke natuurwaarden" en "waterzuivering en riolering" aan bod te komen binnen de Watertoets.

In afwachting van een goedgekeurd Bekkenbeheerplan, voert de afdeling Water de Watertoets uit op de onderstaande aspecten en komt tot volgend advies :

1. Veiligheid

De bedoelde gronden liggen gedeeltelijk binnen van nature overstroombaar gebied(NOG) en grenzen in het uiterst zuidelijke punt aan de Overheidsloop, waterloop 3" categorie. De westelijke grens van het gebied wordt gevormd door het kanaal Kwaadmechelen-Dessel. Dwars doorheen het gebied loopt een niet geklasseerde waterloop.

Grootschalige bebouwing en verharding gebeurt bij voorkeur buiten de grenzen van de NOG.

Nuttige kelderruimte met opslag van brandstoffen of andere milieu-schadelijke stoffen, verwarmingsinstallaties of elektrische installaties én ondergrondse garages zijn niet aangewezen binnen de NOG.

Het zuidelijke en oostelijke deel van het plan valt binnen de beschermingszones grondwaterwinning.

Zodoende dient voldaan te worden aan de bepallende voorwaarden overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Executieve, houdende de reglementering van de handelingen binnen de water(win)gebieden en de beschermingszones (27 maart 1985 (BS 20 juli 1985)).

2. Infiltratie/hemelwaterberging

De afdeling Water is van oordeel dat binnen deze realisatie volgende inspanningen dienen geleverd te worden:

- . Beparken van verharde en bebouwde oppervlakte. Tenzij noodzakelijk voor specifieke doeleinden (dierenverblijven, parkings) bestaat alle bestrating uit waterdoorlatende materialen.
- Eventuele parkings worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berakend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet.

(...)

- Realisatie als 'groendak', van platte of zacht hellende daken met een beperkte oppervlakte.
- Opvang en gebruik van hemelwater (of gemeentelijke en/of gewestelijke bouwverordening). Minimaal gebruik t.b.v. toiletten, buitenkraan ...
- Aanleg van buffer-/infiltratiebakken
- Aanleg van grachtenstelsel om het overtollig regenwater op te vangen, te laten infiltreren of vertraagd af te voeren.

Deze bepalingen dienen verder afgestemd op de randvoorwaarden die gelden vanuit de beschermingen voor grondwaterwinning.

3. Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollig) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven.

Afvalwater dient afgevoerd naar de riolering.

4. Oppervlaktewaterkwantiteit

zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie.

5. Waterafhankelijke natuur

Eventuele grachten en bufferbekkens bieden een kans aan waterafhankelijke natuur. Waar oeverversteving noodzakelijk is dient gekozen voor de technieken van NTMP (natuurtechnische milieubouw).


6. Waterzuivering

De afvoer van vuilwater dient aangesloten op de riolering zonder gebruik te maken van een septische put.

Indien geen riolering aanwezig dient afvalwater verwerkt in een IFA, gebouwd volgens de code van goede praktijk (zie ook www.waterketvlaanderen.be)

Wij kunnen gunstig advies verlenen voor dit dossier mits inachtneming van bovengenoemde voorwaarden.

Hoogachtend,


ir. Marc FLORUS
Diensthoofd

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP OLMENSE ZOO

Bijlage

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2006

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

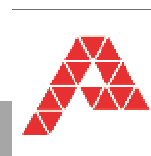
D. Toelen

G. Van den Bogaert

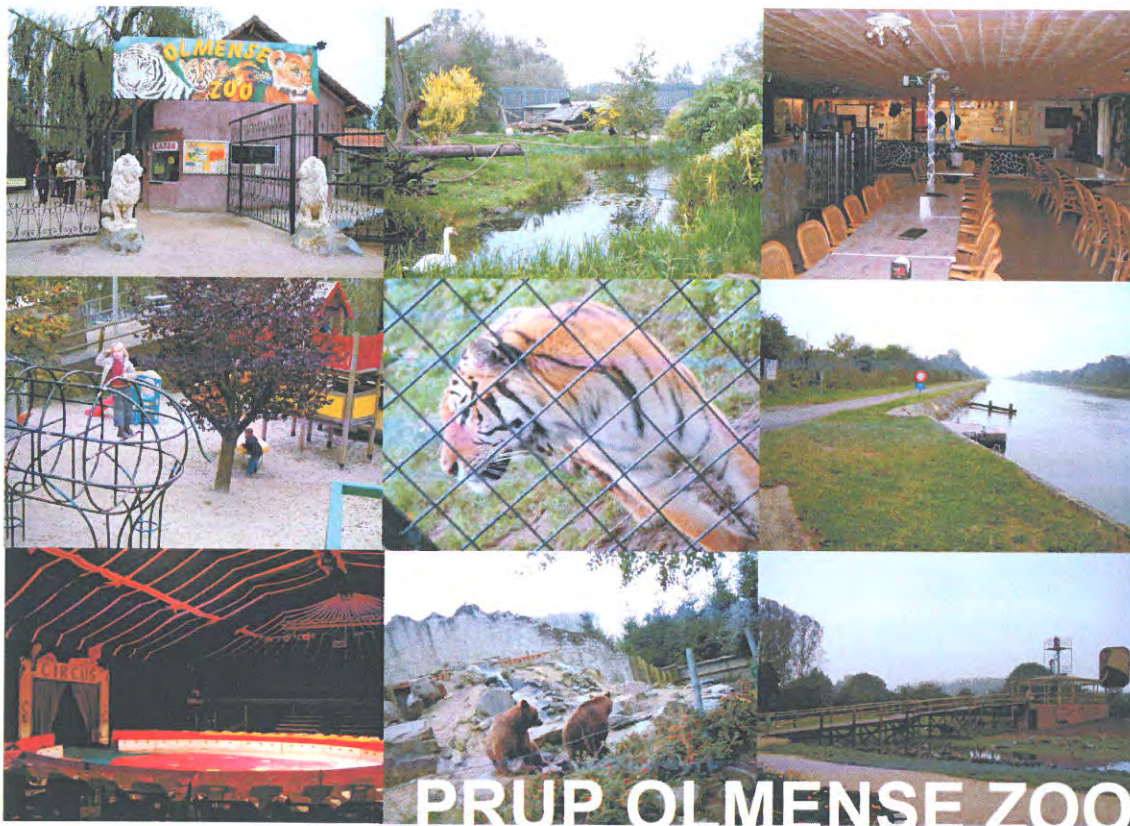
Ruimtelijke planner:
Greet De Ruysscher

Luk Helsen

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN



PRUP OLMENSE ZOO

colofon

opdrachtgever:

Provincie Antwerpen

project:

PRUP Olmense Zoo te Balen

fase:

fase 5 – goedkeuringsprocedure

datum:

28 september 2006

opdrachthouder:



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

projectteam:

IOK Plangroep

ruimtelijk planners:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen

coördinatie:

Greet De Ruyscher

plaatsbezoek en analyse bestaande structuur:

Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Poelmans

ruimtelijke planning:

Luk Helsen

analyse open ruimte:

Rhea Denissen, Stijn Sneyers

analyse milieutechnische randvoorwaarden:

Bert Crollet

analyse verkeers- en vervoersstructuur:

Luk Helsen

juridische ondersteuning:

Aaike Verlinden

CAD-GIS:

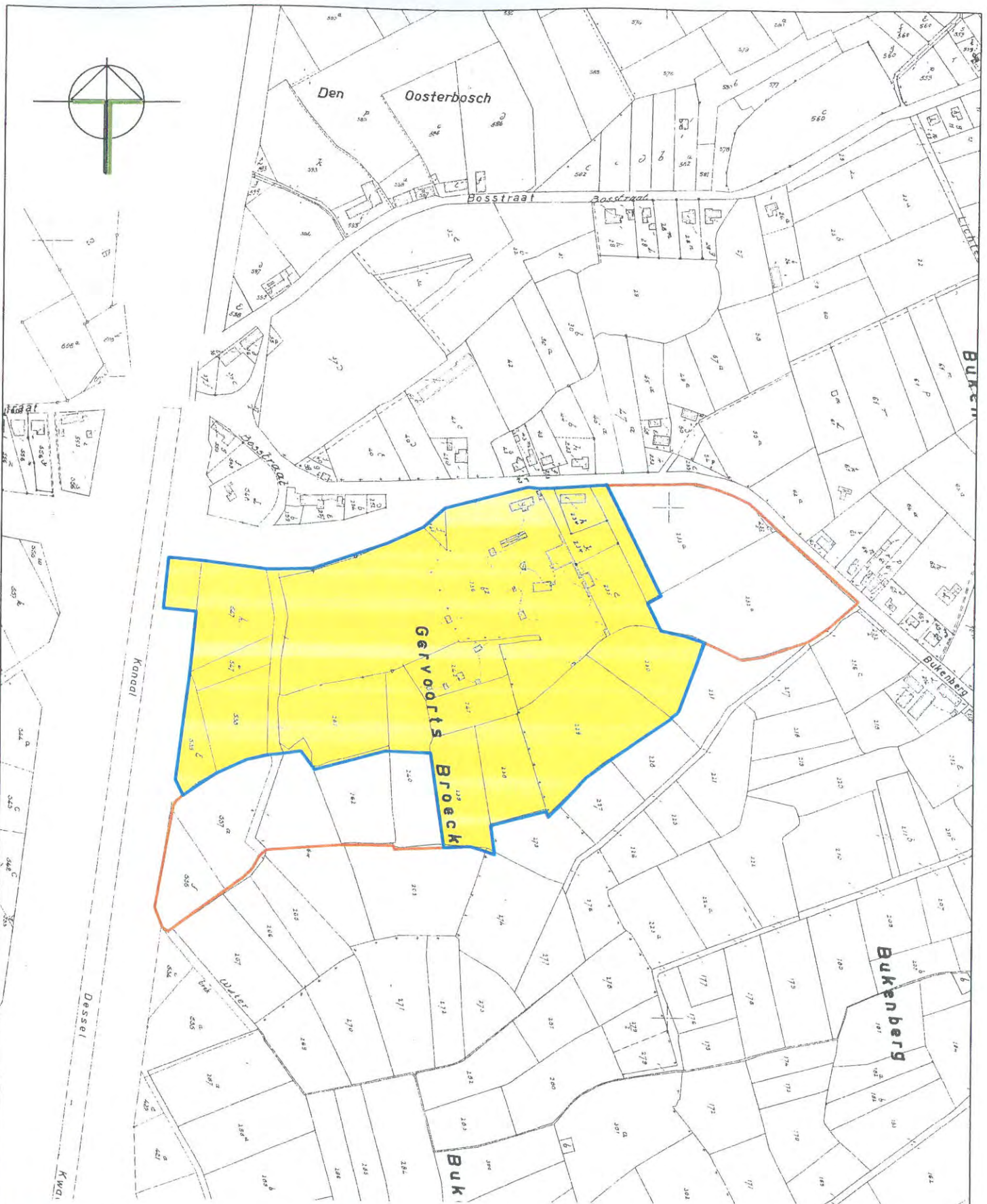
Dirk Poelmans

secretariaat:

Chris Dierckx, Els Vercaigne

INHOUD

- kaarten
 - kaart 1: kadastrakaart onderzoeksgebied
 - kaart 2: gewestplan gemeente
 - kaart 3: gewestplan plangebied
 - kaart 4: fysisch systeem plangebied
 - kaart 5: overstromingsgebieden
 - kaart 6: biologische waarderingskaart
 - kaart 7: beschermingszones grondwaterwinning
 - kaart 8: eigendomsstructuur
 - kaart 9: wegencategorisering
 - kaart 10: toeristisch netwerk + fietsroutes
 - kaart 11: luchtfoto
- fotoreportage (opm.: opnamepunten van de foto's zijn aangeduid op het plan van de bestaande en de juridische toestand)



 plangebied

 onderzoeksgebied

Achtergrond: gesande kadastrale plans - Toestand 01-01-2001 Bron: KADSCAN (OC GIS-Vlaanderen - AKRED)



Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

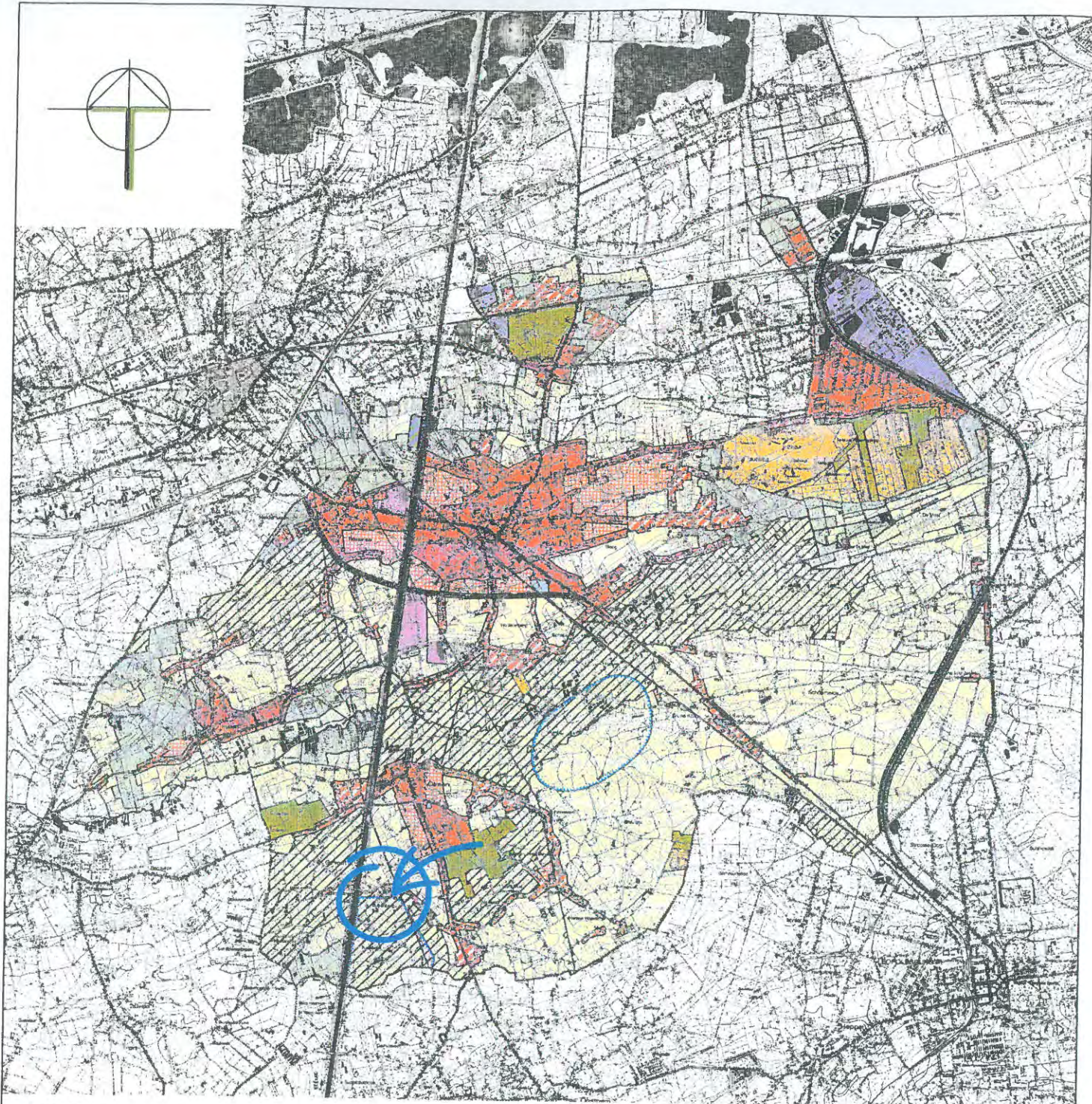
Kaart 1: 'kadastrakaart deelgebied'

tekening 450013_KAD.dwg

schaal 1/5.000

datum 23-08-2006

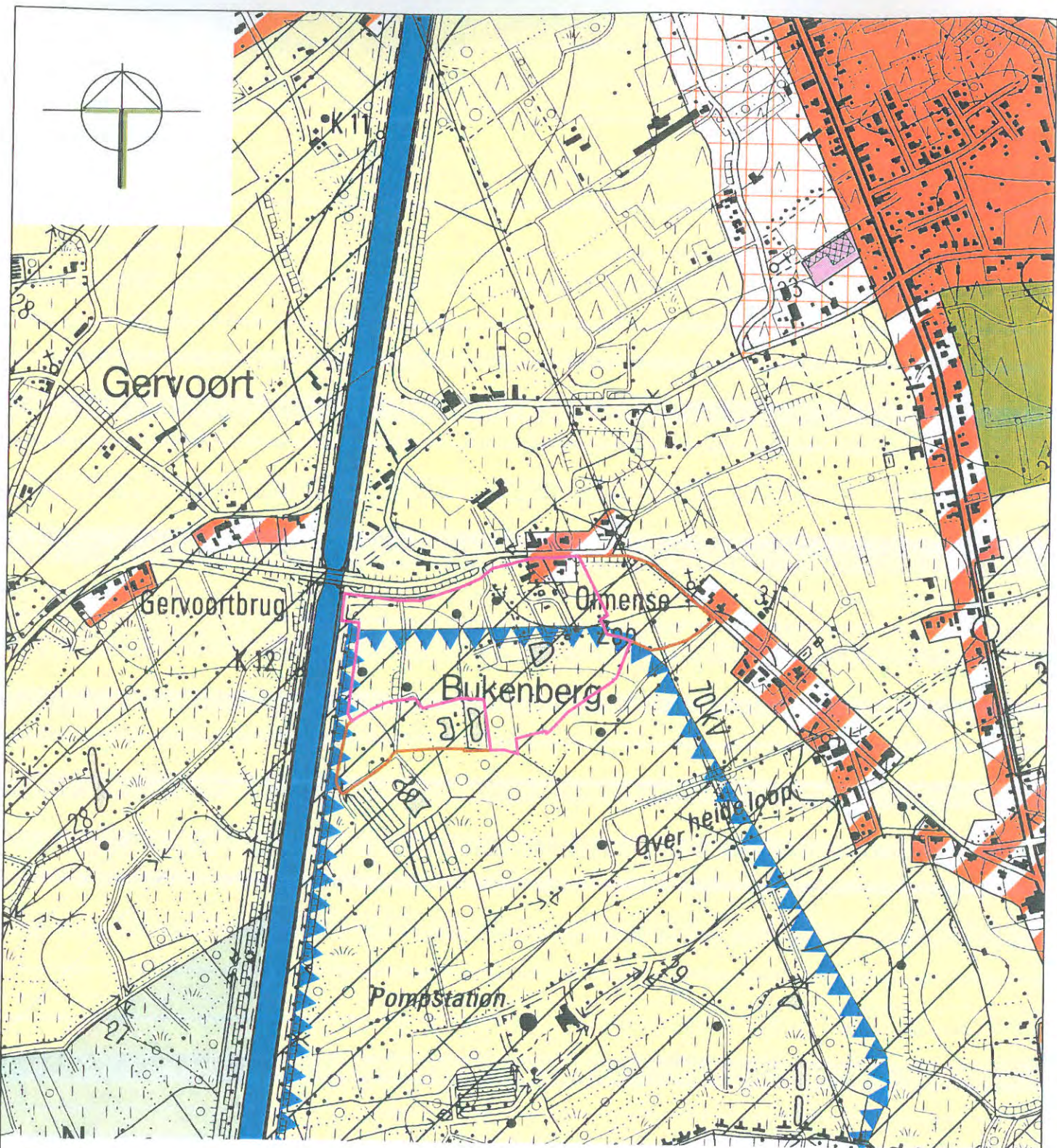
getekend DP



LEGENDE

- | | |
|--|---|
| woongebied | natuurgebied |
| woonuitbreidingsgebied | natuurreserveaat |
| woongebied met een landelijk karakter | parkgebied |
| gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO's | bufferzone |
| industriegebied | landschappelijk waardevolle gebieden |
| agrarisch gebied | waterwegen |
| gebied voor dagrecreatie | gebied voor gemeenschapsvoorz. en openbare nutsvoorz. |
| gebied voor verblijfrecreatie | waterwinningsgebieden |
| bosgebied | |

Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)
Bron: Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, 2002 (OC-GIS-Vlaanderen)



LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  plangebied |  bosgebied |
|  onderzoeksgebied |  natuurgebied |
|  woongebied |  gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO's |
|  woongebied met een landelijk karakter |  landschappelijk waardevolle gebieden |
|  woonuitbreidingsgebied |  waterwinningsgebieden |
|  agrarisch gebied | |

Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)
 Bron: Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, 2002 (OC-GIS-Vlaanderen)



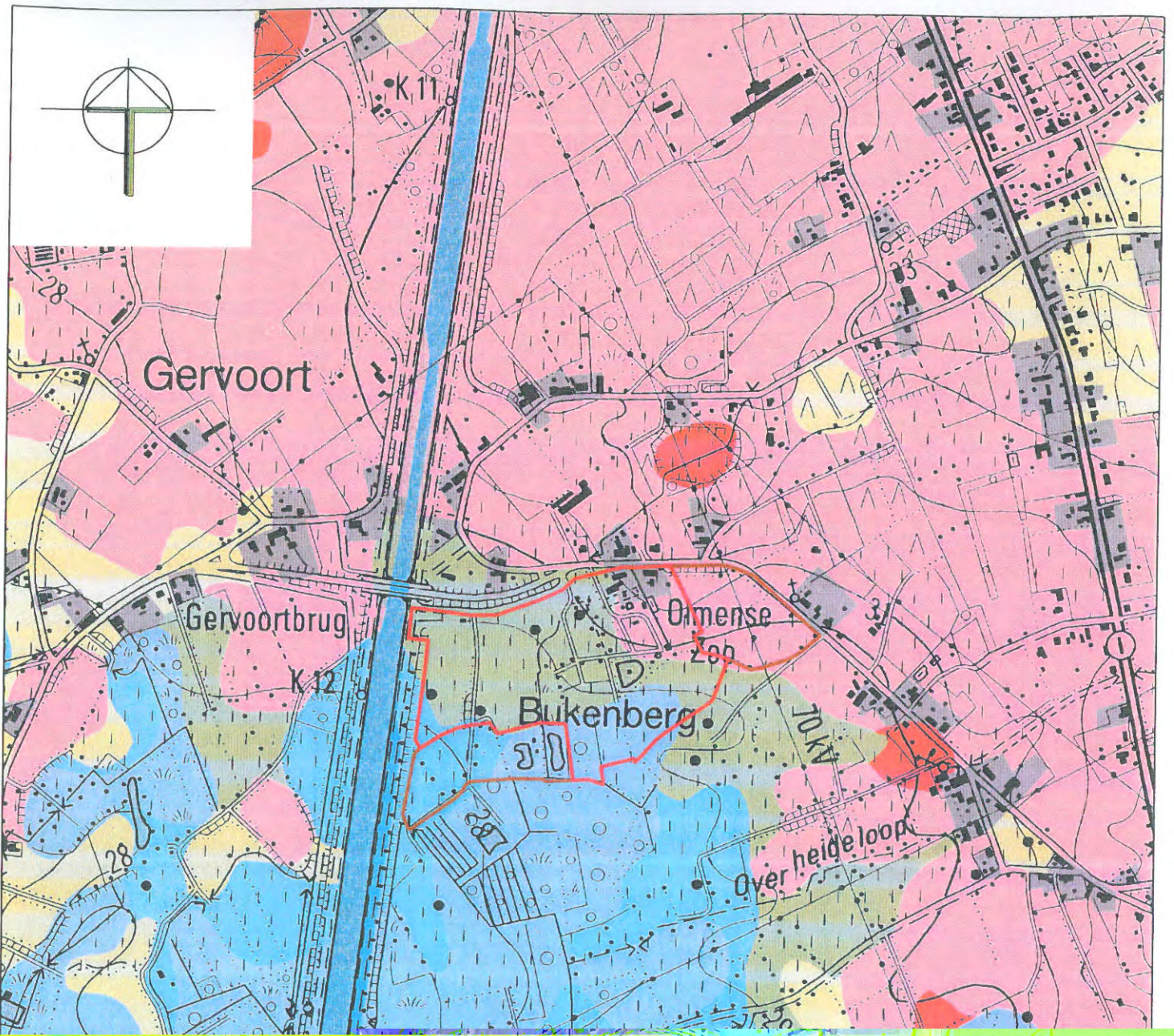
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

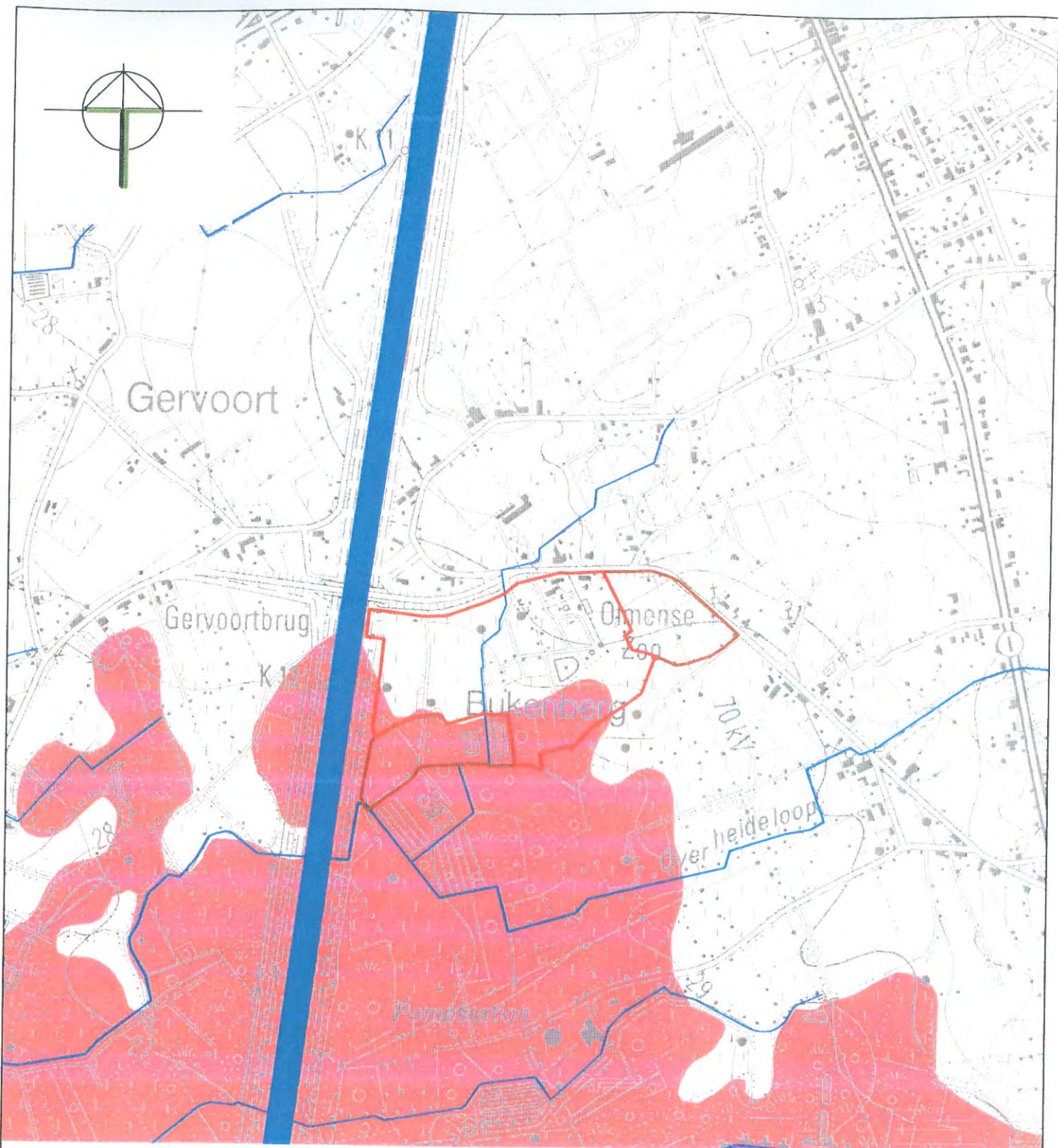
PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Kaart 3: 'gewestplan plangebied'

tekening 450013_GWPN.dwg
 datum 23-08-2006

schaal 1/10.000
 getekend DP





LEGENDE

- plangebied
- onderzoeksgebied
- natuurlijk overstrombare gebieden
- recent overstromde gebieden
- risicozones overstromingen
- waterplas

- waterloop kat. 0 (admin. water- en zeewegen)
- waterloop kat. 1 (aminal water)
- waterloop kat. 2 (provincie)
- waterloop kat. 3 (gemeente)
- waterloop kat. 6 (onbekend)

Bron: MVG - LIN - AMINAL - afdeling Water

Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

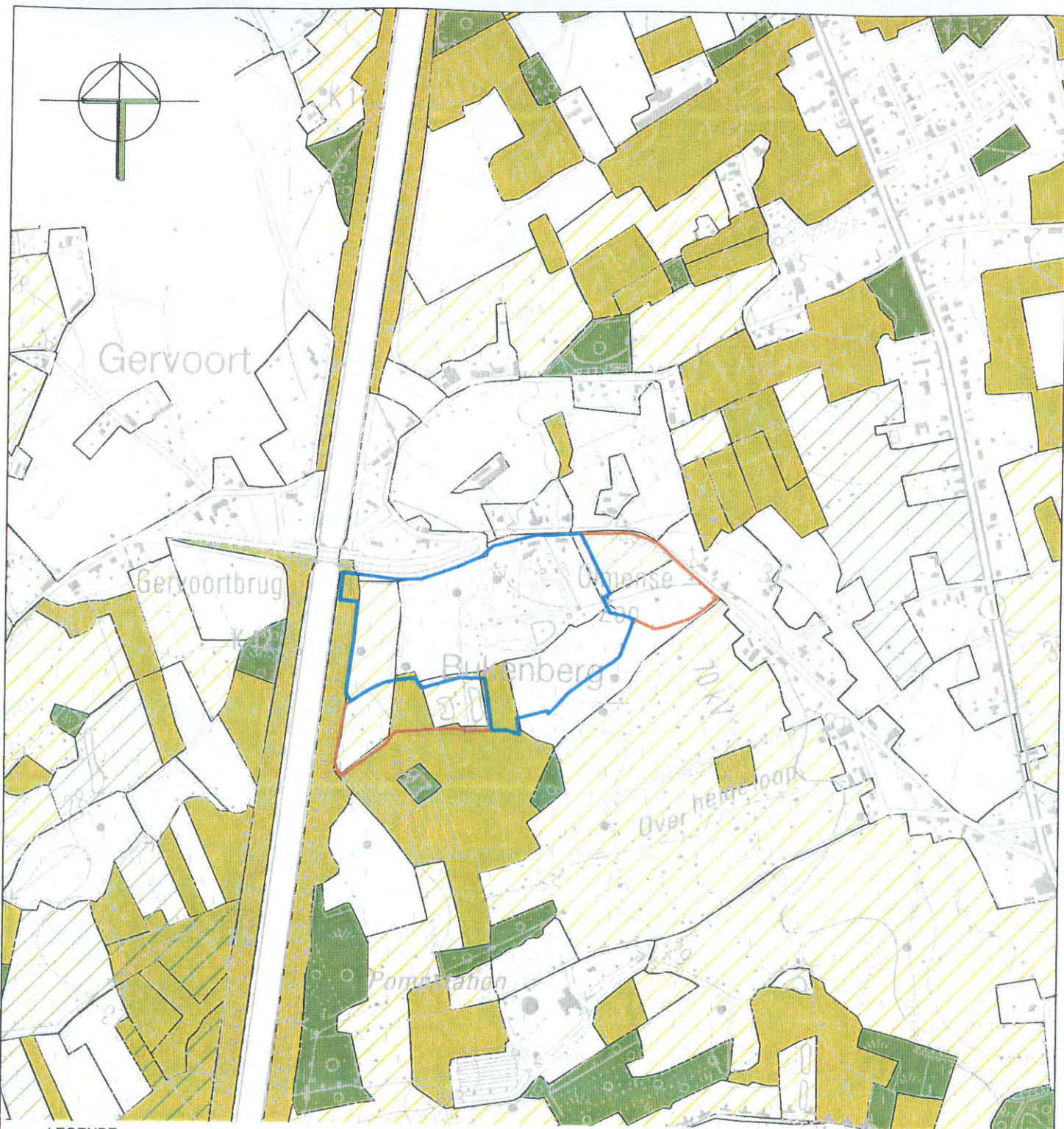
Kaart 5 : 'overstromingen plangebied'

tekening 450013_ROG.dwg

schaal 1/10.000

datum 23-08-2006

getekend DP



LEGENDE

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | biologisch zeer waardevol |  | complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | biologisch waardevol |  | VEN gebied |
|  | biologisch minder waardevol |  | gebied met habitatrochlijn |
|  | complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen |  | gebied met vogelrichtlijn |
|  | complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen |  | onderzoeksgebied |
|  | complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen |  | plangebied |

Bron: Natuur-CD 2000, versie 2.0 - 2000 Instituut voor Natuurbehoud
 Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)



IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

Anwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

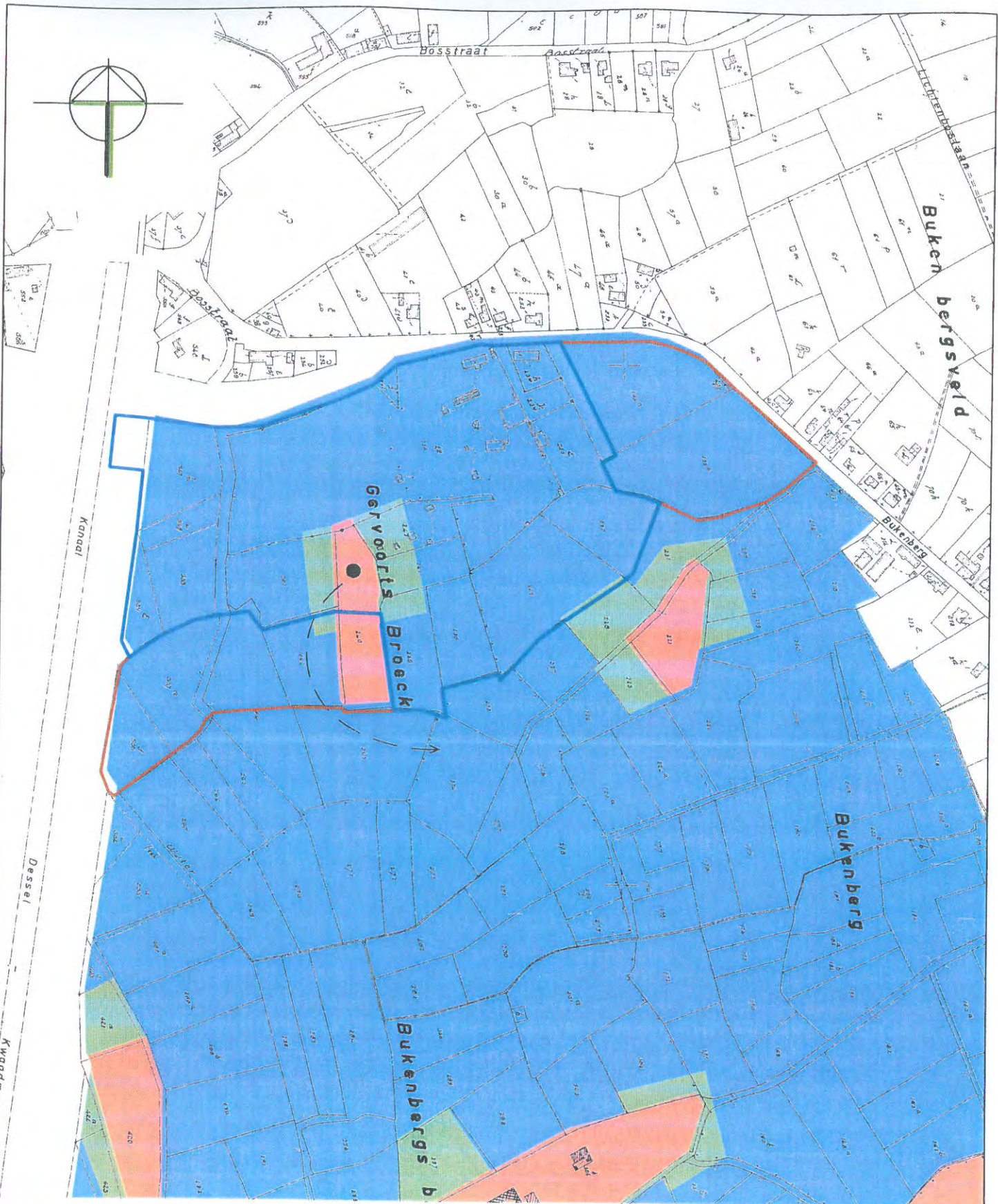
Kaart 6 : 'biologische waarderingskaart'

tekening 450013_BWK.dwg

datum 23-08-2006

schaal 1/10.000

getekend DP



- plangebied
- onderzoekgebied
- type I
- type II
- type III
- waterwinningsput
- mogelijke herlokatie

Achtergrond: gesande kadastrale plans - Toestand 01-01-2001 Bron: KADSCAN (OC GIS-Vlaanderen - AKRED)

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

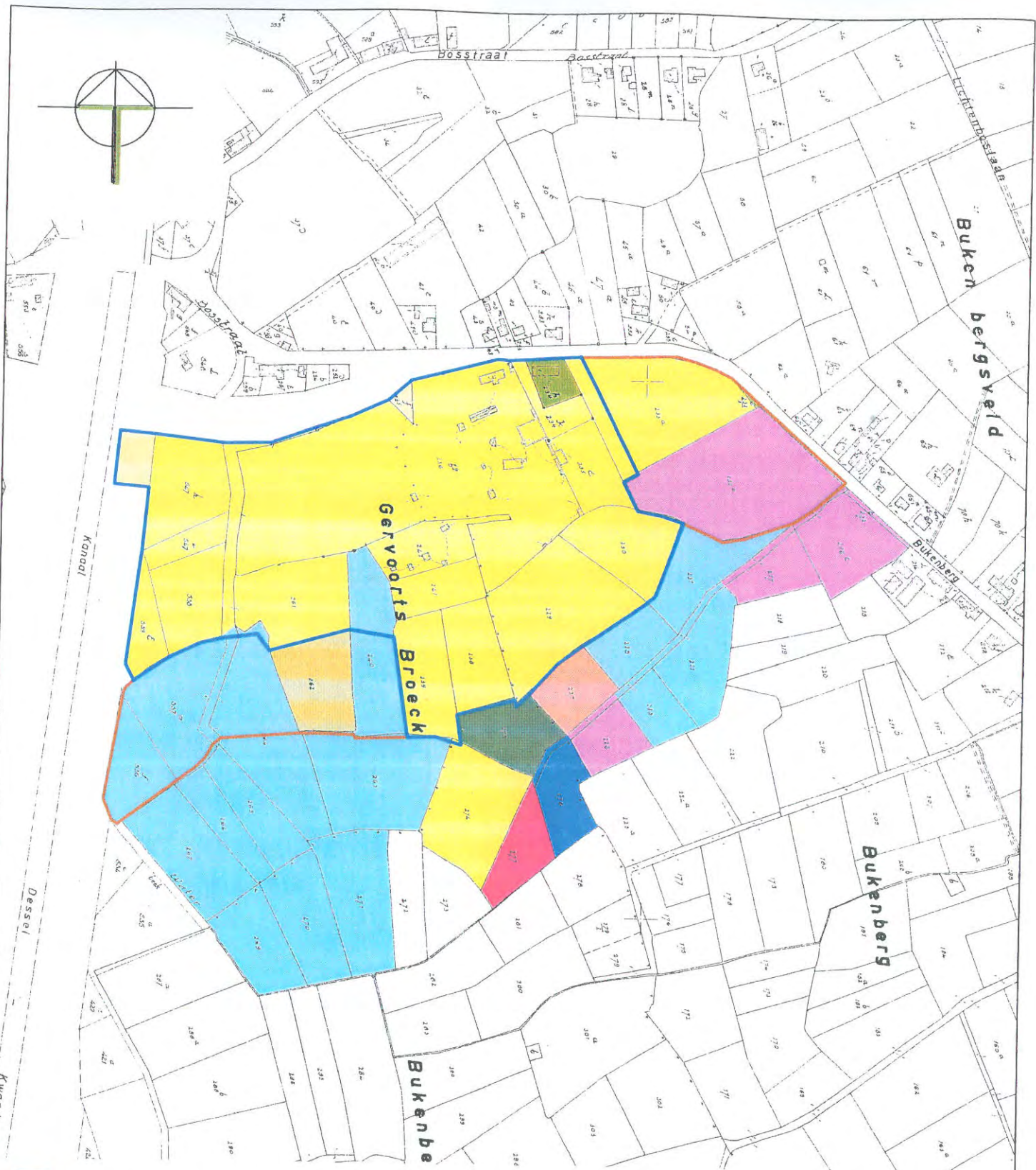
Kaart 7 : 'beschermingszones grondwaterwinning'

tekening 450013_WAT.dwg

schaal 1/5.000

datum 23-08-2006

getekend DP



- plangebied
- onderzoeksg gebied
- eigendom Caerts
- eigendom Dox Eugenius
- eigendom Gemeente Balen
- eigendom Olmense Zoo
- eigendom OCMW Balen
- eigendom Pidpa
- eigendom Vanwesemael Augustien
- eigendom Vanwesemael Jacob
- eigendom Vennekens Viktor
- eigendom Verreyt Marcel
- eigendom Vlaams Gewest

Achtergrond: gesande kadastrale plans - Toestand 01-01-2001 Bron: KADSCAN (OC GIS-Vlaanderen - AKRED)

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen

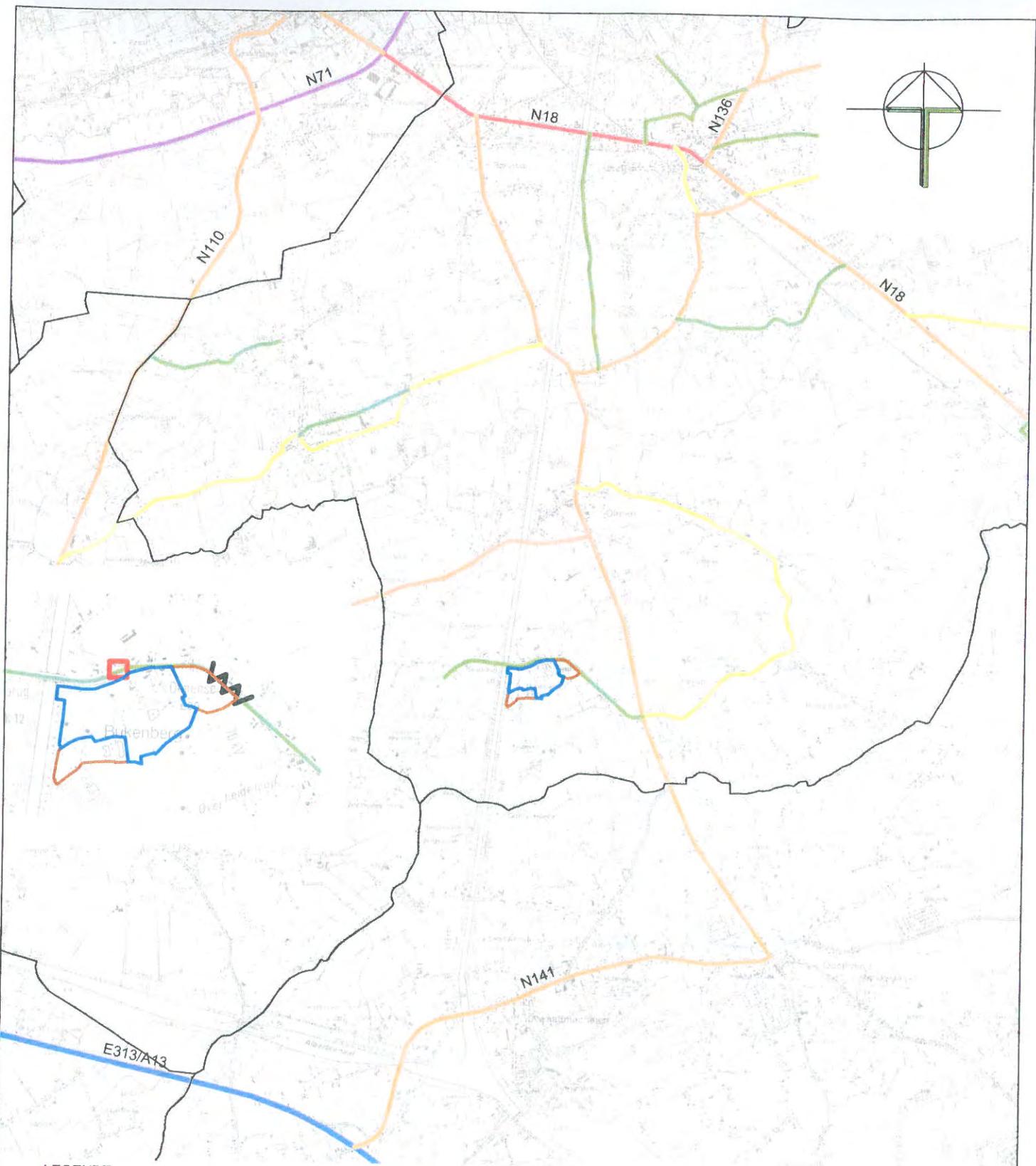
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Kaart 8 : 'eigendomsstructuur'

tekening 450013_EIG.dwg
 datum 10-01-2005

schaal 1/1.000
 getekend DP



LEGENDE

- hoofdweg
- primair I
- secundair I
- lokaal I
- lokaal IIA

- lokaal IIB
- ◻ aan te leggen verkeersplateau
- W snelheidsremmer
- ◻ plangebied
- ◻ onderzoeksgebied

Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)



Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

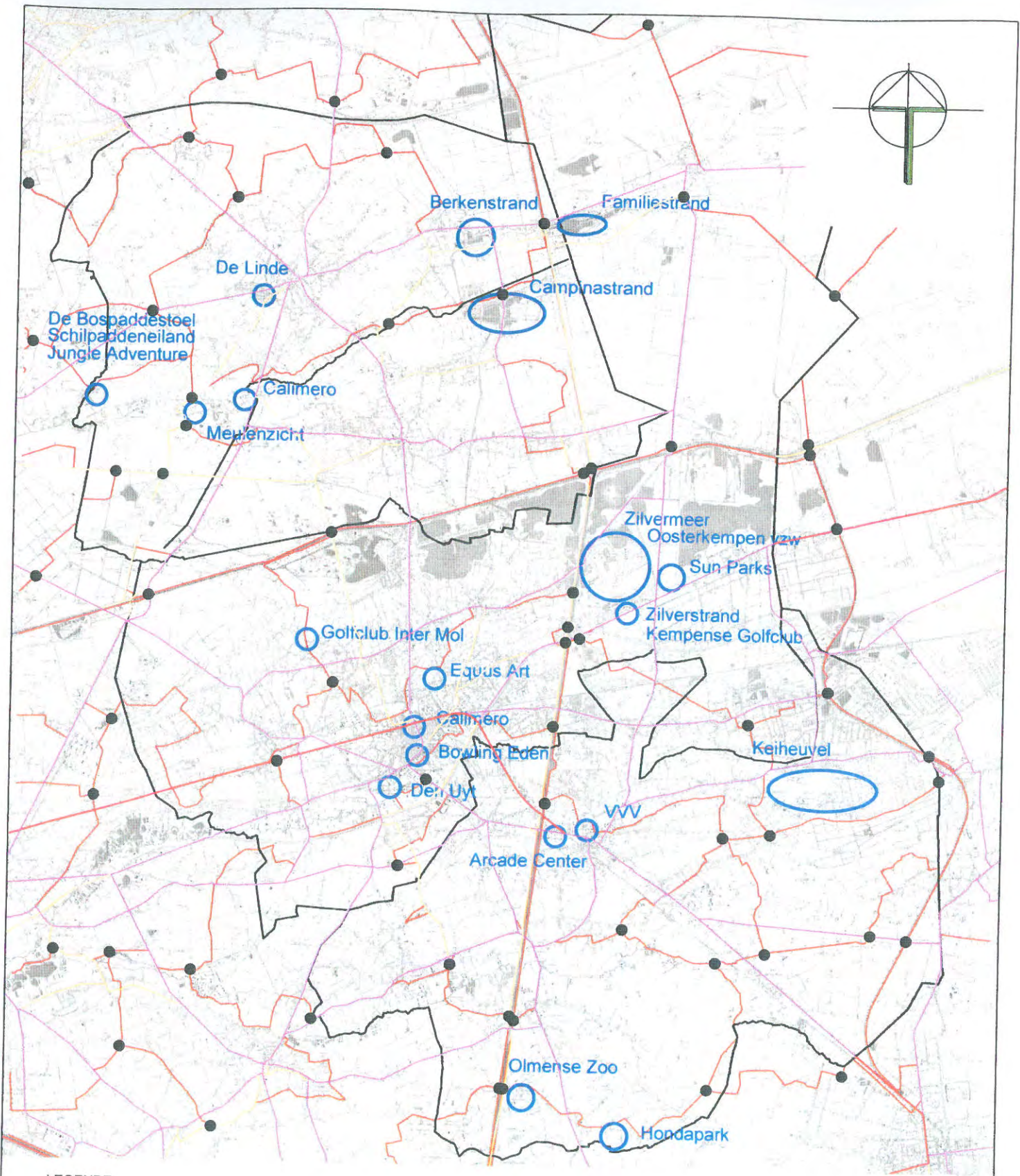
Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Kaart 9 : 'wegencategorisering'

tekening 450013_WEG.dwg
datum 23-08-2006

schaal 1/50.000
getekend TVD



LEGENDE

- hoofdroute fietsnetwerk
- functionele fietsroute
- alternatieve functionele fietsroute

- fietsknooppuntennetwerk
- fietsknooppunt
- toeristisch knooppunt

Achtergrond: gescande topografische kaarten 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen)



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Anwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

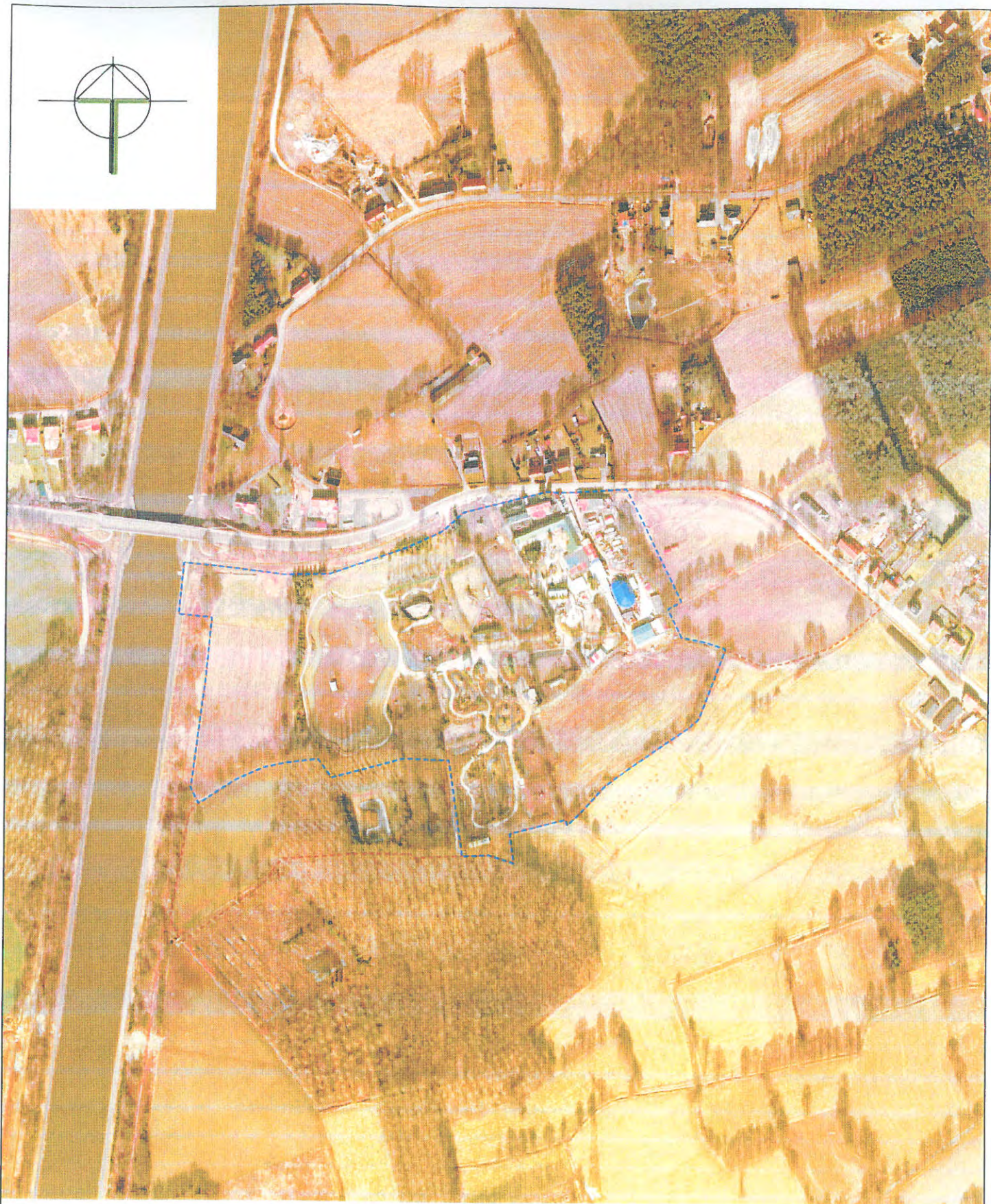
Kaart 10 : 'toeristisch netwerk + fietsroutes'


tekening 450013_TNFIE

datum 23-08-2006

schaal 1/100.000

getekend TVD



 plangebied

 onderzoeksgebied

Achtergrond: Orthofoto's, middenschalg, kleur, provincie Antwerpen, VLM/ OC & Provincie Antwerpen, opname 2003 (GIS-Vlaanderen).



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpsweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Kaart 11 : 'luchtfoto'

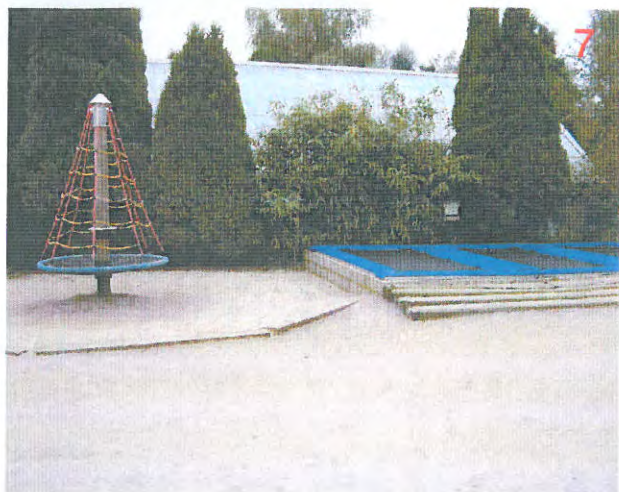
tekening 450013_LFT_KL.dwg

schaal 1/5.000

datum 23-08-2006

getekend DP





IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpsweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 7-12

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



13



14

15



16



17



18



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Anwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 13-18

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



19



20



21



22



23



24



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 19-24

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



25



26



27



28



29



30



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Anwerpseweg 1 B-2440 Geel
t 014-58 09 91 f 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 25-30

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD

31



32



33



34



35



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de **Kempen**

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
t 014-58 09 91 f 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 31-35

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

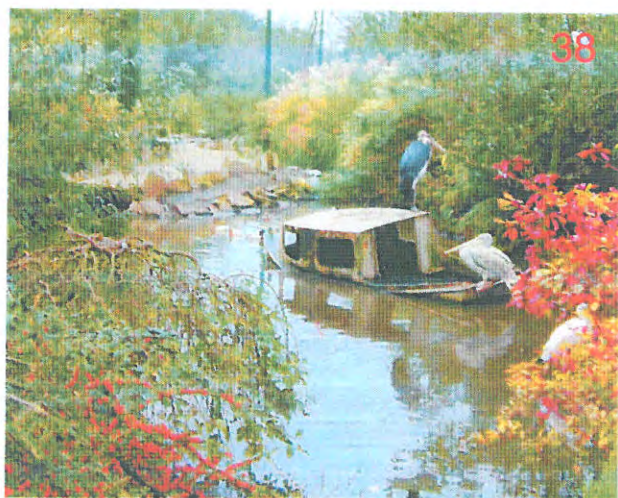
getekend TVD



36



37



38



39



40



41



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

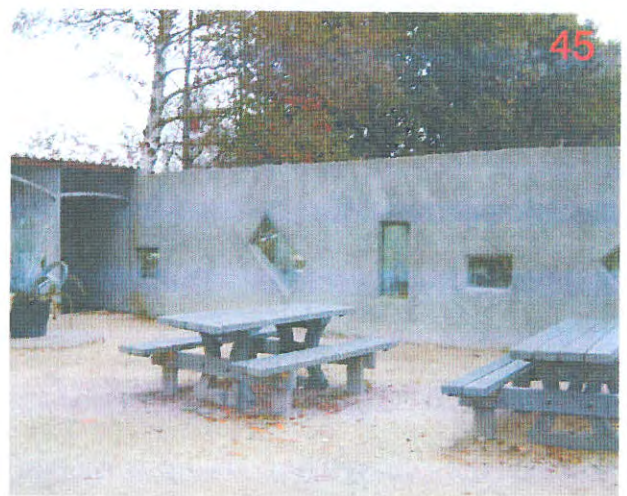
PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 36-41

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD





48



49



50



51



52



53



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 48-53

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD

54



55



56



57



58



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de **Kempen**

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 54-58

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 59-63

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



64



65



66



67



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN

Foto 64-67

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



68



69



70



71



IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

PRUP 'Olmense Zoo' BALEN


Foto 68-71

tekening 450013_FOTO.dwg

datum 10-02-2004

getekend TVD



 Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen Afdeling 1 - Kwaliteits- en Milieudienstverlening Industriepark 10 3600 Genk		datum 15-05-2011 versie 111.000 tekening 1/2 projectnaam HP-1000 gemaakt 01P
Ouderbestuurder G. Belders (07) 34400113, BT_2.dwg		ontwerp M. Janssens ontwerp M. Janssens ontwerp M. Janssens ontwerp M. Janssens
Doelwit van dit plan is om te voorzien in de opbouw van de ruimtelijke ordening (ontwerp) van de bebouwing van 28 woningen (19k, 4 wonk 2003, 21 wonk 2003, 7 wonk 2004, 22 wonk 2005 en 11 wonk 2006). Dit plan werd opgesteld met de grootst mogelijke aandacht voor natuurkwaliteit. Deze gegevens kunnen echter enkel aangegeven worden voor de opmaak van bestemmingsplannen. Een opening ter plaatse van eventueel meer natuurkwaliteit blijft open.		

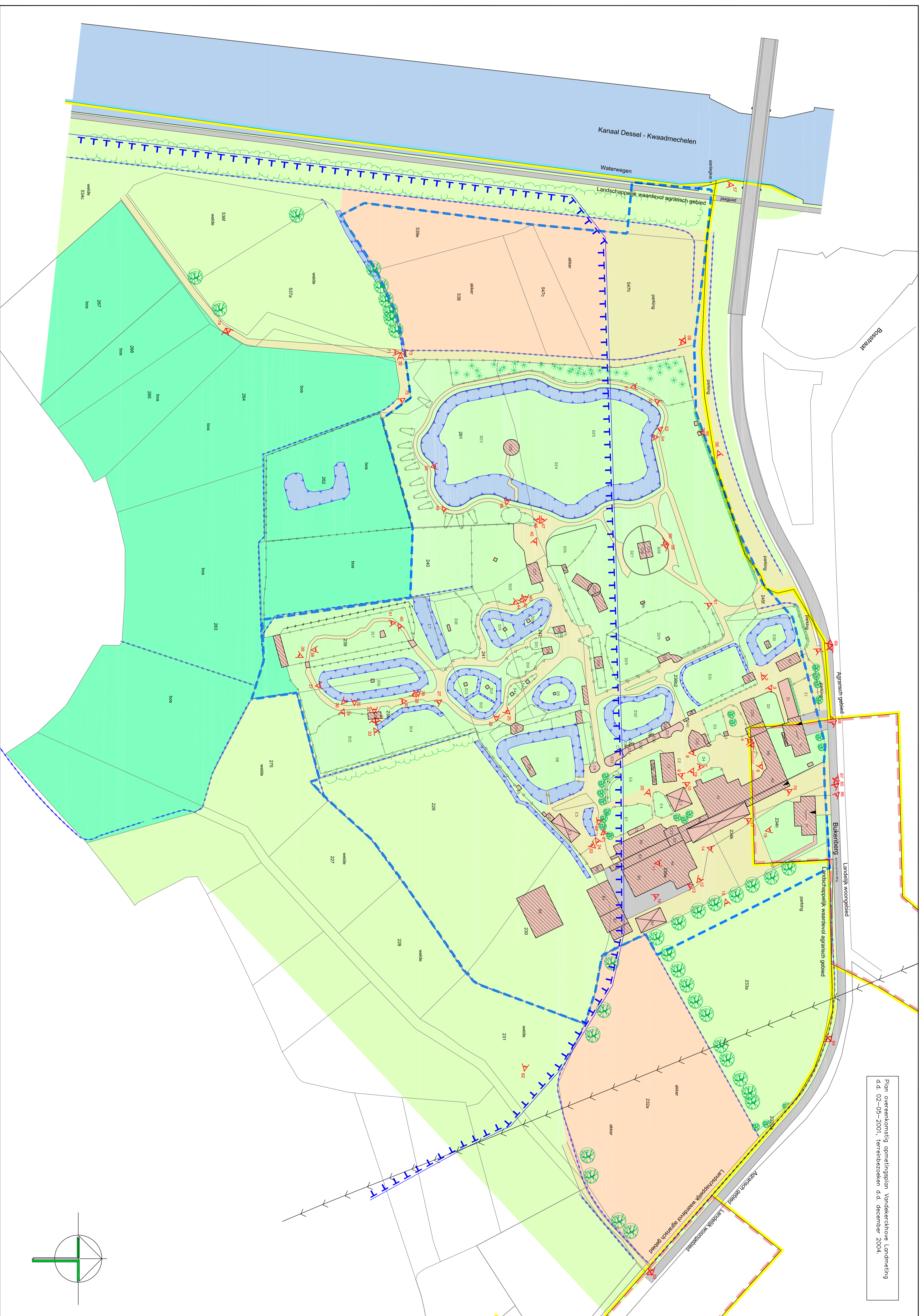
provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP OLMENSE ZOO

Plan bestaande toestand

Datum en geldigheidsduur van dit plan provinciebestuur van Antwerpen van 28 september 2005	
De Provinciegraaf, Provincie Antwerpen	De Voorzitter, Provincie Antwerpen
De Tekenaar, Provincie Antwerpen	De Tekenaar, Provincie Antwerpen

Dienst Ruimtelijke Planning
 Provincie Antwerpen
 LA 10/10



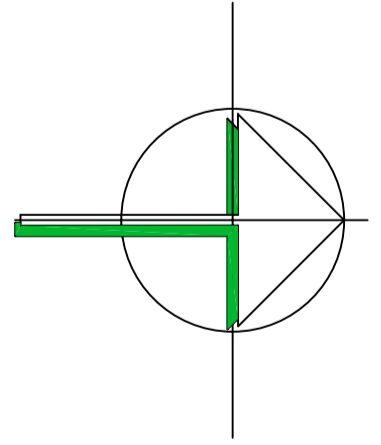
Plan overeenkomstig opmetingen vanderkelewe Landmeting d.d. 02-09-2001, vanderkelewe d.d. oktober 2004

LEGENDE BESTANDE TOESTAND

	inloobom
	stratigeom "Olmense Zoo"
	procededriens
	bedekking
	veranda, bergplaats, open loods (hout, betonnen, metaal...)
	stenen muur
	afsluiting in betonplaten
	draadstraling
	grondsluiting
	gracht, gracht + beton
	hoog
	watervan(i)
	omrande weg (gebaar, kerker)
	net water-afvalwater verandering
	over-afvalwater verandering
	berm, weiland
	hul, dierenrick
	bas
	opmerpunt foto

LEGENDE GEWESTPLAN

	landelijk woongebied
	agrarisch gebied
	woonwoning
	landbouwgebied
	landbouwgebied agrarisch gebied
	landbouwgebied
	watervaningsgebied



A. Mispelbos	O. Buitenbos
10 Mispelbos 11 Mispelbos 12 Mispelbos 13 Mispelbos 14 Mispelbos 15 Mispelbos 16 Mispelbos 17 Mispelbos 18 Mispelbos 19 Mispelbos 20 Mispelbos 21 Mispelbos 22 Mispelbos 23 Mispelbos 24 Mispelbos 25 Mispelbos 26 Mispelbos 27 Mispelbos 28 Mispelbos 29 Mispelbos 30 Mispelbos 31 Mispelbos 32 Mispelbos 33 Mispelbos 34 Mispelbos 35 Mispelbos 36 Mispelbos 37 Mispelbos 38 Mispelbos 39 Mispelbos 40 Mispelbos 41 Mispelbos 42 Mispelbos 43 Mispelbos 44 Mispelbos 45 Mispelbos 46 Mispelbos 47 Mispelbos 48 Mispelbos 49 Mispelbos 50 Mispelbos 51 Mispelbos 52 Mispelbos 53 Mispelbos 54 Mispelbos 55 Mispelbos 56 Mispelbos 57 Mispelbos 58 Mispelbos 59 Mispelbos 60 Mispelbos 61 Mispelbos 62 Mispelbos 63 Mispelbos 64 Mispelbos 65 Mispelbos 66 Mispelbos 67 Mispelbos 68 Mispelbos 69 Mispelbos 70 Mispelbos 71 Mispelbos 72 Mispelbos 73 Mispelbos 74 Mispelbos 75 Mispelbos 76 Mispelbos 77 Mispelbos 78 Mispelbos 79 Mispelbos 80 Mispelbos	101 Buitenbos 102 Buitenbos 103 Buitenbos 104 Buitenbos 105 Buitenbos 106 Buitenbos 107 Buitenbos 108 Buitenbos 109 Buitenbos 110 Buitenbos 111 Buitenbos 112 Buitenbos 113 Buitenbos 114 Buitenbos 115 Buitenbos 116 Buitenbos 117 Buitenbos 118 Buitenbos 119 Buitenbos 120 Buitenbos 121 Buitenbos 122 Buitenbos 123 Buitenbos 124 Buitenbos 125 Buitenbos 126 Buitenbos 127 Buitenbos 128 Buitenbos 129 Buitenbos 130 Buitenbos 131 Buitenbos 132 Buitenbos 133 Buitenbos 134 Buitenbos 135 Buitenbos 136 Buitenbos 137 Buitenbos 138 Buitenbos 139 Buitenbos 140 Buitenbos 141 Buitenbos 142 Buitenbos 143 Buitenbos 144 Buitenbos 145 Buitenbos 146 Buitenbos 147 Buitenbos 148 Buitenbos 149 Buitenbos 150 Buitenbos 151 Buitenbos 152 Buitenbos 153 Buitenbos 154 Buitenbos 155 Buitenbos 156 Buitenbos 157 Buitenbos 158 Buitenbos 159 Buitenbos 160 Buitenbos 161 Buitenbos 162 Buitenbos 163 Buitenbos 164 Buitenbos 165 Buitenbos 166 Buitenbos 167 Buitenbos 168 Buitenbos 169 Buitenbos 170 Buitenbos 171 Buitenbos 172 Buitenbos 173 Buitenbos 174 Buitenbos 175 Buitenbos 176 Buitenbos 177 Buitenbos 178 Buitenbos 179 Buitenbos 180 Buitenbos