

RUP « Herziening Van den Nestlaan »

Ranst
Toelichtingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Bron: AnteaGroup

Colofon

Opdracht

RUP "Herziening Van den Nestlaan"

Opdrachtgever

Gemeente Ranst
G. Peetersstraat 7
2520 Ranst

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

RUP_11035_214_00015_00001_TN_DV

Projectmedewerkers

Koen Janssens, Talent & Operations Manager
Pim Caris, Advisor Ruimtelijke planning & Omgevingsbeleid

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Maart 2024	Pim Caris	TN_DV	Koen Janssens

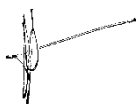
RUP “Herziening Van den Nestlaan”

Toelichtingsnota

Gemeente Ranst

Ruimtelijk Planners, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Koen Janssens



Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 20/11/2023

De Algemeen Directeur,
Wim Van der Schoot

De Voorzitter,
John Oliviers

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek wordt neergelegd van 11/12/2023 t.e.m. 09/02/2024

De Algemeen Directeur,
Wim Van der Schoot

Burgemeester,
Johan de Ryck

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 26/03/2024

De Algemeen Directeur,
Wim Van der Schoot

De Voorzitter,
John Oliviers

Inhoudsopgave

Blz

1	Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde	7
1.1	Geformuleerde opmerkingen en adviezen	7
2	Inleiding	11
2.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	11
2.2	Situering	11
2.2.1	Macroniveau	11
2.2.2	Microniveau	12
2.3	Afbakening plangebied	12
2.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	13
2.5	Overzicht in te zetten instrumenten	13
3	Mogelijke alternatieven	14
3.1	Ruimtelijke visie	14
3.2	Alternatieve mogelijkheden voor de centrumlocaties bij verhuis van de activiteiten	15
4	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext	19
4.1	Historische analyse	19
4.1.1	Historiek	19
4.2	Ruimtelijk functioneren	19
4.2.1	Plangebied - functies	19
4.3	Ruimtelijk voorkomen	20
4.4	Bodem	27
4.5	Water	29
4.6	Biodiversiteit	31
4.7	Landschap en erfgoed	34
4.8	Mobiliteit	36
4.9	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	38
4.9.1	Lucht	38
4.9.2	Geluid	38
4.10	Juridische planologische toestand en beleidscontext	39
4.11	Kwaliteiten, knelpunten , potenties en bedreigingen	43
4.12	Structuurplanning	44
4.12.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997 –herzien 2003, 2011)	44
4.12.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	45
4.12.3	Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA 2001)	46
4.12.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst (2007)	47
5	Visie voorgenomen plan	53
5.1	Algemene visie	53
5.2	Ruimtelijke concepten	54
5.3	Ruimtelijke visie	56
5.3.1	Bebouwing	56
5.3.2	Verharding	59
5.3.3	Groenblauw netwerk	60

6	Vertaling naar verordende delen	61
6.1	Motivatie van de planopties en bestemmingen	61
6.2	Op te heffen voorschriften gewestplan	61
6.3	Op te heffen voorschriften RUP Van den Nestlaan	61
6.4	Op te heffen verkavelingen	61
6.5	Ruimteboekhouding	62
7	Register van potentiële planbaten en planschade	63
7.1	Planschade	64
7.2	Planbaten	64
7.3	Kapitaalschade en gebruikerscompensatie	64
8	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	65
9	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	66
9.1	Bodem	66
9.1.1	Bodemverstoring en grondstofvoorraden	66
9.1.2	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	67
9.1.3	Conclusie discipline Bodem	67
9.2	Water	67
9.2.1	Oppervlaktewater	68
9.2.2	Afvalwater	68
9.2.3	Conclusie discipline water	68
9.3	Biodiversiteit	69
9.3.1	Biotoopwijziging	70
9.3.2	Rust- en lichtverstoring	70
9.3.3	Conclusie discipline biodiversiteit	71
9.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	71
9.4.1	Landschapswaarde en structuur	72
9.4.2	Bouwkundig erfgoed	72
9.4.3	Archeologie	72
9.4.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	73
9.5	Mens – mobiliteit	73
9.5.1	Mogelijke effecten	74
9.5.2	Conclusie discipline, mens en mobiliteit	77
9.6	Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	78
9.6.1	Lucht	78
9.6.2	Geluid	78
9.6.3	Veiligheid	79
9.6.4	Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	79
9.7	Klimaat	79
9.8	Leemten in de kennis	79
9.9	Grensoverschrijdende effecten	79
9.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	80
10	Waterparagraaf	81
Bijlage 1	82	
RVR-toets	82	
Bijlage 2	83	
Plannen BJT & Orthofoto		83

Bijlage 3 84

Ontheffing plan-MER-plicht

84

1 Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde

1.1 Geformuleerde opmerkingen en adviezen

Leeswijzer: status proces RUP: fase scopingsnota

Het RUP-proces ving aan met de startnota-fase. Hierin werd een eerste inhoudelijke nota, de startnota, die onder meer de doelstelling en de aanpak van het RUP duidde, voorgelegd aan het publiek en de betreffende adviesinstanties. De startnota van het RUP 'Herziening Van den Nestlaan' kon publiek geraadpleegd worden van 26/09/2022 tot en met 24/11/2022. Verder werd advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties in deze periode.

Het RUP-proces bevindt zich momenteel in de fase van de scopingsnota. De verschillende adviezen en opmerkingen geformuleerd tijdens de publieke consultatie en adviesronde worden besproken in deze nota. Er wordt aangegeven waar zaken in het voorontwerp RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz. De feitelijke verwerking van de adviezen en reacties in het visiegedeelte vindt pas plaats in de volgende fase, opmaak voorontwerp RUP. Immers in de scopingsnota worden nog geen voorschriften en grafisch plan geformuleerd. Opmerkingen over het informatieve deel (weergave feitelijke toestand en planningscontext) worden wel reeds aangepast waar mogelijk. Nadat het planteam en het college voorliggende scopingsnota hebben goedgekeurd, wordt het voorontwerp RUP opgesteld rekening houdende met onderstaande antwoorden op de adviezen en reacties.

De verschillende adviezen, opmerkingen en de reacties van het infomoment worden besproken in de scopingsnota. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Provincie Antwerpen	De deputatie ziet heel wat opportuniteiten van deze site. De deputatie is van mening dat er zich op deze locatie verschillende activiteiten kunnen ontplooiën, zonder dat dit ten koste van de levendigheid van de kernen van Ranst gaat.	Dit zal verder worden meegenomen
	De deputatie raadt de gemeente aan om via een alternatievenonderzoek af te wegen welke activiteiten en welke dynamiek op deze plek thuishoren.	
	Functies en activiteiten als kunstonderwijs, vergaderlokalen, eventruimte, bedrijfsruimte,	Dit zal verder worden meegenomen

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	... zijn allen sterk dynamisch en moeten, zeker als het gaat over nieuwe ontwikkelingen, in de kernen voorzien worden. Perifere locaties die niet ontsloten zijn met het openbaar vervoer mogen niet langer ingevuld worden met dergelijke activiteiten wanneer ze een ruime aantrekkingskracht hebben. Een van de doelstellingen is om het administratief centrum hier onder te brengen. De provincie staat hier eerder kritisch tegenover. Dit houdt een verhuisbeweging in van een ligging centraal in de kern van Broechem naar een perifere locatie, excentrisch gelegen van de kern en voorzieningen. Detailhandelszaken dienen in het RUP dan best ook te worden uitgesloten. De provincie mist een degelijk alternatievenonderzoek. Rekening houdend met onze bedenkingen zoals geformuleerd onder 'Plandoelstelling' vragen we om: (1) een grondig onderzoek naar potentiële andere invullingen van het voormalig militair domein, die in ieder geval laagdynamisch zijn, (2) de voor- en nadelen van het behoud van het administratief centrum op de huidige locatie in het centrum van Broechem, (3) andere potentiële locaties voor het inplanten van een nieuw administratief centrum. <u>Natuurlijke omgeving:</u> Er zou een voldoende dichte groenbuffer voorzien moeten worden richting het zuiden (en zuidoost en zuidwest). Dit om zichten vanuit achterliggende wandelpaden in de open ruimte landschappelijk kwalitatief te houden, maar ook voor eventuele geluids-, licht-, ...overlast niet richting de Molenbeek te laten gaan. In de omgeving ligt namelijk het Fort van Broechem, een belangrijk vleermuishabitat, tevens behorende tot habitatrichtlijngebied BE2100045. De Molenbeek en omgeving is hiertoe een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. De provincie vraagt om voldoende aandacht te hebben voor milderende maatregelen.	Wordt verder opgenomen / toegelicht Dit zal besproken worden met de gemeente en verder aangepast worden. Dit zal verder worden meegenomen / toegelicht Dit zal verder worden meegenomen Hiervan wordt kennis genomen en meegenomen

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	<u>Mobiliteit:</u> Belangrijk is via het RUP te sturen op de mobiliteit: - Maximaal voor 60% van de werknemers en bezoekers een parkeerplaats voor auto's voorzien, - Minimaal voor 40% van de werknemers en bezoekers een kwalitatieve (lees: toegankelijk, overdekt, diefstalveilig, laadvoorzieningen, ...) fietsenstalling voorzien. Verder worden aandachtspunten meegegeven voor de procedure voor opmaak procesnota en scopingnota.	Hiervan wordt kennis genomen
Dep. Omgeving	Advies Departement Omgeving De locatie ligt in de open ruimte, niet binnen een functionele kern. Dit stemt niet overeen met zowel de geldende ruimtelijke structuurplannen als de huidige visie op duurzaam ruimtegebruik. Omwille van deze redenen wordt er dan ook voorbehoud gemaakt op het planvoornemen: - Het plangebied bevindt zich niet in een dorpskern of in de buurt van een dorpskern; - Het plangebied is niet duurzaam ontsloten; - Zowel het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) als het Gemeentelijk Structuurplan Ranst stellen dat ontwikkelingen en (gemeenschaps)voorzieningen gebundeld en verweven dienen plaats te vinden in de hoofddorpen zelf. De conclusie in de startnota dat zowel het RSV als het BRV ontwikkelingen en gemeenschapsvoorzieningen in de kernen van het buitengebied ondersteunen, klopt. Het voorliggende plangebied is echter geen onderdeel van deze kernen. "Centraal tussen de kernen" is immers niet in overeenstemming met "in de kernen". Het weghalen van de gemeentelijke diensten uit de dorpskern resulteert in een verspreiding van de aanwezige voorzieningen en heeft een direct negatief gevolg op de leefbaarheid van de dorpskern en de resterende aanwezige voorzieningen in de kern welke passage zullen verliezen en op die manier onder nog grotere druk komen te staan. <u>Conclusie:</u> Door de slecht ontsloten ligging van het plangebied zal de huidige plandoelstelling, naast een negatieve impact op de leefbaarheid van de dorpskern, ook een belangrijke belemmering vormen voor het uitbouwen van een duurzaam mobiliteitsbeleid in de	Hiervan wordt kennis genomen en verder toegelicht Dit zal verder worden meegenomen / toegelicht Hiervan wordt kennis genomen en dit zal verder worden meegenomen / toegelicht

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	gemeente. Daarnaast wijkt de huidige plandoelstelling af van de visie van het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de ruimtelijke principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het ontbreekt aan een sluitende motivatie om hiervan af te wijken. Het Departement Omgeving gaat bijgevolg niet akkoord met de vooropgestelde visie en plandoelstellingen. Het bundelen van alle gemeentelijke diensten is mogelijk wenselijk, maar als onderdeel van de functieversterking van de dorpskernen, in lijn met de geldende ruimtelijke beleidsvisies.	
Gecoro	De Gecoro neemt kennis van de aangepaste startnota van het gemeentelijk RUP 'Herziening gemeentelijk RUP Van den Nestlaan.- Geen verdere opmerkingen	Hiervan wordt kennis genomen
ELIA	ELIA heeft geen advies uitgegeven in het kader van de publieke raadpleging.	Hiervan wordt kennis genomen
Fluxys	Fluxys heeft geen advies uitgegeven in het kader van de publieke raadpleging	Hiervan wordt kennis genomen

Opmerkingen en adviezen raadpleging bevolking

NRs	Samenvatting opmerking - vraag	Bespreking/antwoord
	N.V.T – Geen bezwaren van bevolking	Hiervan wordt kennis genomen

2 Inleiding

2.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

Het gemeentebestuur wenst het RUP 'Herziening Van den Nestlaan' op te maken om het reeds goedgekeurde gemeentelijk RUP 'Van den Nestlaan', (dd. 31 maart 2011) te herzien in het kader van het aanpassen van de voorschriften en de volledige zone van het militaire domein mee te nemen. Dit is inclusief de gronden die vandaag in gebruik zijn door Fedasil.

Met het vorige RUP werd een bestemmingswijziging van bijna 10ha militair domein naar een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen goedgekeurd. Waarin een aantal gemeenschappelijke diensten (technische dienst en sociaal huis) toegelaten werden. Met de herziening van dit RUP wordt de totale oppervlakte verruimd tot ca. 17ha.

De voorschriften zijn nu ontoereikend voor het beoogde toekomstbeeld van de site: het centraliseren van alle gemeentelijke diensten op het oorspronkelijke militair domein inclusief bijkomende functies en inrichtingen op één locatie. Binnen de huidige voorschriften kan, naast de huidige grondgebonden diensten (technische dienst, dienst openbare werken, dienst omgeving) die er zijn gelokaliseerd, enkel het sociaal huis naar deze site worden gebracht. Het is echter aangewezen om alle gemeentelijke (administratieve) diensten te centraliseren, zowel voor een betere interne werking van de gemeentelijke diensten, als om de transparantie naar de burgers te verbeteren. Een herziening van de voorschriften is aangewezen om dit beoogde einddoel te bereiken.

2.2 Situering

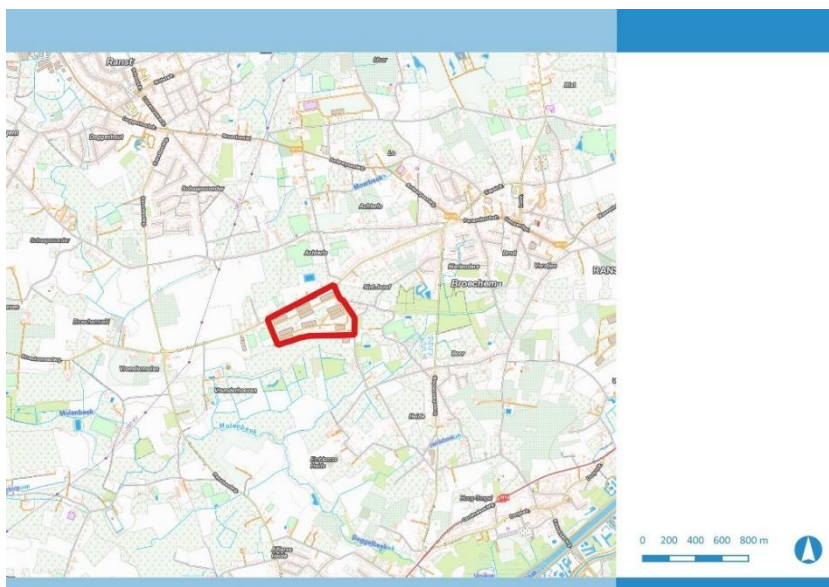
2.2.1 Macroniveau

Het plangebied is gelegen in de gemeente Ranst te midden van de provincie Antwerpen. De gemeenten Schilde en Zoersel bevinden zich ten noorden, Zandhoven ten oosten, Nijlen en Lier ten zuiden en Boechout en Wommelgem ten westen.

De gemeente Ranst bestaat uit 4 deelgemeenten: Ranst, Broechem, Emblem en Oelegem.

Het plangebied is gelegen binnen de deelgemeente Broechem, gesitueerd ten oosten van de kern van Ranst en ten westen van de kern Broechem. Dit is volledig ten zuiden van de E313, de E34 en het Albertkanaal, de belangrijkste grootschalige lijninfrastructuren binnen de gemeente.

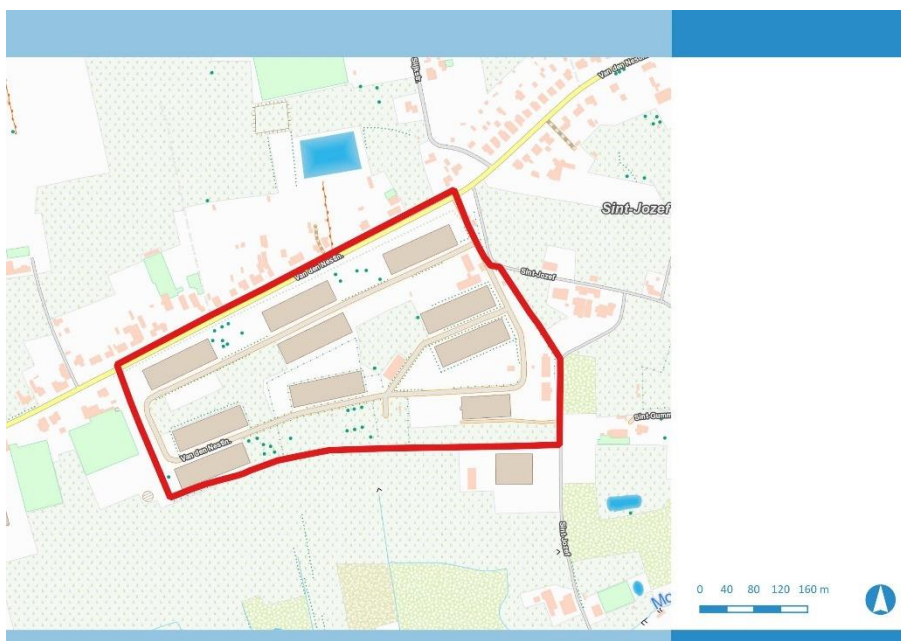
Ten noordwesten bevindt zich de vallei van het Groot Schijn. Ten noorden en oosten open ruimtegebieden en bossen en ten zuiden een aaneengesloten landbouwgebied met beperkt aantal eigenaars.



Figuur 1 Macrosituering t.o.v. plangebied (bron: NGI, dd. 2022)

2.2.2 Microniveau

Het plangebied situeert zich langs de Van den Nestlaan met de Sint Jozef straat als begrenzing aan de oostzijde. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door agrarisch gebied.



Figuur 2 Microsituering plangebied (bron: NGI, dd. 2022)

2.3 Afbakening plangebied

In de startnotafase wordt het plangebied als volgt afgebakend:

Het plangebied met een oppervlakte van circa 17ha is gelegen in de deelgemeente Broechem, en situeert zich langs de Van den Nestlaan. De basis wordt gevormd door de afbakening in het oorspronkelijke RUP met de perceelnummers 415E, 415F, 415H, 415K en perceelnummer 415G (verworven Regie der gebouwen) kadastraal gekend als Ranst, afdeling 3, sectie C.



Figuur 3 Afbakening plangebied RUP Van den Nestlaan startnotafase (bron: AGIV, dd. 2022)

2.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

De bedoeling van dit RUP is een herziening en uitbreiding door te voeren voor het oorspronkelijke RUP 'Van den Nestlaan' voor het herbestemmingsplan en aanvullende voorschriften te koppelen aan de zone van voorzieningen voor de gemeenschap. Het bestemmingsplan zal de huidige bestemming van de percelen wijzigingen en ook specifieke voorschriften voorzien voor de percelen die in gebruik zijn door Fedasil voor het open asielcentrum van Broechem.

2.5 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal ingezet worden louter voor eventuele herbestemmingen en het vertalen van de visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan.

De reeds geldende stedenbouwkundige voorschriften worden zo veel mogelijk behouden en waar nodig geëxtrapoleerd naar de bijkomende zone van het asielcentrum.

3 Mogelijke alternatieven

3.1 Ruimtelijke visie

Volgens de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en de Nota Ruimte van de Provincie Antwerpen moeten bijkomende ontwikkelingen zich maximaal clusteren in kernen en de open ruimte maximaal gevrijwaard worden.



Figuur 4 Van versnippering naar bundeling (bron: Nota Ruimte provincie Antwerpen dd. 2018)

Voorliggende locatie leent zich uitermate voor dergelijke concentratiepool. Het gebied ligt dichtbij de kern van Broechem (geselecteerd als “hoofddorp”, dorpskern met de meeste gemeentelijke diensten binnen het GRS) en de kern van Ranst. De site is goed bereikbaar voor trage weggebruikers en geeft een nieuwe invulling aan het voormalige militaire domein.

De concentratiepool zal naast de reeds aanwezige invulling voor de technische dienst voorzien in ruimte voor overige gemeentelijke administratieve diensten. Het sociaal huis kan volgens de bestaande voorschriften al gevestigd worden op de site. Een uitbreiding naar de andere (administratieve) diensten is aangewezen. Zodoende dat alle gemeentelijke diensten gecentraliseerd kunnen worden op 1 locatie binnen de gemeente. Dit zal de interne werking bevorderen. Ook zal het naar de burgers toe duidelijker zijn waar men de gemeentelijke diensten kan terugvinden (momenteel zitten zij verspreid over 4 verschillende locaties die onderling ook niet optimaal verbonden zijn).

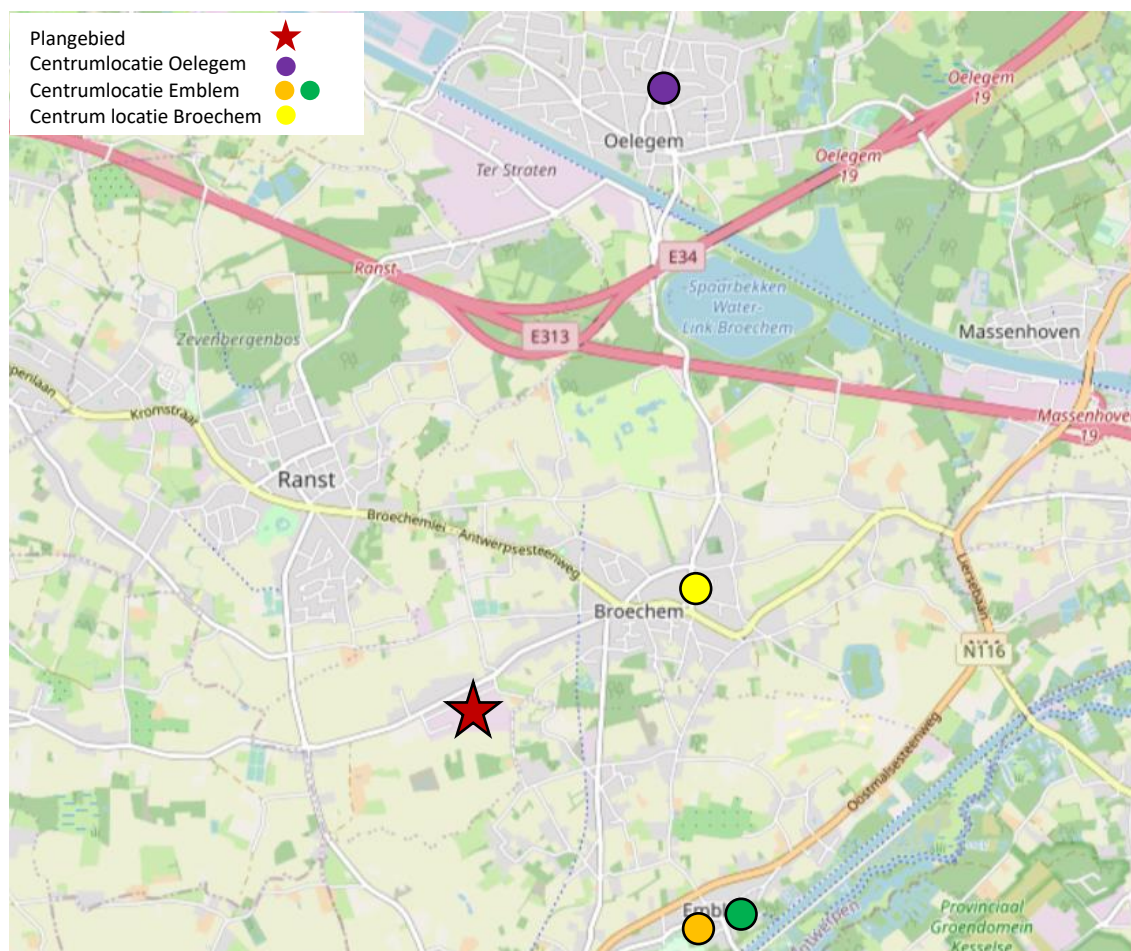
Het strategisch hergebruiken van bestaande bebouwing vormt eveneens één van de strategische doelstellingen van het BRV. De locatie langsheen de Van den Nestlaan heeft bovendien voldoende ruimtelijke draagkracht: geen kwetsbare erfgoedwaarde, geen belangrijke natuurwaarden en geen overstromingsgevoelig gebied.

De gemeente heeft zich door middel van het vorige RUP wel reeds geëngageerd om zo veel mogelijk de huidige vormgeving en het esthetisch karakter van het domein te vrijwaren zodat het gebied blijft passen in de omgeving en de specifieke historische waarde van het militaire domein zo goed mogelijk wordt benut.

3.2 Alternatieve mogelijkheden voor de centrumlocaties bij verhuis van de activiteiten

De opgemaakte patrimoniumstudie door Value Partners van juni 2023 geeft suggesties voor de centrumlocaties die vrij zullen komen door het planvoornemen langs de Van den Nestlaan. Deze suggesties spelen in op het garanderen van de leefbaarheid en sociale draagkracht binnen de deeltkernen van Ranst.

Achtereenvolgens worden de bevindingen uit de patrimoniumstudie kort samengevat met als doel een beeld te schetsen welke invloed het planvoornemen kan hebben op de gemeenschapsvoorzieningen in de deeltkernen.



Figuur 5 totaaloverzicht met centrumfuncties deeltkernen t.o.v. plangebied (bron: AnteaGroup.be)

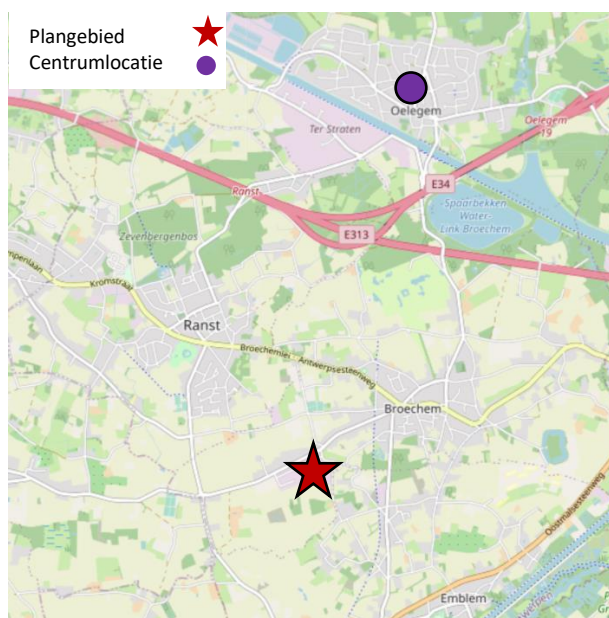
Deelkern Oelegem

Vooronderzoek binnen de studie wijst uit dat na de verhuis van de sociale dienst naar de site Van den Nestlaan, de locatie t.h.v. Schildesteenweg 16 een bundeling kan zijn van de bibliotheek (verhuis van huidige tijdelijke locatie Venusstraat 10), het Welkomhuis (verhuis van Schildesteenweg 40) en de aangrenzende basisschool met OKRA gebouw. Momenteel kampen al deze vestigingen met problemen wat betreft plaatsgebrek en verouderde gebouwen.

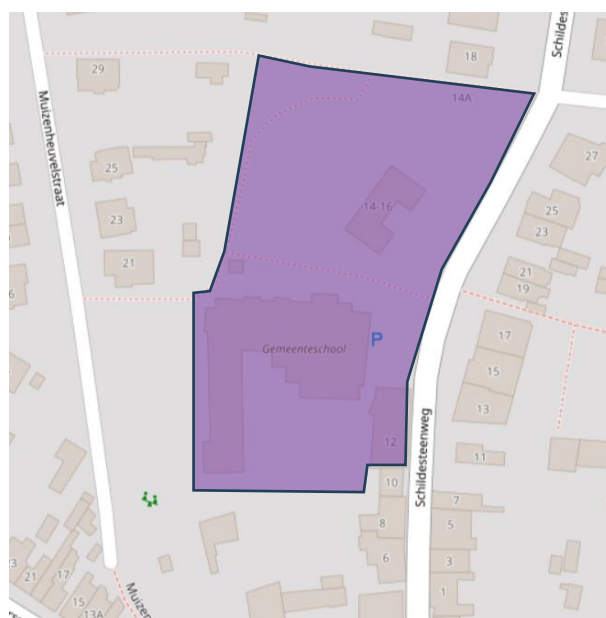
Op deze gezamenlijke locatie worden zo verschillende publieke functies gebundeld om de kern van Oelegem verder te versterken.

In het kader van het concept brede school is de combinatie van de school met bibliotheek en OKRA-gebouw een win-win.

Daarnaast wordt voorgesteld om ook een loket voor de gedecentraliseerde dienstverlening op deze locatie te vestigen. Dit ten gunste van het in standhouden en versterken van de leefbaarheid en sociale dragkracht binnen de kern van Oelegem.



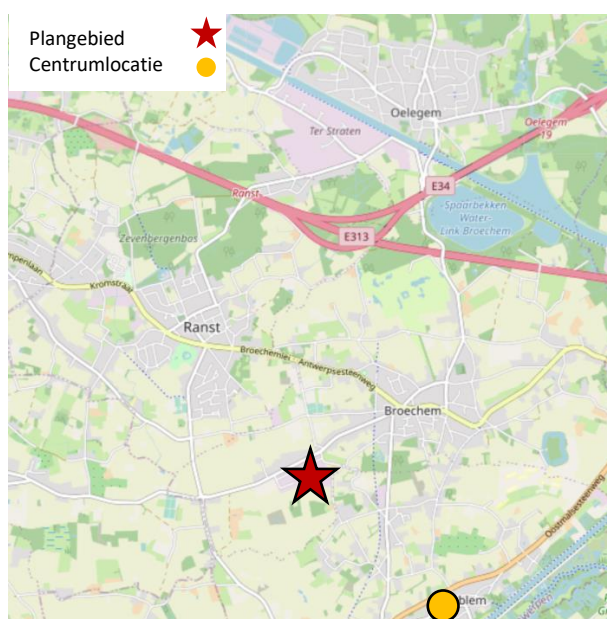
Figuur 6 Situering ligging locatie deelkern Oelegem t.o.v. plangebied (bron: AnteaGroup.be)



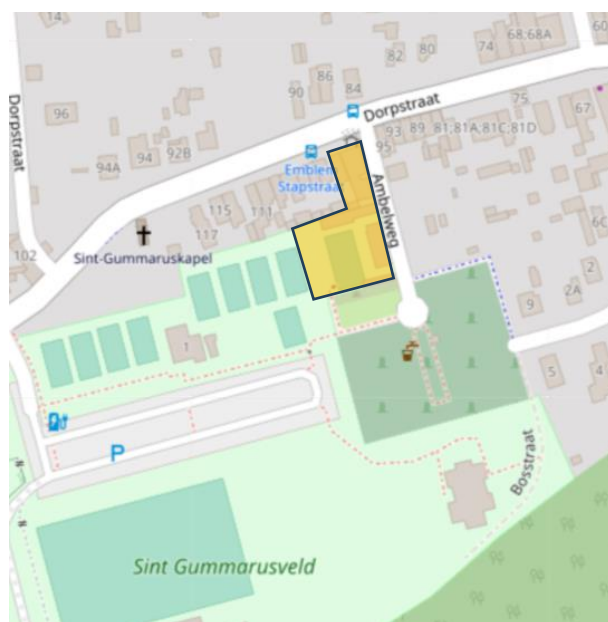
Figuur 7 Site in Oelegem langs de Schildesteenweg (bron: AnteaGroup.be)

Deelkern Emblem

Voor de deelkern Emblem wordt binnen de studie ingezet op het opwaarderen van de locatie van de voormalige schoolsite in de Dorpsstraat tezamen met de site Ambelweg. Dit aan de hand van een kleinschalig kernversterkend woonproject en een polyvalente zaal, gelegen naast de gemeenschappelijke sport- en recreatieterreinen.



Figuur 8 Situering ligging locatie deelkern Emblem t.o.v. plangebied (bron: AnteaGroup.be)

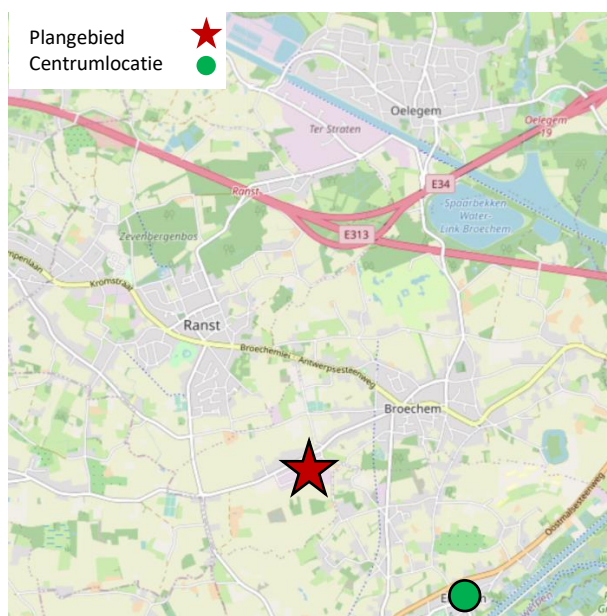


Figuur 9 Site in Emblem langsheen de Dorpstraat (bron: AnteaGroup.be)

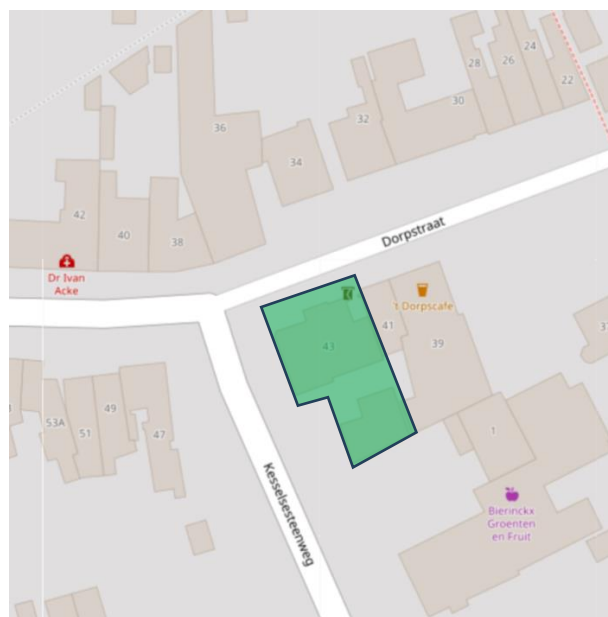
Naast de bovenstaande locatie wordt ook de site van het voormalige gemeentehuis gezien als een locatie die behouden en opgewaardeerd dient te worden.

De huidige functies die gevestigd zijn in het oude gemeentehuis, kunstacademie en documentatiecentrum, hebben nood aan meer ruimte en/of opwaardering. Voor de kunstacademie wordt geopteerd voor een locatie in de deelkern Broechem (zie deelkern Broechem). Voor het documentatiecentrum daarentegen wordt gedacht om die mee te laten verhuizen naar de site Van den Nestlaan.

Qua nieuwe invulling wordt het gebouw geschikt bevonden voor werkfunctie, handel (bijv. een boetiek,) en horeca. De locatie bevindt zich pal in het centrum, op de meest strategische hoek van Emblem, waardoor het veel potenties biedt voor deze functies om de levendigheid van de kern van Emblem te versterken.



Figuur 10 Situering ligging locatie deelkern Emblem t.o.v. plangebied (bron: AnteaGroup.be)



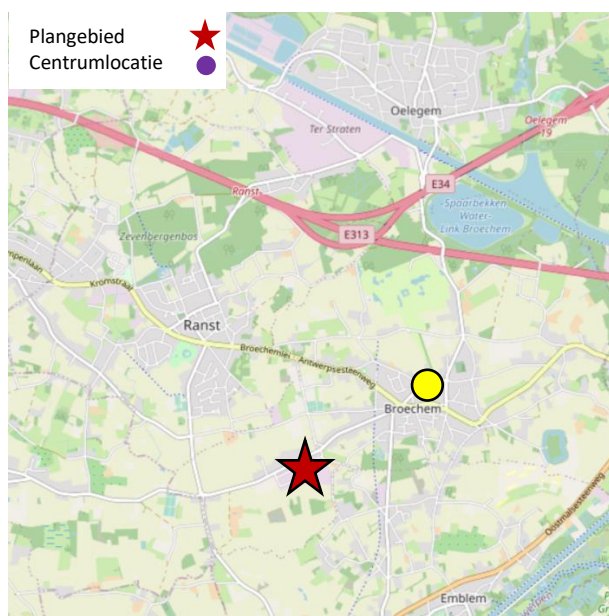
Figuur 11 Site in Emblem t.h.v. Dorpstraat 43 (bron: AnteaGroup.be)

Deelkern Broechem

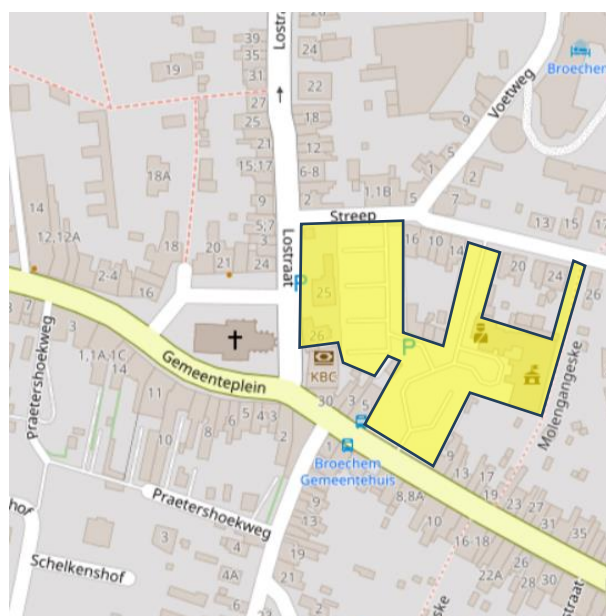
Binnen de deelkern Broechem springt de locatie van het gemeentehuis langsheen de Lostraat eruit. De technische dienst / dienst omgeving is reeds verhuisd naar de site Van den Nestlaan. De overige diensten zullen ook mee verhuizen alsook de politie welke momenteel kampt met ruimtegebrek.

Aangezien het hier gaat om een toplocatie van ca. 1ha in het midden van het centrum van Broechem, wordt voor de nieuwe invulling geopteerd voor een centrumversterkende ontwikkeling. Het verhuizen van de kunstacademie naar deze locatie in combinatie met nieuwe horeca binnen een nieuwe groene zone, direct gelegen aan het voormalige gemeenteplein kan gezien worden als een unieke kans om de leefbaarheid en sociale draagkracht te versterken binnen de kern van Broechem.

Door het gegeven dat de gemeente de dorps sfeer in de kern van Broechem wilt bewaren wordt er geopteerd om de bouwvolumes van de gemeentehuis te bewaren mits meer ontharding en meer groen op de site te realiseren. Een herlocatie van de diensten is hierbij noodzakelijk om dit gewenste streefdoel te bereiken.



Figuur 12 Situering ligging locatie deelkern Broechem t.o.v. plangebied (bron: AnteaGroup.be)



Figuur 13 Site in Broechem t.h.v. Lostraat (bron: AnteaGroup.be)

Nulalternatief

Een nulalternatief voor het plangebied Van den Nestlaan is niet overweegbaar aangezien de gebouwen op de site hoofdzakelijk een vergunde bestemming hebben. Momenteel heeft het open asielcentrum immers een vergunning. De bestemmingen van de gemeentelijke loodsen als opslagplaatsen voor Ranstse verenigingen en als gemeentelijke technische dienst zijn mogelijk volgens het geldende RUP 'Van den Nestlaan'.

Ook het sociaal huis kan hierin nu al gelokaliseerd worden. Maar dan blijft de scheiding van de diensten wel bestaan. Het voorzien van alle diensten geclusterd op de huidige locatie in het centrum van Broechem is geen optie omdat er geen ruimte is voor de technische ateliers. Door de huidige werking is al gemerkt dat het clusteren van de uitvoerende diensten met de administratieve een grote meerwaarde heeft.

Het verplaatsen van de gemeentelijke diensten naar de site nabij het asielcentrum draagt bij aan de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor de bewoners van het asielcentrum (zij hebben veel nood aan de nabijheid van de gemeentelijke diensten en de politie) en kan ook helpen om de andere burgers dichterbij de asielzoekers te brengen.

4 Referentietoestand (bestaande toestand) en beleidscontext

4.1 Historische analyse

4.1.1 Historiek

Het plangebied dat in de jaren 50 werd opgericht voor het onderbrengen van militaire activiteiten, stond tot 2000 als militair domein in dienst van het ministerie van Defensie. Sinds het jaar 2000 zijn de militaire activiteiten gestopt.

Nadat het ministerie van Defensie het domein verliet heeft de federale overheid binnen het voormalige militaire domein een zone ingenomen voor het realiseren van een opvangcentrum voor asielzoekers, welke zij tot op heden uitbaten (Fedasil). Daarnaast heeft de gemeente Ranst een groot deel van het terrein verworven.

In 2011 keurde de deputatie van de provincie Antwerpen het gemeentelijk RUP 'Van den Nestlaan' goed, waarmee de site deels werd herbestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

4.2 Ruimtelijk functioneren

Algemeen

Het plangebied is een voormalig militair domein met typische kenmerkende gebouwen en loodsen, betonwegen en betonpleinen omgeven door een groenbuffer, met uitzonderlijk van het oostelijk deel. De overige ruimte wordt gekenmerkt door grasland en jong bos. Een deel van de constructies en verhardingen zijn omringd door een gracht.

Het opvangcentrum voor asielzoekers, uitgebaat door de federale overheid (Fedasil) werd gerenoveerd om te voldoen aan de behoeften van een opvangcentrum. De omliggende terreinen werden hierbij ook verfraaid d.m.v. omgevingsgroen, sportvelden en een moestuin.

4.2.1 Plangebied - functies

Op de site bevinden zich vandaag volgende functies:

- 1) Sociaal initiatief
- 2) Tijdelijke opslag
- 3) Tijdelijke opslag
- 4) Tijdelijke opslag
- 5) Technische dienst
- 6) Technische dienst
- 7) Opvangcentrum asielzoekers
- 8) Opvangcentrum asielzoekers
- 9) Opvangcentrum asielzoekers
- 10) Opslagplaats
- 11) Hondenschool



Figuur 14 Functies t.h.v. het plangebied (bron: AGIV, dd. 2022)

Bebouwing omgeving

De bebouwing langsheen de aangrenzende straat Van den Nestlaan bestaat aan de noordzijde ervan uit open lintbebouwing, 1 à 2 bouwlagen en hellend of plat dak.

De overige bebouwing langsheen de zuidzijde van de straat wordt gekenmerkt door een variërend beeld bestaande uit tuinbouwbedrijven en handelsactiviteiten die als het ware een 'uitloper' vormen van de kern Broechem.

Opvangcentrum asielzoekers

Het opvangcentrum situeert zich te midden van het plangebied. En vormt als het ware een gesloten geheel als barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Het opvangcentrum is te bereiken via de hoofdtoegang aan Sint Jozef en ook via de toegang naar de gemeentelijke technische dienst op Van den Nestlaan.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via twee hoofd ontsluitingspunten. Een eerste t.h.v. de straat 'Sint Jozef' die dienst doet als ontsluiting tot het opvangcentrum voor asielzoekers en de gemeentelijke loodsen met een aparte toegang tot de hondenschool en een tweede ontsluitingspunt in functie van de gemeentelijke diensten en opslagplaats van de gemeentelijke technische dienst.

4.3 Ruimtelijk voorkomen

De nummering van de fotoreportage is af te leiden van figuur 5 -functies t.h.v. het plangebied.

Directe omgeving



Zicht op inrit site gemeente vanaf Van den Nestlaan



Fietspad langsheen Van den Nestlaan



Trage weg – ten westen van de site



Serreteelt ten westen van de site



Inrit site t.h.v. Sint Jozef straat



Hondenschool Amicus Groot Ranst



Paardenfokkerij Stal De Ridder



Zicht op Sint Jozef straat

Bebouwing gemeentelijke diensten



Parking gemeentelijke diensten



Technische dienst Gemeente Ranst (6)



Ruimte tussen gemeentelijke loods 5 en 6



Opslag binnenin loods 6



Stockage grondstoffen – technische dienst



Buitenopslag technische dienst



Technische dienst Gemeente Ranst (5)



Kijkrichting oost met doorzicht Van Den Nestlaan richting zuiden



Loods 10 – opslag gemeentelijke diensten



Braakliggende betonvlakte westzijde loods 10

Bebouwing Fedasil



Ingang asielzoekerscentrum Fedasil



Blok A (loods 8)



Blok B (loods 9)



Openbaar domein tussen blok A – B (loods 8 – 9)



Blok C (loods 7)



'box' in box systeem – opvang in blok A (loods 8)



Noodopvang tussen blok B en C



Isolatieopvang – Covid-19

Ontspanningsruimte asielcentrum



Overdekte buitenruimte met basket – Blok A



Speeltuin tegenover noodopvang



Voetbalveld



Buitenfitness

Water en groen



Infiltratiegracht tussen gronden gemeente en Fedasil



Gracht langsheen gemeentelijke gronden westzijde



'bosje' tussen t.h.v. loods 4



Zicht op bestaande buffer (loods 7 Fedasil)



Waterbekken met bluswater tussen loods 1 & 2

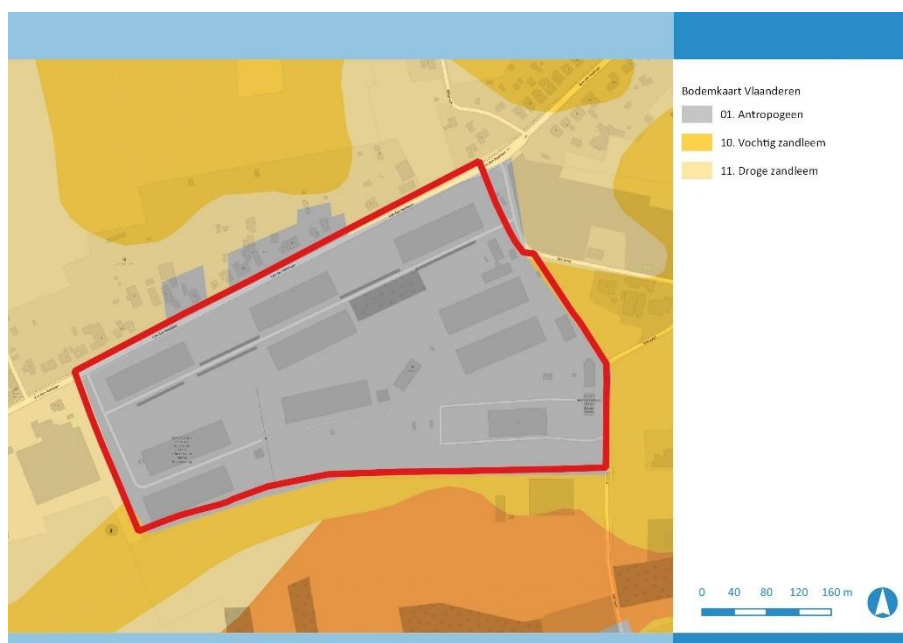


Waterbekken met bluswater t.h.v. buitenopslag gemeente

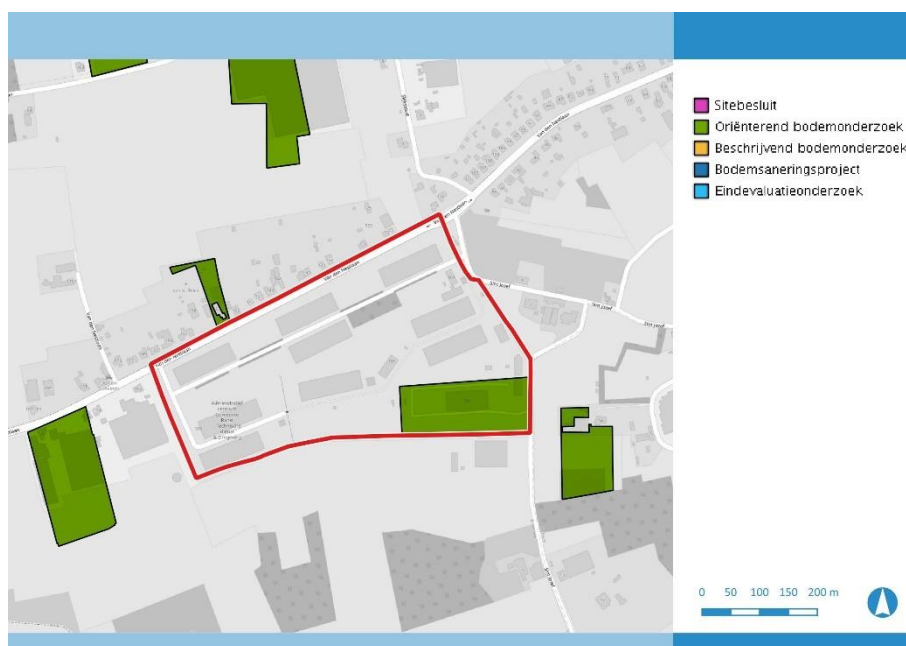
4.4 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

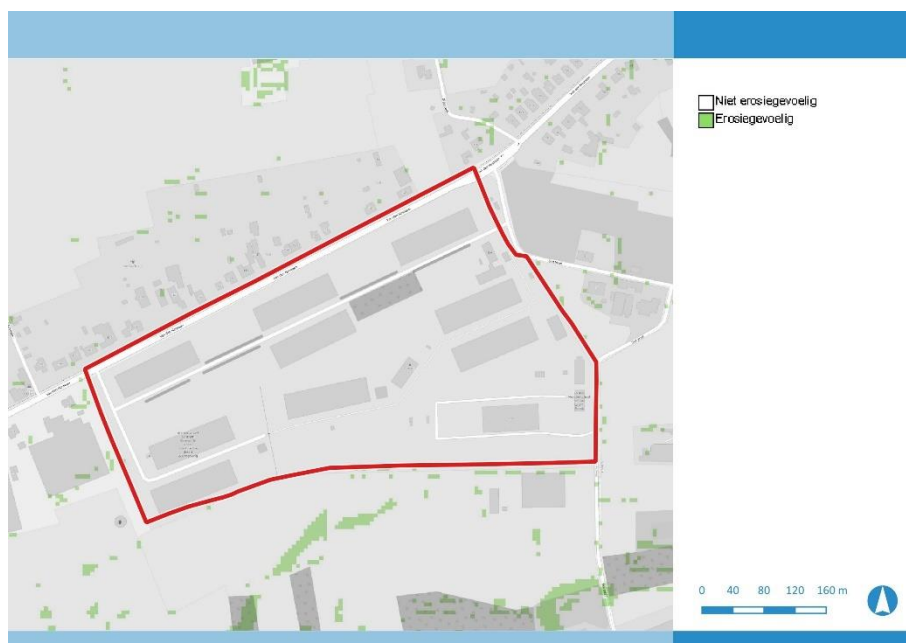
	Plangebied en omgeving
Bodemkaart	Het gehele plangebied wordt gekenmerkt door één bodem type: Antropogene / bebouwde zone. Ten zuiden van het plangebied komt vochtig zandleembodem voor. Ten Noorden komt droge zandleembodem voor.
Ontginningen	/
Bodemonderzoeken	/
Erosiegevoelig	/
Gevoelig voor grondverschuivingen	/



Figuur 15 Bodemkaart t.h.v. het plangebied (bron: www.mercator.vlaanderen.be dd. 2022)



Figuur 16 Bodemonderzoeken t.h.v. het plangebied (bron: www.mercator.vlaanderen.be dd. 2022)

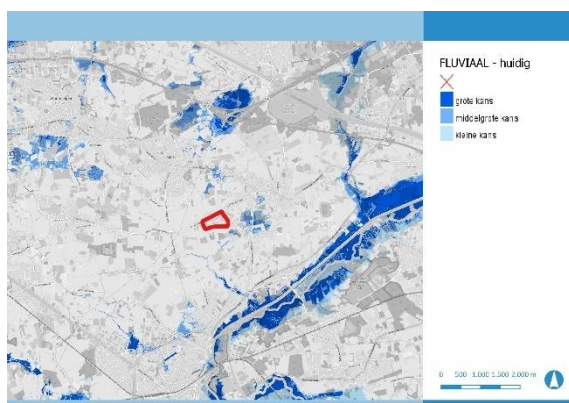


Figuur 17 Erosiegevoeligheid t.h.v. het plangebied (bron: geoservices.informatievlaanderen.be dd. 2022)

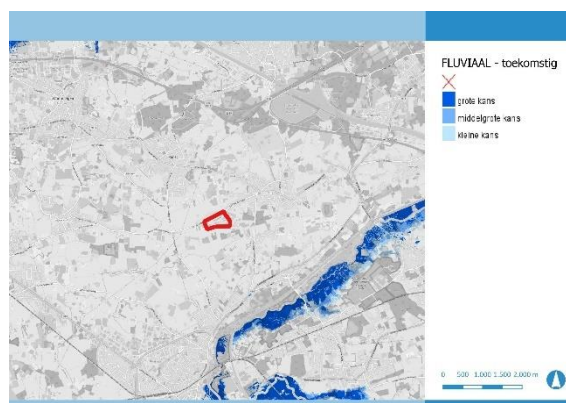
4.5 Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

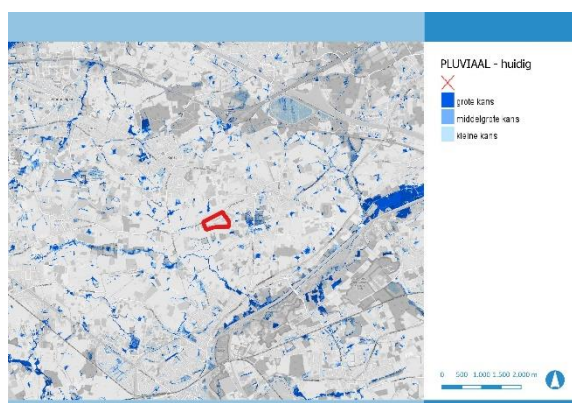
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schelde/ Netebekken/ Benedengebied Kleine Nete
Waterlopen	Ten zuiden van het plangebied loopt de Molenbeek – waterloop van de 2 ^{de} categorie
Polder/Watering	/
Fluviaal en Pluviaal	Volgens het huidige en toekomstige klimaat ligt het plangebied niet in een gebied dat overstroomgevoelig is m.b.t. waterlopen / neerslag.
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	De watertoetskaart 2017 van AGIV geeft aan dat het gehele gebied niet gelegen is in effectief- of mogelijk overstromingsgevoelig gebied
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Het plangebied is in zijn geheel geselecteerd als matig gevoelig (type2) voor grondwaterstromingen
Van nature overstroombare gebieden	/
Recent overstroombare gebieden	/
Zuiveringsgebied	Zuiveringsgebied Bornem – Wommelgem
Zoneringsplan	Binnen het plangebied komt een centraal gebied voor. Verder grenst het plangebied ook aan noordzijde aan een gebied geselecteerd als collectief te optimaliseren buitengebied.
Beschermingszone grondwaterwinning	/
Oppervlaktewaterwingebied	/
Actie stroomgebiedsbeheerplan	/
Signaalgebied	/



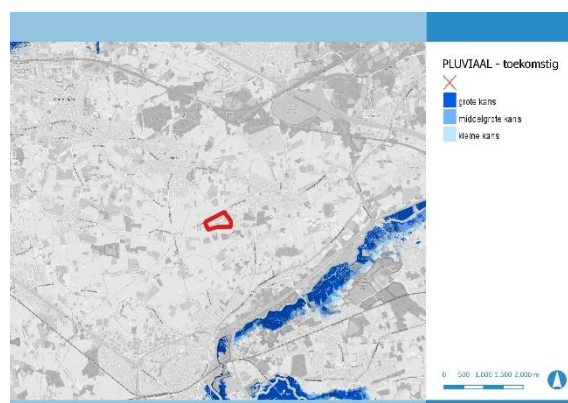
Figuur 18 huidig klimaat – fluviaal overstromingen vanuit waterlopen (bron: www.waterinfo.be dd. 2022)



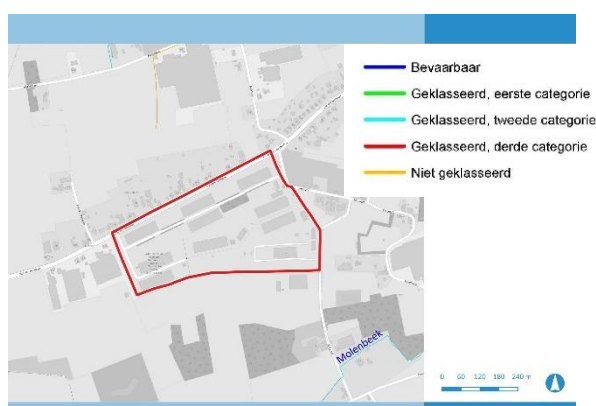
Figuur 19 toekomstig klimaat – fluviaal overstromingen vanuit waterlopen (bron: www.waterinfo.be dd. 2022)



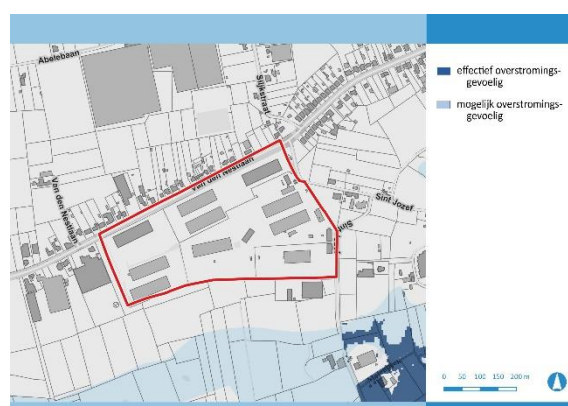
Figuur 20 huidig klimaat – pluviaal overstromingen vanuit neerslag (bron: www.waterinfo.be dd. 2022)



Figuur 21 toekomstig klimaat – pluviaal overstromingen vanuit neerslag (bron: www.waterinfo.be dd. 2022)



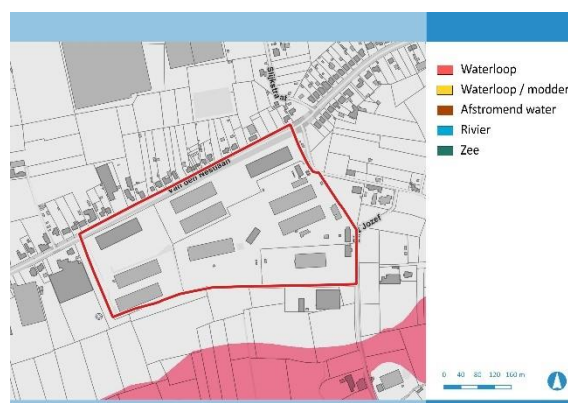
Figuur 22 geklasseerde- en niet geklasseerde waterlopen binnen en in de directe omgeving van het plangebied (bron: AGIV, dd. 2019)



Figuur 23 Mogelijk overstromingsgevoelig gebied t.h.v. plangebied (bron: AGIV, dd. 2017)



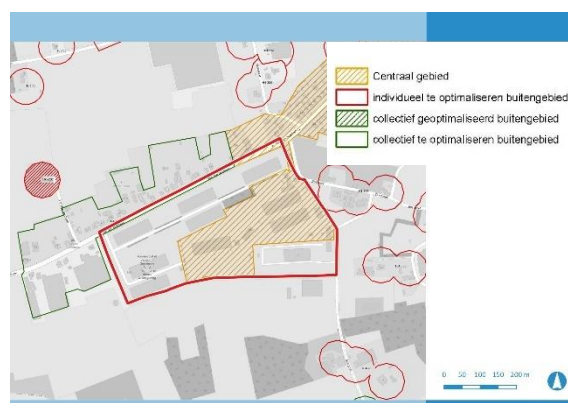
Figuur 24 Grondwaterstromingsgevoeligheid t.h.v. plangebied (bron: AGIV, dd. 2022)



Figuur 25 Van nature overstroombare gebieden (bron: AGIV, dd. 2022)



Figuur 26 Van nature overstroombare gebieden (bron: AGIV, dd. 2003)

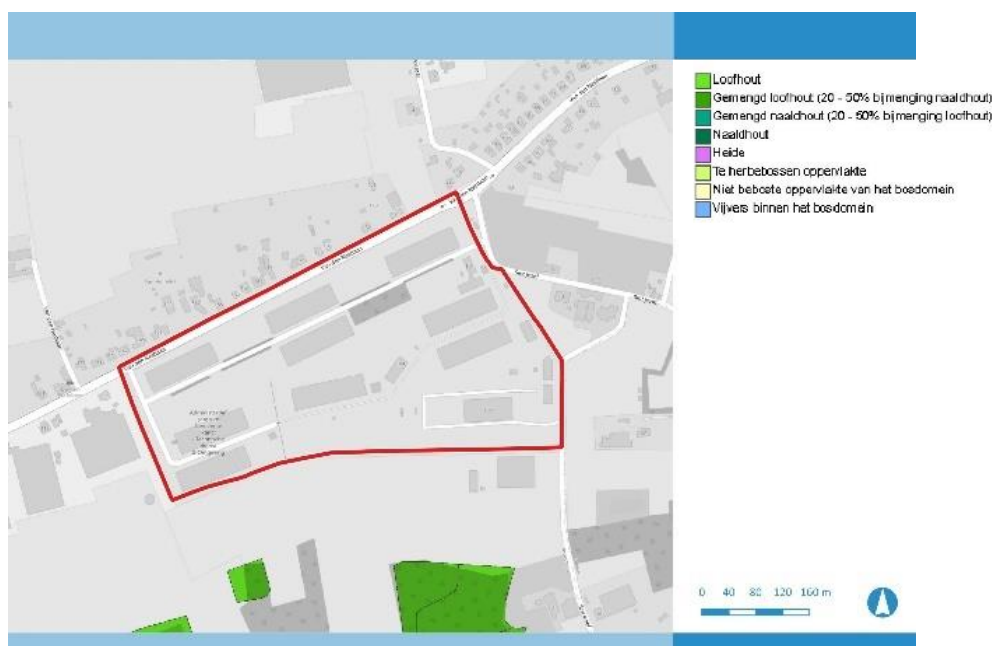


Figuur 27 Zoneringsplan t.h.v. plangebied (bron: AGIV, dd. 2022)

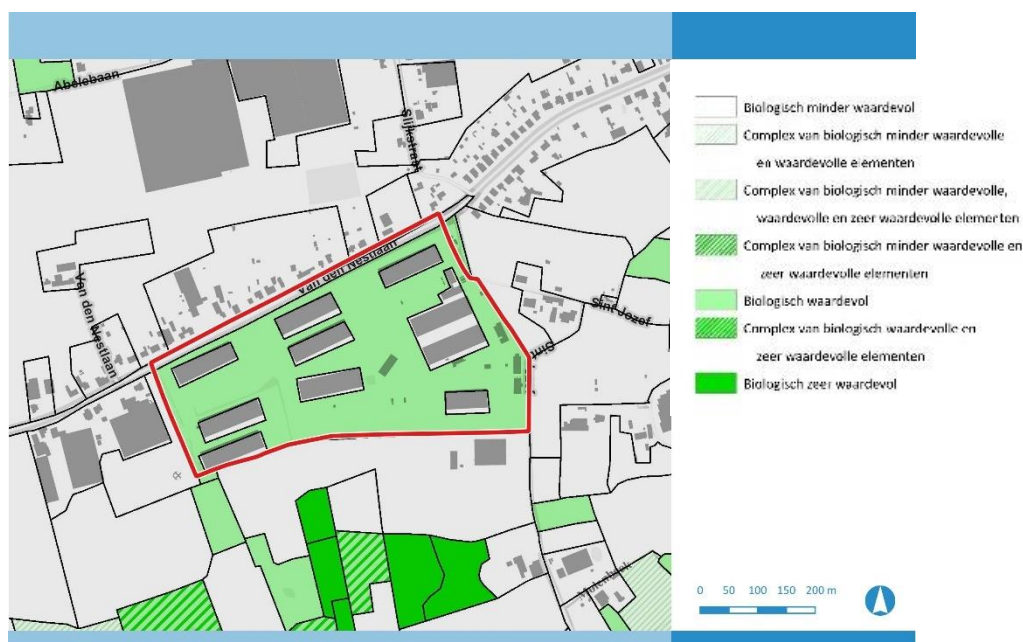
4.6 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	/
Ramsargebied	/
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	/
Gebieden van het duinendecreet	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten	/
Bosreservaten	/
Bos	Ten zuiden van het plangebied bevinden zich enkele bosgebieden bestaande uit gemengd loofhout.
IHD-zoekzones	/
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Het plangebied is aangeduid als biologisch waardevol gebied op basis van terreinbezoek door karteerder in 1998. BWK bestaat uit verruigd grasland, struweelopslag van allerlei aard, mesofiel hooiland, struisvegetatie op zure bodem, Buntgras- en struisgras-orde en verwante gemeenschappen. <i>Opm. Zie voetnoot</i>
Bestaande en potentiële migratiecorridors)	/
Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlas vogels en vleermuizen.	Het zuidelijk deel van het plangebied is bestempeld als mogelijk en risicovol gebied voor vogels en vleermuizen
Historisch permanent grasland (HPG)	/



Figuur 28 Bosreferentienlaag t.h.v. plangebied (bron: AGIV, dd. 2022)



Figuur 29 Biologische waarderingskaart t.h.v. plangebied (bron: AGIV dd. 1998)¹

De luchtfoto opnames hieronder geven duidelijk weer dat er vragen kunnen gesteld worden bij de inhoud van de biologische waarderingskaart.

In de jaren '80 – '90 was er nog geen biologisch noemenswaardig groen te ontdekken, merendeel van het terrein was verhard. Later in de jaren 2000 ontstaat er tussen de verharde zones sporadisch spontane opslag van bomen en struiken.

Kijkend naar figuur 20 kan geconcludeerd worden dat deze sporadische vegetatie ons inziens niet in de buurt komt van de aangeduide biologisch waardevolle kartering op kaart.

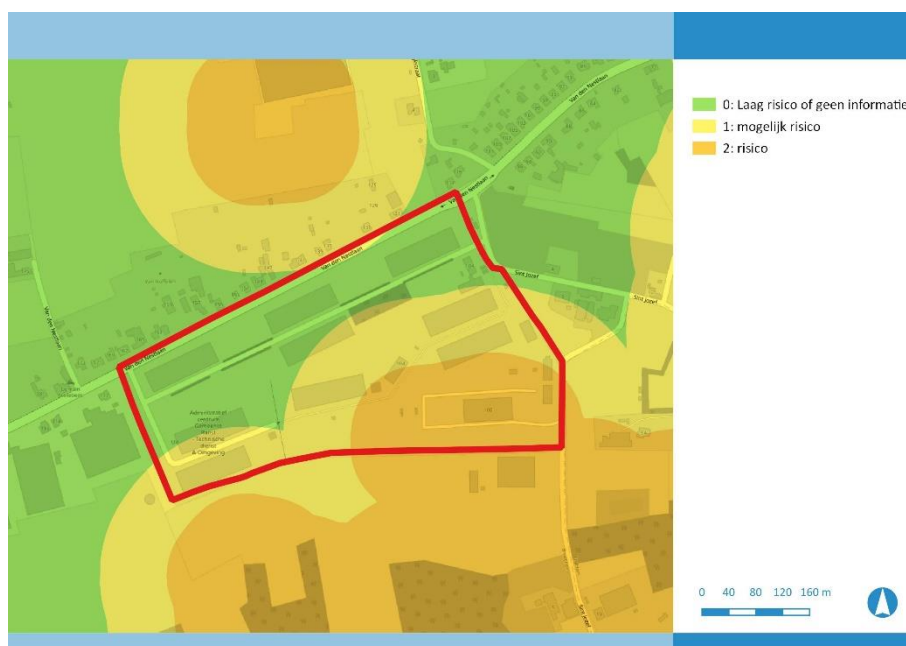


Luchtfoto opname zomer 1979 - 1990



Luchtfoto opname zomer 2009

¹ Natuurwaarden zoals weergegeven op BWK zijn niet realistisch. De meeste terreinen hebben een betonverharding uit de jaren 50 en 60. Op het terrein is er wel spontane opslag van bomen en struiken in niet verharde zones. Er is vandaag geen groenbeheer.

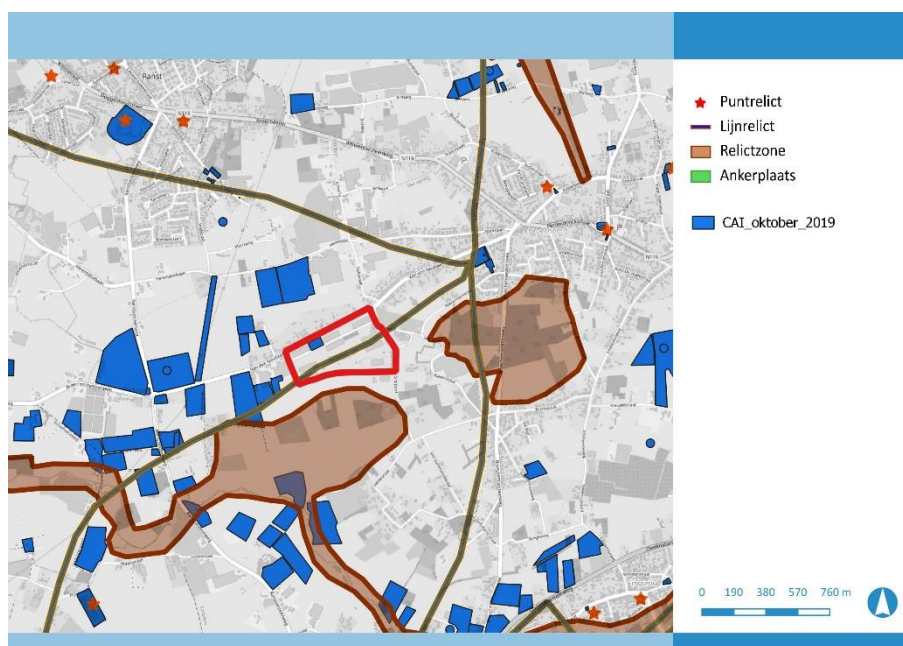


Figuur 30 Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlas vogels en vleermuizen t.h.v. plangebied (bron: AGIV, dd. 2022)

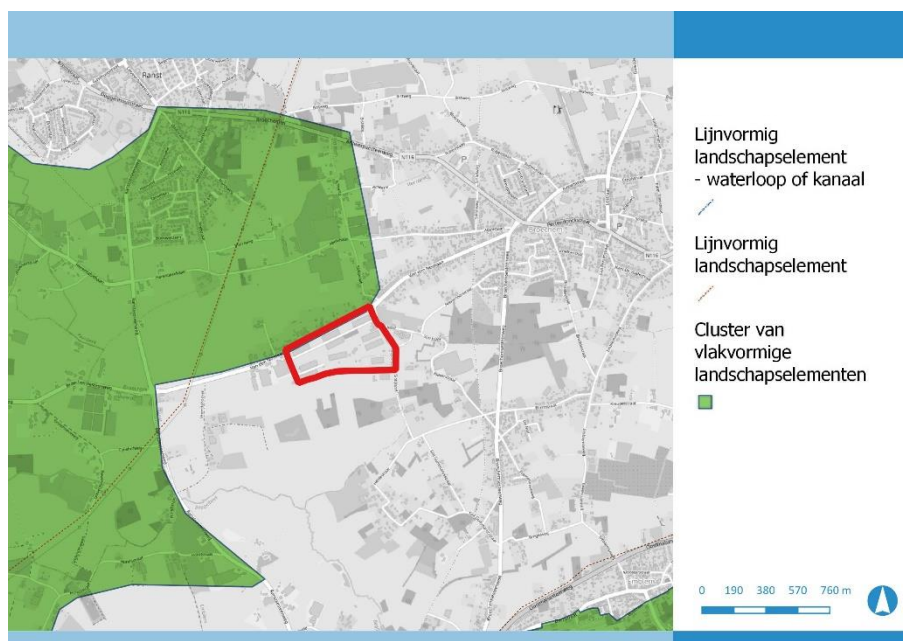
4.7 Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Plangebied en omgeving
Beschermd erfgoed (beschermde cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	/
Vastgestelde inventarissen	/
Erfgoedlandschappen	/
Unesco werelderfgoed	/
Beheersplannen	/
Gebieden geen archeologie	/
CAI (dd: oktober 2019)	Langsheen de Van den Nestlaan 153 (privaat)
(Wetenschappelijke inventarissen)	Relictzone (fig. 22 – bruine kleur) Vallei van de Molenbeek Lijnrelict (fig. 22 – blauw – bruine lijn) KW-lijn: telefoonnet C11-C17
(provinciale landschapskenmerkenkaart)	Hedendaagse landbouwlandschappen (fig. 23 – groene kleur)



Figuur 31 CAI met wetenschappelijke inventarissen t.h.v. plangebied (bron: AGIV, dd. oktober 2019 / 2022)

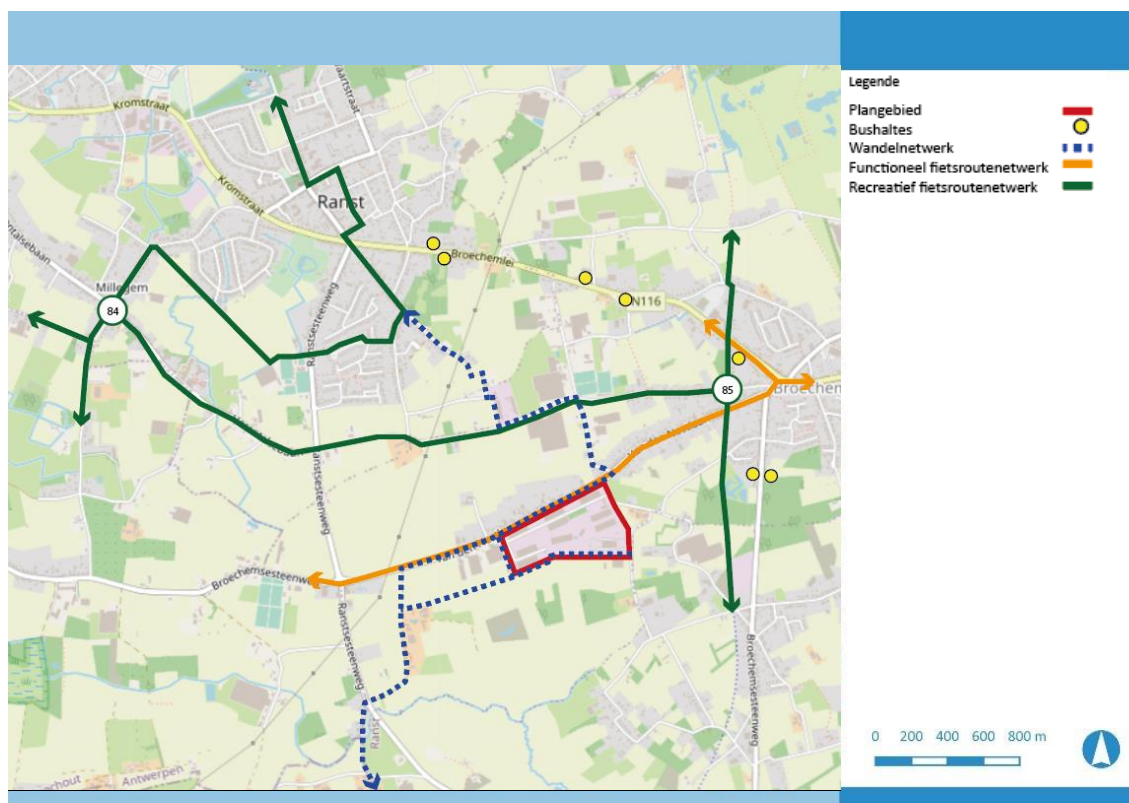


Figuur 32 Provinciale landschapskaart t.h.v. plangebied (bron: Provincie Antwerpen, dd. 2020)

4.8 Mobiliteit

Tabel 5 Synthese bestaande feitelijke toestand mobiliteit

	Plangebied en omgeving
De Lijn	De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich: Bus (lijn 42 Oelegem – Lier (spits) op ca. 1 km van plangebied (2x Broechemsesteenweg)
NMBS	Binnen de gemeente Ranst komt geen treinstation voor.
Bovenlokaal fietsroutenetwerk	Functionele fietsroute langsheen Van den Nestlaan (Vrijliggend dubbelrichtingsfietspad langsheen noordzijde) Recreatieve fietsroute langsheen Abelebaan – Herentalsebaan Vrijliggend fietspad langsheen Ranstsesteenweg (tussen van den Nestlaan en centrum Ranst)
Wandelnetwerk	Kerkenpad – verbinding tussen Ranst centrum en Lier via Van den Nestlaan Buurtweg nr. 38 – verbinding tussen Sint Jozef straat en Vremderhoeven straat. Verbinding X – tussen Van den Nestlaan en Buurtweg nr. 38
Categorie wegen	Lokale weg type II Van den Nestlaan Lokale weg type III Sint Jozef



Figuur 33 Mobiliteitsnetwerken t.h.v. plangebied (bron: Openstreetmap.org & Antea Group.be dd. 2022)

De site is goed bereikbaar met de fiets, met vrijliggende fietspaden vanuit centrum Broechem, centrum Ranst en centrum Emblem. Vanuit Oelegem moet de fietser nog wel voor een korte afstand door het centrum van Broechem rijden, waar er gemengd verkeer is. De toevoeging van overdekte fietsenstallingen op de site zal ervoor zorgen dat het gebruik van de fiets door zowel het personeel als bezoekers wordt gestimuleerd.

In het kader van de Vervoersregio Antwerpen en meer bepaald het Vervoer op Maat wordt er door het gemeentebestuur voor geijverd om in de toekomst een busverbinding te realiseren tussen de 4 deelgemeenten en het administratief centrum aan de Van den Nestlaan. Uit dat onderzoek van De Lijn is gebleken dat het verlengen van de bus uit Vremde via het administratief centrum tot Broechem Van de Nestlaan qua reizigerspotentieel duidelijk te laag scoorde, en bovendien ook zeker niet budgetneutraal mogelijk was.

Een vaste buslijn langs het administratief is dus eigenlijk geen optie. Er is echter wel de optie voor Vervoer Op Maat, waarbij er aan het nieuwe administratief centrum een bijkomende halte zou kunnen voorzien worden. Volgens De Lijn is dit zelfs beter dan een verlenging van een vaste lijn. Een vaste lijn tussen 'Van den Nestlaan' en het administratief centrum betekent voor de inwoners van Emblem en Ranst immers nog steeds een niet zo evidente overstap (deze vaste lijn zou niet zo frequent rijden), en voor de inwoners van Oelegem moet dan ook de in basisbereikbaarheid voorziene lijn tussen Broechem en Oelegem gerealiseerd zijn (maar die rijdt ook maar elk uur).

Het is wel zo dat je bij Vervoer Op Maat je rit (en de terugrit) moet reserveren, wat een drempel vormt, maar dan kan je van overal in de gemeente wel rechtstreeks naar het administratief centrum, wat zeker een meerwaarde is voor de burgers.

Voor dat vervoer op maat heeft de minister deze zomer de opdracht aan De Lijn gegeven om de bestekken in de markt te zetten, en De Lijn verwacht dat te kunnen implementeren in 2024. Vanuit De Lijn zal de vraag naar de bijkomende vervoer-op-maathalte zeker gesteund worden.

Voor inwoners die met de eigen wagen de site willen bereiken, is er voldoende parkeerplaats aanwezig op de site.

Op die manier wordt de site Van den Nestlaan zelfs beter bereikbaar dan het huidige gemeentehuis in het centrum van Broechem. Bijkomend moet worden gesteld dat het administratief centrum momenteel ook slechts voor ¼ van de inwoners in hun eigen kern gelegen is.

Vanuit de overige kernen is de bereikbaarheid van Broechem-centrum met het openbaar vervoer zeker niet evident. Om de mobiliteit nog verder te beperken wordt sterk ingezet op de dienstverlening vanop afstand (via telefoon, mail of videocontact) en het decentraliseren van een aantal standaard zaken zodat deze door de burgers dichtbij hun eigen woon- of werkplek kunnen geregeld worden.

Om verdere alternatieve vervoer te stimuleren richting de toekomst wordt erdoor Departement Omgeving geopteerd in te zetten op een kwalitatieve voetgangersverbinding richting Broechem Centrum.

Aangezien de Van den Nestlaan recentelijk is heraangelegd wordt dit voorstel meegenomen binnen de lange termijn visie van de gemeente.

Het meer toegankelijk maken van de reeds aanwezige trage wegen tussen de site en Broechem Centrum kan hierbij een rol spelen.

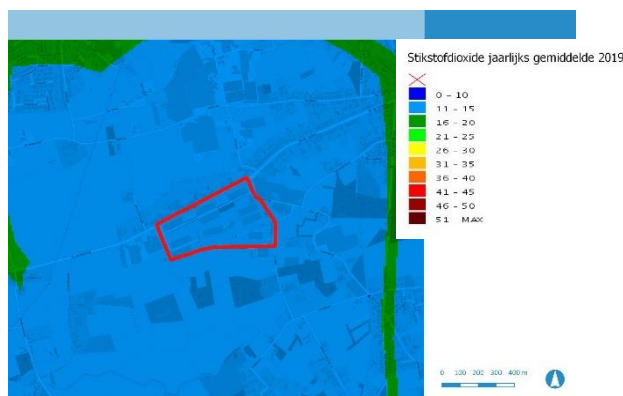
4.9 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

4.9.1 Lucht

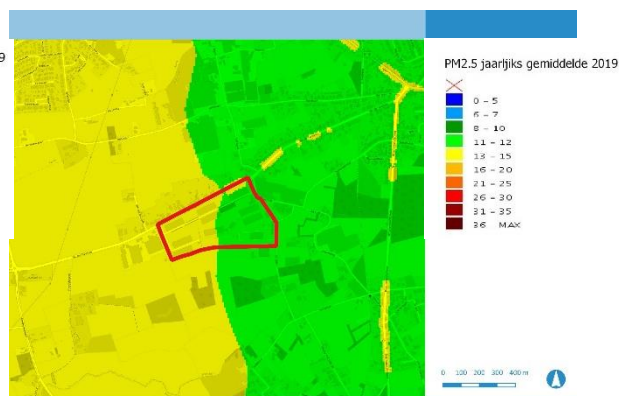
Tabel 6 Synthese luchtkarten

Stikstofdioxide (No ₂), 2019	11-15 microgram/m ³
Fijn stof PM _{2,5} ; 2019	11-15 microgram/m ³
Fijn stof PM ₁₀ ; 2019	21-25 microgram/m ³
Koolstof (BC) 2019	0.51-0.75 microgram/m ³

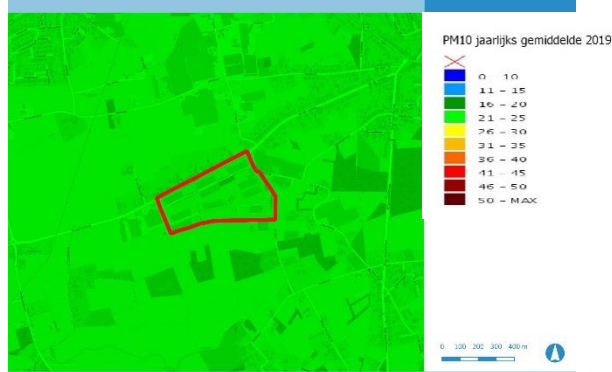
De grenswaarden voor NO₂ worden nergens overschreden, net zoals voor de waarden met betrekking tot fijn stof (PM₁₀, PM₂₅).



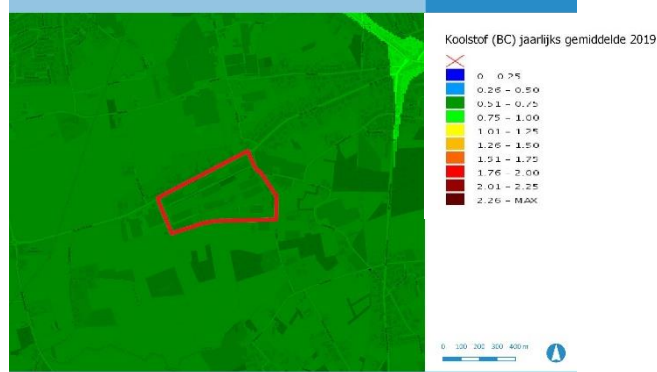
Figuur 34 Stikstofdioxide t.h.v. plangebied (bron: www.vmm.be dd. 2019)



Figuur 35 Fijn stof PM_{2,5} t.h.v. plangebied (bron: www.vmm.be dd. 2019)



Figuur 36 Fijn stof PM₁₀ t.h.v. plangebied (bron: www.vmm.be dd. 2019)

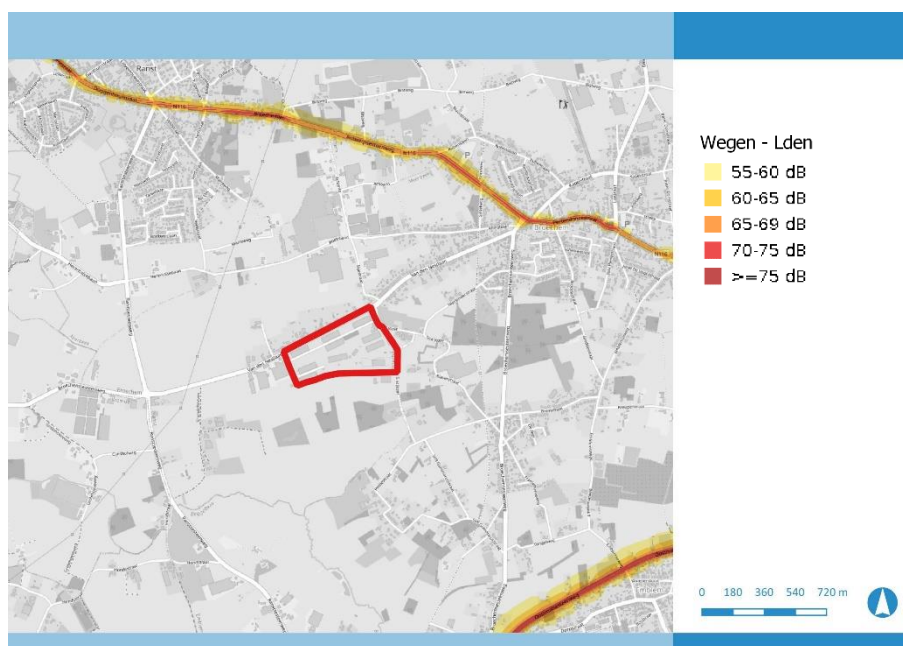


Figuur 37 Koolstof BC t.h.v. plangebied (bron: www.vmm.be dd. 2019)

4.9.2 Geluid

Op de geluidskaart wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren.

In de directe omgeving van het project gebied is er geen ernstige geluidsbelasting te noteren.

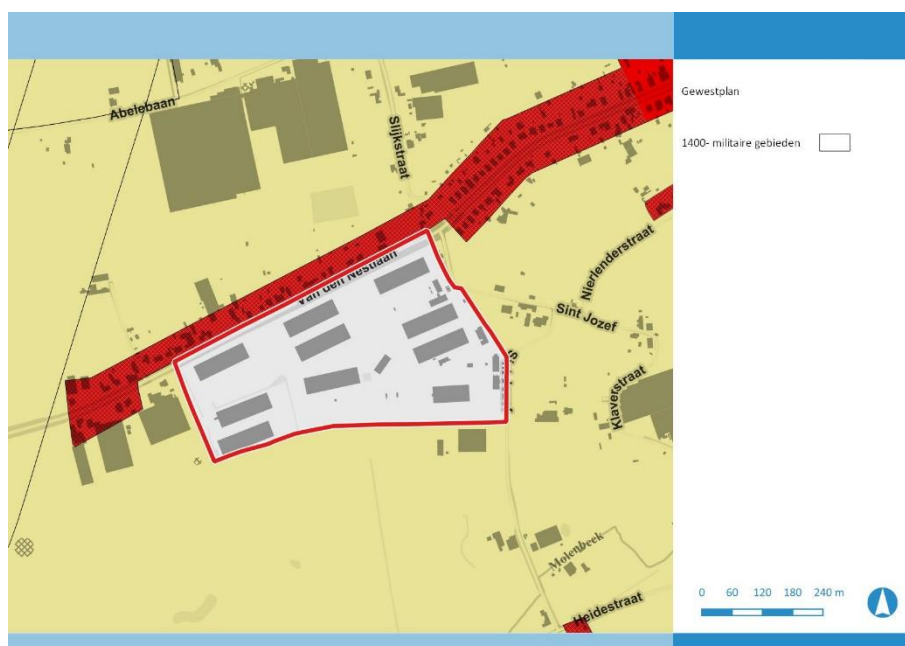


Figuur 38 Strategische geluidsbelasting kaart wegverkeer (bron: www.mercator.vlaanderen.be dd. 2016)

4.10 Juridische planologische toestand en beleidscontext

Tabel 7 Synthese bestaande feitelijke en juridische planologische toestand

Type Plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Antwerpen (03/10/1979) Bestemmingen: - Militaire gebieden (1400)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP Van den Nestlaan (31/03/2011)
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Projectidee in het kader van de projectoproep circulair water 2023	Voor het plangebied is er een waterhergebruik studie opgesteld genaamd Regenwaterhergebruik campus VDN
Verkavelingsvergunningen	Er zijn geen verkavelingen van kracht binnen het plangebied Aan de overzijde van het plangebied t.h.v. de Van den Nestlaan zijn verschillende verkavelingen gelegen.
Gewestelijke rooilijnplannen	/
Provinciale rooilijnplannen	/
Gemeentelijke rooilijnplannen	/
Buurt- en voetwegen	Buurtweg 38 situeert zich langs de zuidzijde van het plangebied. Deels afgeschaft op 30 juni 1954



Figuur 39 Situering t.o.v. gewestplan (bron: AGIV, 2022)

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Voor het plangebied werd het RUP 'Van den Nestlaan' definitief goedgekeurd op 31 maart 2011 door de gemeenteraad van Ranst.



Figuur 40 uitsnede grafisch plan RUP 'Van den Nestlaan' (bron: Stokmans, 2011)

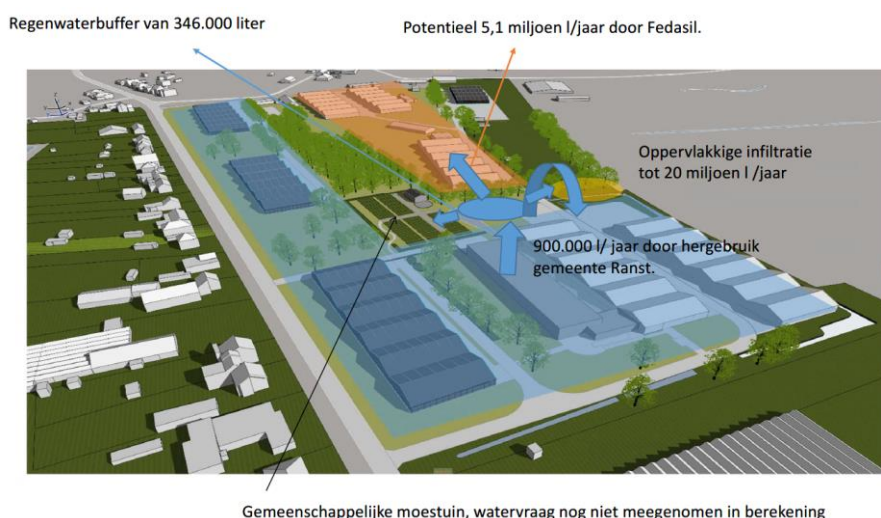
Projectidee in het kader van de projectoproep circulair water 2023

Projecten die enerzijds oplossingen aanreiken om de waterbeschikbaarheid in Vlaanderen te verhogen, zeker in gebieden met een verhoogde droogteproblematiek, of anderzijds het circulair watergebruik in Vlaanderen kunnen opschalen komen in aanmerking voor projectoproep circulair water 2023. Met deze oproep worden innovatieve projecten, maar ook concepten uit bestaande projecten geholpen deze breder uit te rollen of verder te verfijnen.

Voor de aanvraag van dit subsidieproject – een samenwerking van de gemeente Ranst met Aquafin wordt gesproken van de campus Van den Nestlaan.

Het project kan een voorbeeld zijn voor andere campussen waarbij meerdere gebouwen op één terrein staan, maar niet elk gebouw eenzelfde watervraag heeft.

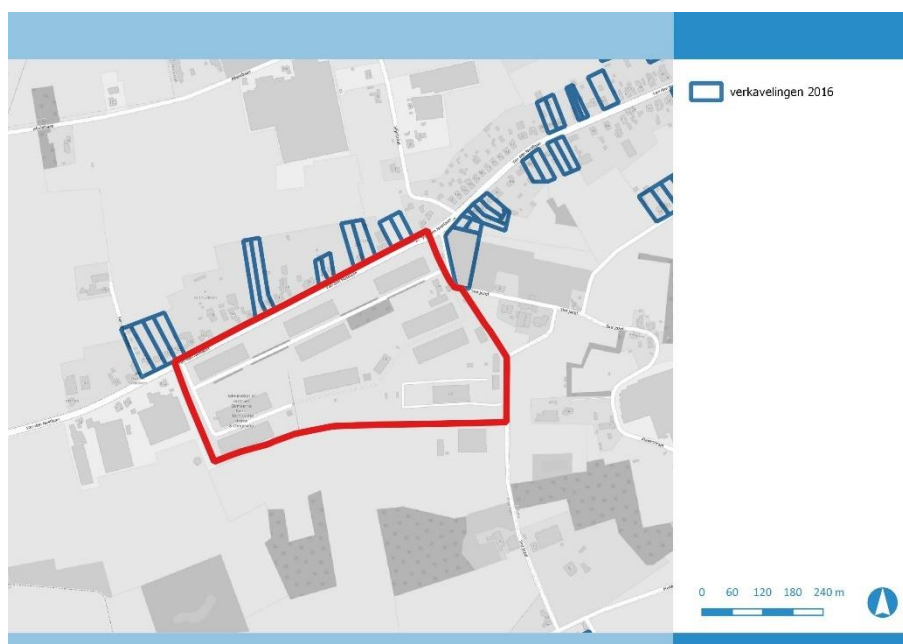
Het project is uniek omdat het asielzoekers in contact kan brengen met de waterproblematiek van ons land en geeft kansen voor sensibilisering van een doorgaans moeilijker bereikbare bevolkingsgroep.



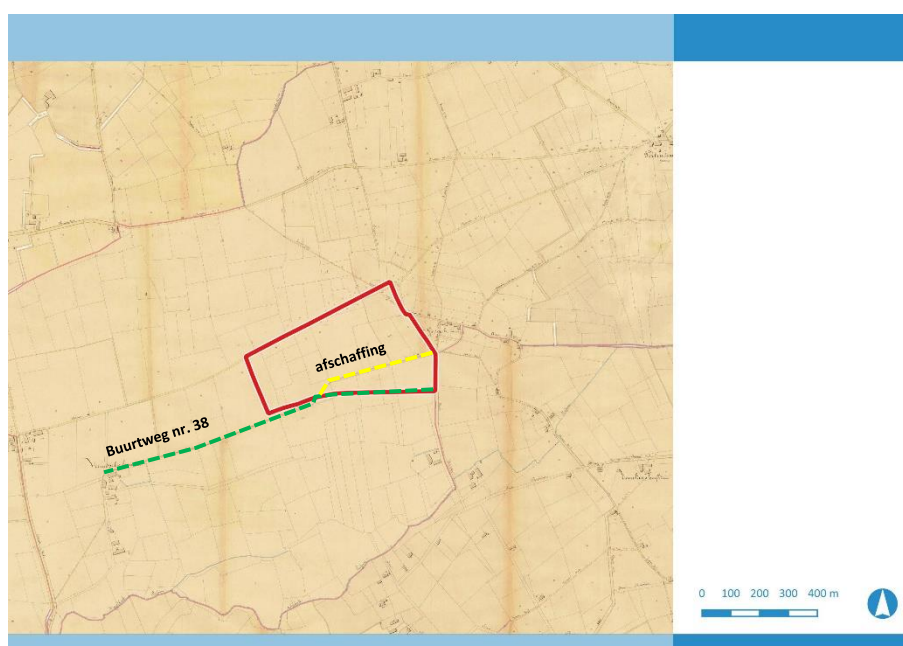
Figuur 41 Concepttekening project VDN campus (bron: Gemeente Ranst 2023)

Goedgekeurde verkavelingen

Binnen het plangebied komen geen goed gekeurde verkavelingen voor. De dichtbij zijnde situeren zich langs de Van den Nestlaan en Sint Jozef straat.



Figuur 42 Goedgekeurde verkavelingen in de omgeving van het plangebied (bron: 2016)



Figuur 43 Atlas der buurtwegen (1843 – 1845) (bron: AGIV dd. 2022)

4.11 Kwaliteiten, knelpunten , potenties en bedreigingen

Kwaliteiten

- Centraliseren van gemeentelijke diensten, centraal tussen de kernen;
- Optimalisering en uitbreiding van de gemeentelijke diensten;
- Ruimtelijke samenhang bewaren tussen de gemeentelijke gronden en het terrein van Fedasil;
- Ruimtelijke opbouw, ontsluiting en landschappelijke inpassing gemeenschappelijk benaderen;
- Landschapselementen in de vorm van graslanden, bosjes en kleine landschapselementen naar westelijk gelegen woongebied en zuidelijke gelegen agrarisch gebied ;
- ...

Knelpunten

- Autogerichte ontsluiting;
- Ontbreken van mogelijkheden voor een kwalitatieve invulling van de loodsen;
- ...

Potenties

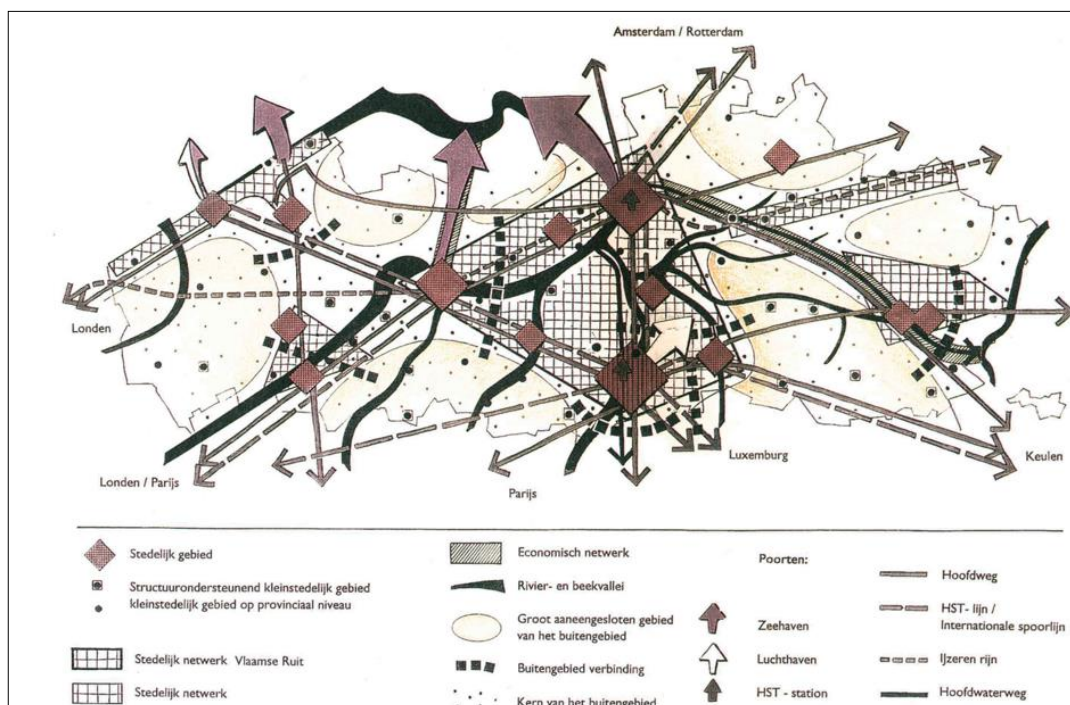
- Bundelen van functies voor de gemeentelijke diensten en gemeenschapsvoorzieningen;
- Herbestemmen van oude loodsen;
- Hergebruik bestaande interne weginfrastructuur; ontharden waar mogelijk
- Verhogen van de natuurwaarden binnen het gebied
- Netwerk zachte verbindingen met de kern;
- Gronden Fedasil: draagkracht bepalen en bestemming geven;
- Behoud en opwaardering militair erfgoed (loodsen);
- ...

Bedreigingen

- De nodige flexibiliteit binnen de site Fedasil om onverwachte ontwikkelingen te kunnen opvangen
- Toename vluchtelingenstromen – overbelasting capaciteit site Fedasil;
- ...

4.12 Structuurplanning

4.12.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997 –herzien 2003, 2011)



Figuur 44 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV

Het grondgebied van Ranst behoort tot het buitengebied. Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt, met als doelstellingen o.a.:

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

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken,...) en verweving in de kernen van het buitengebied staat centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, **gemeenschapsvoorzieningen**, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de kernen.

Conclusie. Het RSV ondersteunt ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied.

4.12.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. In 2018 werd dit in een Strategische visie vertaald. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Het beleidsplan is nog niet vertaald in wetgeving en is dus nog niet van kracht, toch worden een aantal principes hier reeds afgetoetst. Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd.

Een pallet van leefomgevingen

- Inrichting van de ruimte is geschikt voor meerdere gebruikers tegelijk;
- Tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Inrichting van de ruimte is flexibel aanpasbaar voor een veranderend gebruik in de toekomst;
- Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de ruimte;
- Inrichting draagt bij aan energiezuinigheid door energieneutraal bouwen en leven.

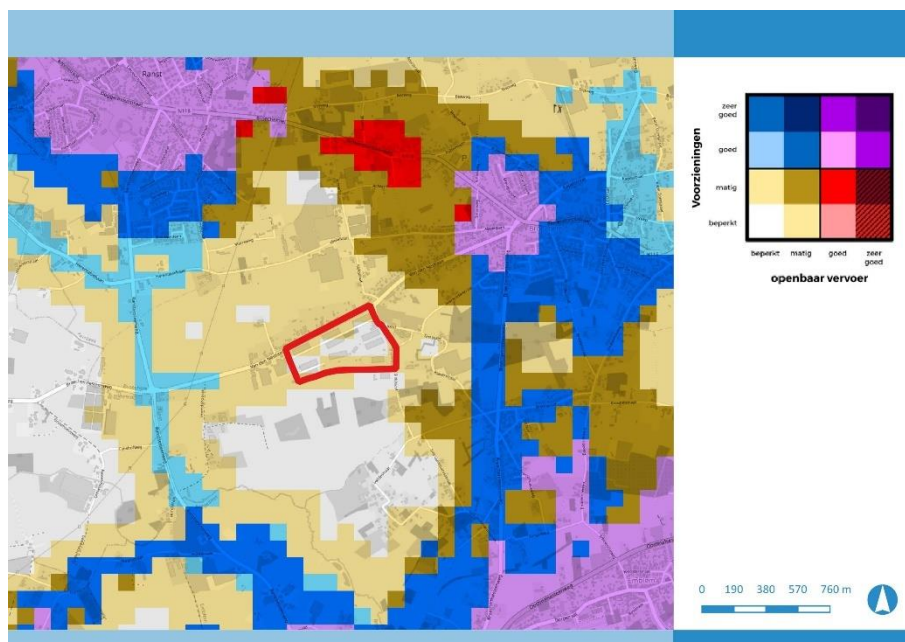
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Deze dienen geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. Een verweving van de verschillende activiteiten moet worden nagestreefd en de bereikbaarheid van de mobiliteit genererende activiteiten moet door een locatie- en mobiliteitsbeleid gegarandeerd en versterkt worden.

Conclusie. Het BRV ondersteunt het flexibel (her)gebruiken van bestaande bebouwde sites en het concentreren van de gemeenschapsvoorzieningen in de kernen van het buitengebied.

Knooppuntwaarde en voorzieningen

Onderstaande kaart geeft de ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen weer. Met als doel om gedifferentieerde ontwikkelingskansen (voor wonen, werken, voorzieningen) te lokaliseren in Vlaanderen.



Figuur 45 Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningen, bron geopunt, 2022

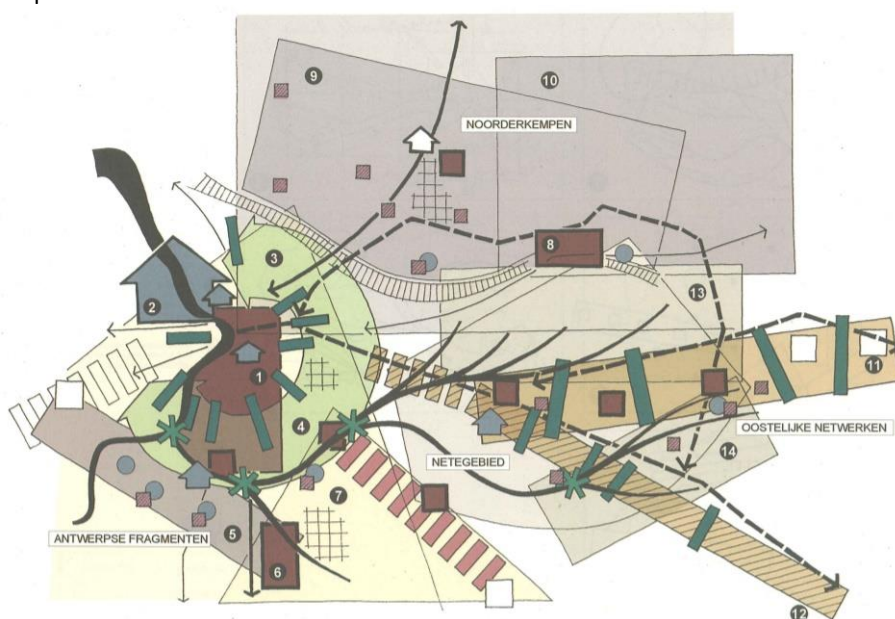
Het te ontwikkelen plangebied valt binnen het laagste kwadrant van de knooppuntenkaart. Dit betekent beperkte tot matige ontsluiting via openbaar vervoer en beperkte tot matige aanwezigheid van voorzieningen. Er is echter

een oplossing in de maak voor de busverbinding vanuit de 4 deelgemeenten. De site is ook zeer goed bereikbaar via fiets en auto.

Conclusie. Het beoogde project past momenteel niet binnen de strategische doelstelling ‘Wonen en werken nabij collectieve vervoersknopen en voorzieningen’ maar hiervoor is een oplossing komende (Vervoer Op Maat).

4.12.3 Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA 2001)

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen vormt het kader voor het ruimtelijk beleid voor de provincie. Voor de Antwerpse gemeenten is dit plan richtinggevend. Het RSPA werd goedgekeurd op 10 juli 2001 en partieel herzien in 2011.



Figuur 46 Synthese gewenste ruimtelijke structuur, bron RSPA, 2001

In het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen behoort Ranst tot de hoofdruimte ‘Antwerpse fragmenten’, het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Ranst behoort de ‘Antwerpse gordel’.

Antwerpse gordel

Een groenstructuur van grootstedelijk niveau verweven met de ‘Antwerpse fragmenten’ en met een bijzondere functie voor het grootstedelijk gebied van Antwerpen. Het verbindt verschillende soorten natuurlijke, landschappelijke en open ruimte elementen. De gordel biedt ‘ademruimte’ aan het grootstedelijk gebied en aan de Antwerpse fragmenten door het aanbod van niet-bebouwde ruimte, door het mogelijk maken van (grootstedelijke) recreatie en (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw. De gordel begrenst het grootstedelijk gebied en remt de suburbanisatiedruk af. Het gebied is gemengd natuurlijk en cultuurrijk met openheid als belangrijkste karakteristiek.

In het oosten bevinden zich sterk versnipperde gebieden met veel lintbebouwing, grondeloze en grondgebonden tuinbouw. Hierdoor zijn gevarieerde landschapskamers ontstaan die met allerlei open ruimte functies worden ingevuld: bebossing, passieve recreatie, tuinbouw (met een concentratie in en rond Ranst).

Speerpunten deelruimte Antwerpse gordel:

- Tegengaan van bebouwing in de Antwerpse gordel;
- Beschermen, versterken en verbinden van onderdelen van de gordel;
- Versterken van open ruimte functies zoals natuur, bossen, landbouw, recreatie en landschap.

Ruimtelijke-natuurlijke structuur

Bestaande elementen van de gordel worden beschermd en zo mogelijk vergroot. Dit geldt bijvoorbeeld voor groene vingers tot in grootstedelijk Antwerpen, ingesloten landschapskamers, kasteeldomeinen, forten, bossen of gebieden rond samenvloeiingen. Voor kwetsbare gebieden in de gordel worden beheersplannen en voorschriften opgemaakt. Natuurverbindingsgebieden worden hierbij betrokken (Rupel, Nete, Antitankgracht, Groot Schijn, Nete tussen Zennegat en Lier, bosgebieden in bebouw perifeer landschap enz.). Landschapszorg en landschapslandbouw, de aanleg van nieuwe bossen of de uitbouw van de ecologische infrastructuur spelen bij het creëren van waardevolle open ruimte verbindingen een grote rol.

Nederzettingsstructuur

Ranst, Oelegem, Broechem en Emblem worden in de herziening van het RSPA (MB 04.05.2011) geselecteerd als kernen in het buitengebied waarbij Broechem wordt aangeduid als woonkern. In de woonkernen gebeurt de opvang van de bijkomende woningen in principe binnen het bestaande aanbod van gronden gelegen langs uitgeruste weg in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde 'PA's of 'UP's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste weg (binnengebieden).

Landschappelijke structuur

In de Antwerpse gordel rond het stedelijk gebied ziet de provincie een samenhangend geheel van kleinschalige landschappen, waarin kasteeldomeinen, verspreide bakens, kleinere reliëfelementen, beken, open ruimte-verbindingen,... met elkaar verbonden worden. Er wordt geopteerd om de verdere banalisering van het landschap tegen te gaan.

Conclusie. Broechem wordt in het RSPA geselecteerd als woonkern, de beoogde ontwikkeling sluit hier bij aan.

4.12.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst (2007)

Het gemeentebestuur van Ranst wenst de landschappelijke verscheidenheid en natuurwaarden te behouden en te versterken.

De gemeente wenst haar huidige rol als woongemeente in het buiten gebied met recreatiemogelijkheden te behouden en te versterken, ook als invulling van de rol in het RSPA.

Bij het versterken van de woonfunctie mag de eigenheid en schaalgrootte van de vier woonkernen niet in het gedrang komen en dient de open ruimte rond en tussen de woonkernen behouden te blijven.

De gemeente wenst haar huidige rol voor de plaatselijke en regionale werkgelegenheid te behouden en te versterken, ook als invulling van de haar toegewezen rol van hoofddorp type II in het RSPA en van economisch knooppunt in het RSV.

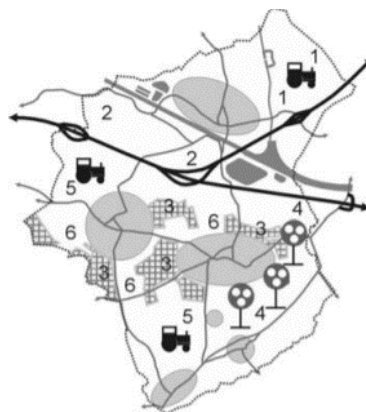
In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de toekomstige rol van de gemeente Ranst als volgt samengevat: "Ranst, verscheiden, maar steeds in harmonie met haar landelijk karakter".

Concepten voor de gewenste ruimtelijke structuur

De beekvalleien van Merrebeek, Molenbeek en Beggelbeek (8) worden gerekend tot de lokale ecologische structuren en zijn structuurbepalend op lokaal niveau.

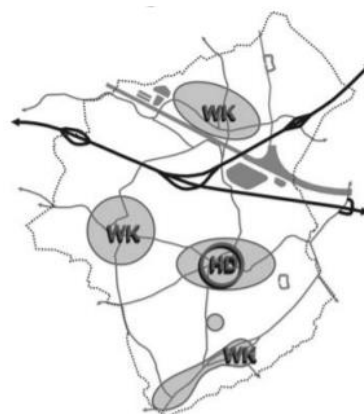
Voor natuurelementen wordt gestreefd naar een specifiek natuur- en landschapsbeleid. Bijkomende ecologische verbindingen kunnen onder meer door verdichting van de 'LE's nagestreefd worden. De versterking van de integrale groenstructuur van Ranst kan niet alleen de natuur ten goede komen maar ook het landschap, het wonen en recreëren. De open ruimte wordt maximaal behouden en wordt gevrijwaard van bebouwing en de open ruimtefuncties slechts worden toegestaan met minimum aan bebouwing. Het plangebied wordt ten noorden, oosten en westen omringd door een glastuinbouwgebied (2). Ten zuiden bevindt zich een gebied met grote verscheidenheid aan landbouw (4). Voor de glastuinbouwgebieden wenst de gemeente Ranst ontwikkelingsperspectieven op maat te schetsen en deze aan de provincie voor te stellen daar het RSPA de opmaak van een PRUP 'concentratiegebied voor glastuinbouw Ranst en omgeving' vermeld.

De gemeente opteert dat er rekening wordt gehouden met opties voor het behoud van belangrijke waarde inzake natuur, recreatie, landschap,.. (bijv. open ruimte corridors (5)).



Concepten voor gewenste nederzettingsstructuur

Ranst is in het RSPA gecategoriseerd als een gemeente met een gewoon hoofddorp type II. De dorpskernen van Ranst, Oelegem, Broechem en Emblem zijn geselecteerd als woonkernen. Gezien de betere uitrustingsgraad, de meer centrale ligging en de al van oudsher bestaande lokalisatie van gemeentelijke diensten in de dorpskern van Broechem, kiest de gemeente ervoor om Broechem als "hoofddorp" (in de zin van dorpskern met de meeste gemeentelijke diensten) te selecteren.



Concepten voor het gewenste landschap

Als meest waardevolle landschapsdelen in de gemeente kunnen vermeld worden:

- Vallei van het Groot Schijn;
- Bossen van Hendriksvoort en Halse Hoek;
- Anti-tankkanaal;
- Depressie van Tussen Maas en Moor;
- Forten van Oelegem en Broechem;
- Parkbos van het domein Zevenbergen en het Bos van Ranst

- Overige kasteelparken;
- Riviervallei van de Kleine Nete;
- Beekvalleien van Tappelbeek, Molenbeek en Beggelbeek;
- Steilrand tussen Emblem en Netekanaal;
- Boomgaarden ten zuiden van Broechem.

Speciaal te vermelden zijn de open ruimte-corridors tussen de verschillende dorpskernen. Deze landschapsdelen en hun typische landschapskenmerken moeten beschermd blijven, d.w.z. gevrijwaard blijven van verdere bebouwing, drastische vegetatieverandering of reliëfwijziging.



Ontwikkelingsperspectieven per deelruimte

De gemeente Ranst wordt onderverdeeld in 5 verschillende deelruimte.

Het plangebied van het voorliggend RUP bevindt zich binnen de deelruimte 4 'Broechem, landelijke kern in de open ruimte'.

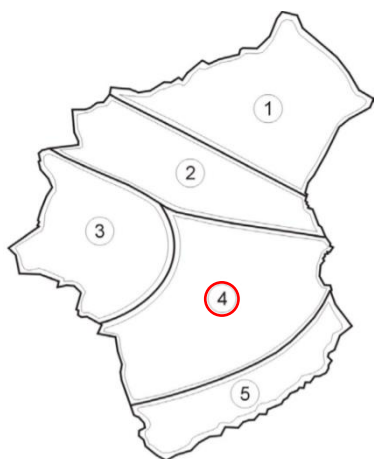
Voor deelruimte 4 zijn de volgende ruimtelijke concepten van toepassing op het plangebied:

- De vroegere militaire domeinen zinvol gebruiken

Voor het vroeger militair domein aan de Van Den Nestlaan wordt het volgende geopteerd: zinvol hergebruik van de militaire gebouwen met deels verder gebruikt worden als tijdelijk vluchtelingencentrum en voor de gemeentelijke technische diensten.

- behoud van boomgaarden en 'LE's als landschappelijk waardevolle elementen'

De boomgaarden en de kleine landschapselementen (KLE's) vormen waardevolle landschapselementen; de 'LE's hebben bovendien als ecologische infrastructuur een belangrijke betekenis. De gemeente opteert ervoor om deze KLE's, conform het GNOP en het Milieubeleidsplan, te versterken. Het behoud van boomgaarden zal worden gestimuleerd door fruittelers alle kansen te geven.



Figuur 47 vijf deelruimte gemeente Ranst (bron: GRS Ranst, 2007)

Gewenste ruimtelijke structuur en ontwikkelingsperspectieven voor Broechem en omgeving

De open ruimte en natuurlijke structuur rondom Broechem dient behouden en versterkt te worden. In het landbouwgebied ten zuiden van de 'Van den Nestlaan' wordt grootschalige landbouw behouden waarbij de grootschalige glastuinbouw wordt geweerd.

Er wordt geopteerd om de woonkern Broechem te ontwikkelen als een compact landelijk dorp zonder verdere uitbreidingen aan de buitenrand van de kern of uitbouw van gehuchten. De leefbaarheid en functies van het dorp Broechem als hoofddorp van de gemeente, wordt versterkt door inbreidingen in binnengebieden die nu al omsloten zijn door bebouwing en aansluiten bij het centrum.



Figuur 48 Versterken van de functies van het dorpscentrum van Broechem door inbreidingsprojecten (bron GRS Ranst, 2007)

Gewenste open ruimtestructuur

Om de rol van landelijk dorp te kunnen vervullen, is het fundamenteel om de open ruimte te behouden en de aanwezige groenelementen te versterken in harmonie met het wonen, werken en recreëren.

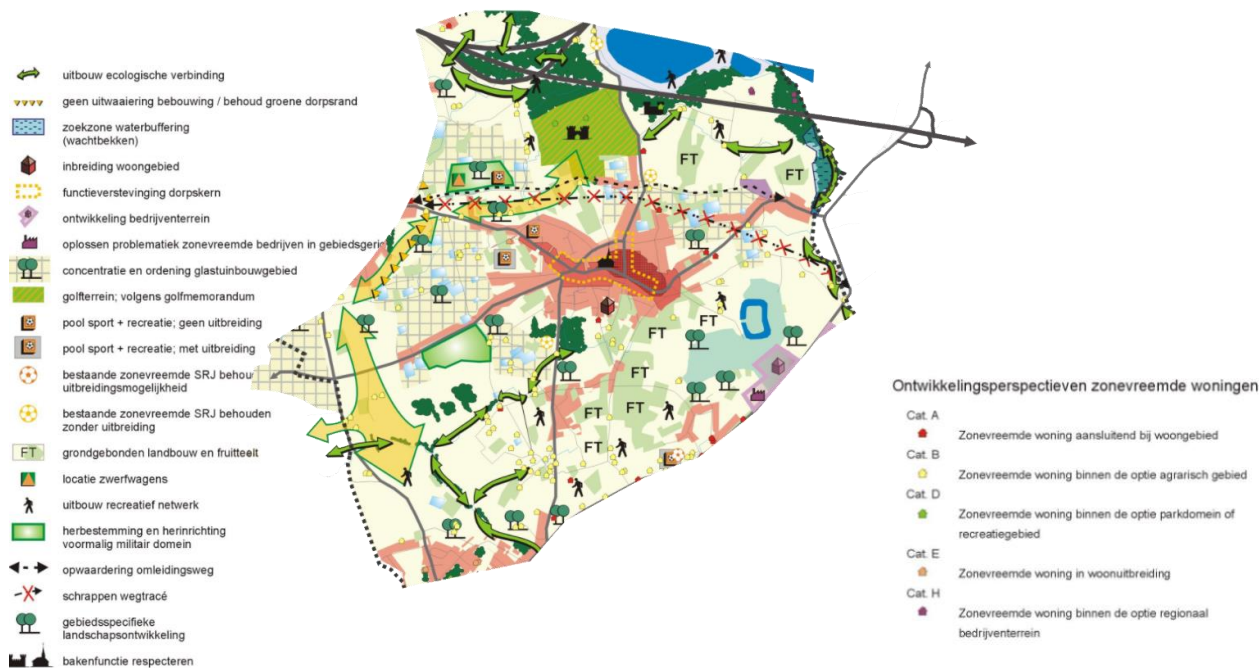
Gewenste nederzettingstructuur

Voor woonlinten zoals 'Van den Nestlaan' dienen open ruimtecorsidors en doorzichten behouden te worden volgens het Cameleon-principe voor nieuwe woningbouw.

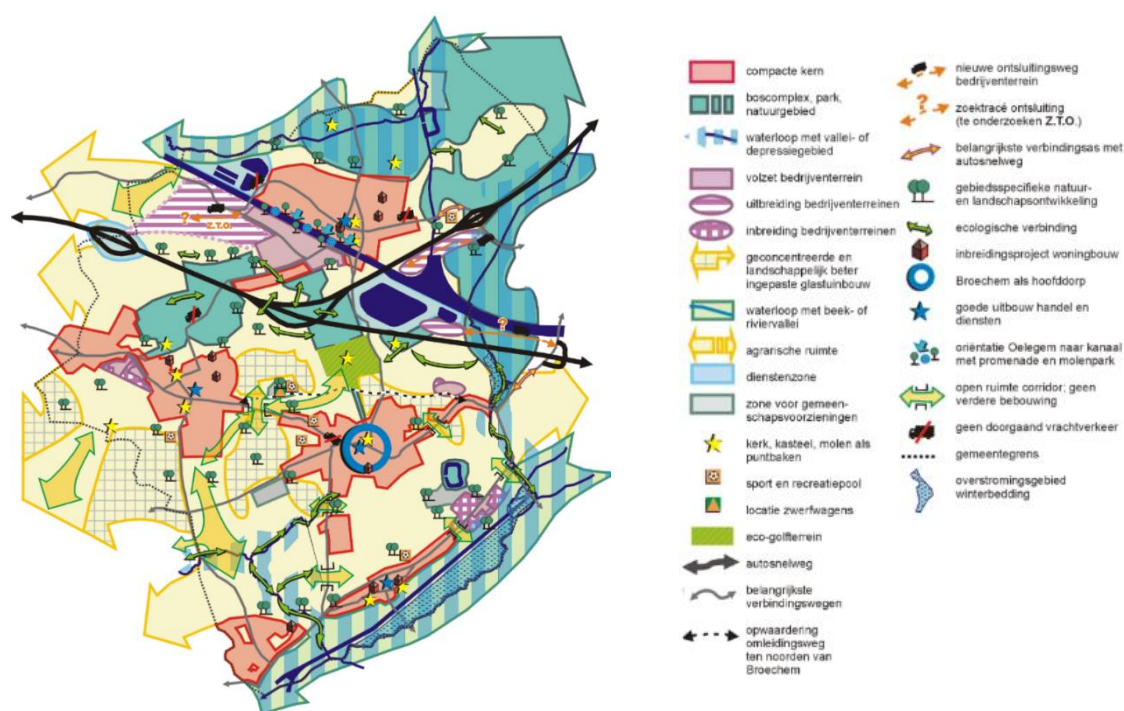
Het vluchtelingencentrum op het vroeger militair domein Van den Nestlaan kan tijdelijk behouden blijven.

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Voor het vroeger militair domein Van den Nestlaan kan met afwijking van het gewestplan een RUP opgemaakt worden om onder meer gemeenschapsvoorzieningen en dienstfuncties mogelijk te maken.



Figuur 49 Gewenste ruimtelijke structuur van Broechem en omgeving (bron GRS Ranst, 2007)



Figuur 50 Gewenste ruimtelijke hoofdstructuur (bron GRS Ranst, 2007)

Gewenste lijninfrastructuur

De straat 'Van den Nestlaan' wordt als lokale weg type II geselecteerd.
De lokale weg type II neemt de wijk- en buurtontsluitingen als taak op zich.
De nadruk ligt hierbij op de ontsluiting van de wijk of deel van de gemeente.

Gewenst landschap

Om het concept 'open ruimte maximaal behouden' is de landschapszorg van essentieel belang.
Een goede landschappelijke ingepaste overgang en buffering tussen de bebouwde kernen en de bedrijventerreinen enerzijds en de landelijke omgeving anderzijds is van groot belang.

De randen van de dorpskernen worden afgewerkt met streekeigen landschapselementen als verlengde van het omliggende landschap, bijv. laanbeplantingen, bebossing en perceelrandbeplantingen.

Gewenste ruimtelijke hoofdstructuur

De open ruimte rond de woonkernen wordt bewaard en de natuurlijke structuren worden verder versterkt en met elkaar verbonden.

Bij het behoud en versterking van functies in de dorpscentra is Broechem het hoofddorp waar de belangrijkste gemeentelijke diensten worden geconcentreerd.

De doelstelling 'behoud van open ruimte rond woonkernen' leidt i.v.m. de bestaande vroegere militaire domeinen (met een uitgebreid net van betonwegen en grotendeels leegstaande gebouwen) tot de volgende optie voor het oud-militair domein langs de Van den Nestlaan: tijdelijk centrum voor opvang van vluchtelingen en gemeentelijke diensten.

Conclusie: Ontwikkelingen aansluitend aan het bestaande woonweefsel in Broechem en in de invloedssfeer van Ranst, worden door het GRS ondersteund. Het RUP speelt in op het zinvol gebruiken van het reeds bestaande en bebouwde militair domein en zodoende het vrijwaren van de openruimte, en is zo in overeenstemming met het GRS.

5 Visie voorgenomen plan

5.1 Algemene visie

Doel is het voormalige militaire domein te transformeren naar een gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Meer specifiek een terrein waar gemeentelijke diensten en aanhorige diensten gevestigd kunnen worden samen met het reeds aanwezige open asielcentrum.

Voor de gemeentelijke interne werking is het nuttig om alle diensten op dezelfde locatie onder te brengen. Ook voor de burgers is het transparanter om slechts op één locatie te moeten zijn voor alle gemeentelijke diensten. De gemeentelijke diensten (inclusief politie) zijn beter bereikbaar voor de asielzoekers en de andere burgers worden op die manier ongedwongen in contact gebracht met het asielcentrum.

Een nieuwe site zoeken om alle diensten onder te brengen is echter niet evident en zou hoogstwaarschijnlijk resulteren in het aansnijden van nieuwe onbebouwde terreinen. Dit is niet wenselijk.

Het is aangewezen om een bestaande bebouwde site hiervoor te gebruiken. Op deze manier kan een door militaire activiteiten aangetast gebied in het buitengebied zo goed en duurzaam mogelijk heringericht en herbestemd worden.

De transformatie van het voormalige militair domein wordt met de nodige zorg voor het in stand houden van de bestaande loodsen, aanwezige wegenis en groenbuffer aangepakt. Het militaire erfgoed wordt zo veel mogelijk bewaard. Het karakter en de sfeer van de site dient maximaal gevrijwaard te blijven.

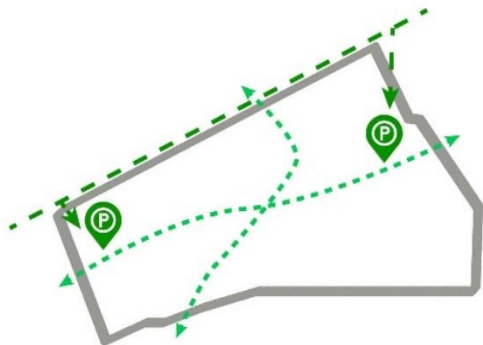
Bij de inrichting en uitbreiding van de reeds aanwezige en geplande activiteiten wordt er gestreefd naar een zuinig ruimtegebruik bij het innemen van onbebouwde/onverharde ruimte, een maximale ruimtelijke kwaliteit, optimale functionele organisatie, een functionele en ruimtelijke aansluiting met de overige activiteiten, het behoud van waardevolle groenelementen en kwalitatieve buffering ten opzichte van het zuidelijk gelegen agrarisch gebied en westelijk gelegen woonzone.

De vrijgekomen sites waar de gemeentelijke diensten momenteel gevestigd zijn, kunnen worden getransformeerd naar meer bruisende kernen met beter toegankelijke en logische gemeenschapsvoorzieningen en een inrichting die ten dienste kan staan van alle inwoners.

5.2 Ruimtelijke concepten

De hier beschreven concepten vormen ontwerpprincipes die voor het plangebied gelden.

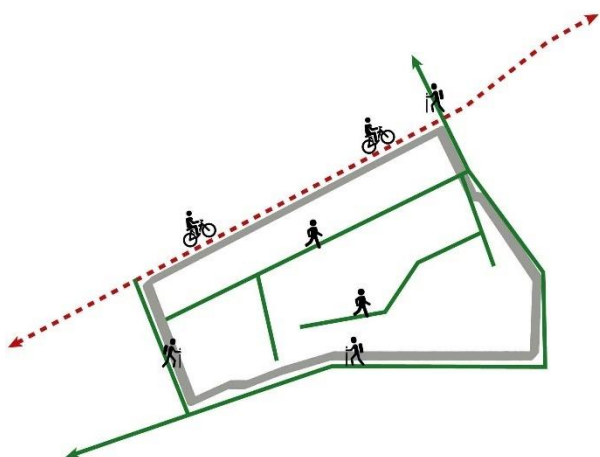
5.2.1.1 Zuinig ruimtegebruik wegenis



Door gebruik te maken van de bestaande weginfrastructuur en multimodaal vervoer langsheen de Van den Nestlaan en interne wegenis wordt er ingezet op het minimaliseren van bijkomende verharding en wordt zuinig ruimtegebruik beoogd. Niet functionele verharding wordt maximaal afgebouwd.

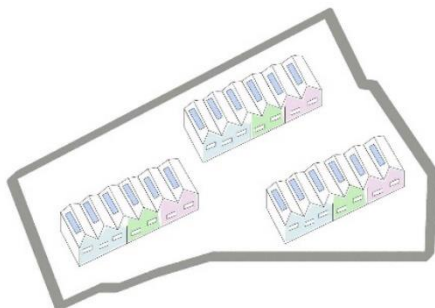
De afwikkeling van het parkeren gebeurt op eigen terrein in de vorm van parkeerclusters voor het personeel en bezoekers.

5.2.1.2 Inpassing in de omgeving



Door het bestaande trage netwerk van fietsassen en wandelpaden met multimodale ontsluiting optimaal te benutten wordt het plangebied ingepast in haar omgeving.

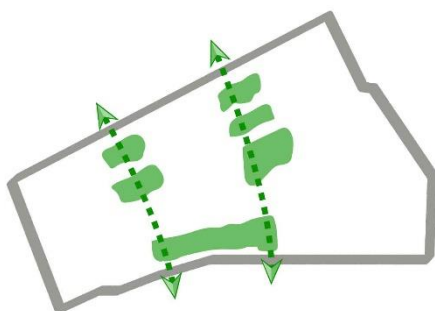
5.2.1.3 Multifunctioneel ruimtegebruik



Door een voormalig militair domein te hergebruiken voor het onderbrengen van de gemeentelijke diensten, op een centrale locatie binnen de gemeente een duurzaam ruimtegebruik nagestreefd.

De bestaande loodsen op het terrein worden behouden en gerenoveerd, als kantoor- en opslag ruimte voor de gemeente, vzw's en verenigingen die actief zijn binnen het grondgebied van Ranst.

5.2.1.4 Behoud van groene doorzichten



Door de 'groene stapstenen' in het gebied te vrijwaren en de bestaande doorzichten te behouden naar het achterliggende gebied wordt het lokale beleid rondom behoud kleine landschapselementen ondersteund. Deze ecologische insteek bekrachtigt de visie: Gemeentelijke terreinen duurzaam ontwikkelen.

Inrichting met behoud van groenpolen en zichtlijnen naar het achterliggende gebied.

Vanuit het oogpunt van klimaatstress heeft het behoud van de groenelementen naast een ecologische functie ook een sociale functie.

5.2.1.5 Flexibiliteit invulling asielopvang



Inspelen op flexibiliteit qua invulling met betrekking tot de problematiek rondom vluchtelingstromen.

5.3 Ruimtelijke visie

Vandaag de dag wordt de site gekenmerkt door gronden in eigendom van de gemeente Ranst, met grotendeels oude vervallen loodsen, die in dienst stonden van het ministerie van Defensie tot het jaar 2000.

De overige gronden op de site zijn in eigendom van Fedasil en worden gebruikt voor de opvang van asielzoekers.

Naast de aanwezige gebouwen op de gehele site bestaat de openbare ruimte uit voornamelijk betonverhardingen en spontane opslag van bomen en struiken in niet verharde zones.

Namens de gemeente wordt voor de site een gewenste invulling qua gemeenschapsvoorzieningen vooropgesteld, met als speerpunt: Het creëren van meer ruimte en brede mogelijkheden qua invulling / activiteit voor de loodsen.

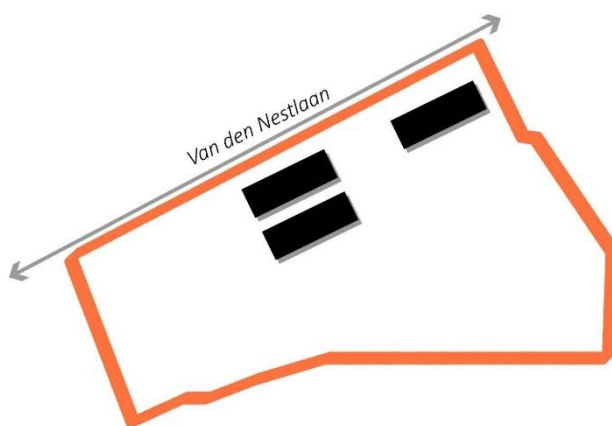
De invulling bestaat uit een variërend en breed programma dat onder te brengen is in:

- Brede doelstellingen
- Administratief centrum
- Gemeentelijke technische diensten
- Hondenschool (bestaand).
- Gronden Fedasil

Achtereenvolgens wordt voor de verschillende loodsen en bijbehorende gronden de visie besproken rondom de bebouwing, verharding- en een groenblauw netwerk.

5.3.1 Bebouwing

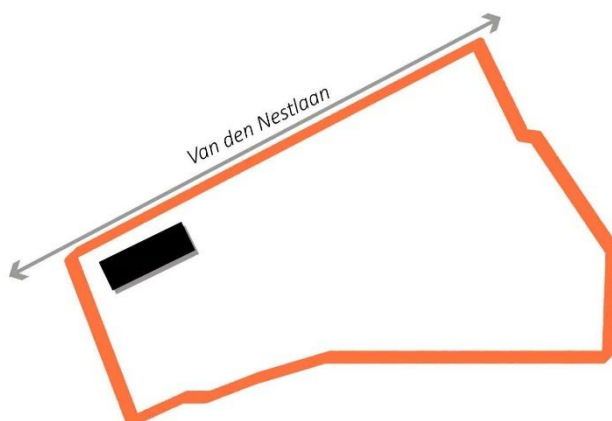
Brede doelstellingen



Voor de loodsen langsheen de Van de Nestlaan wordt gedacht aan een flexibele brede invulling van laagdynamische lokale activiteiten zoals:

opslagruimtes, dienstverlening, technische ateliers, vergaderlokalen, politie, dagrecreatie, ...

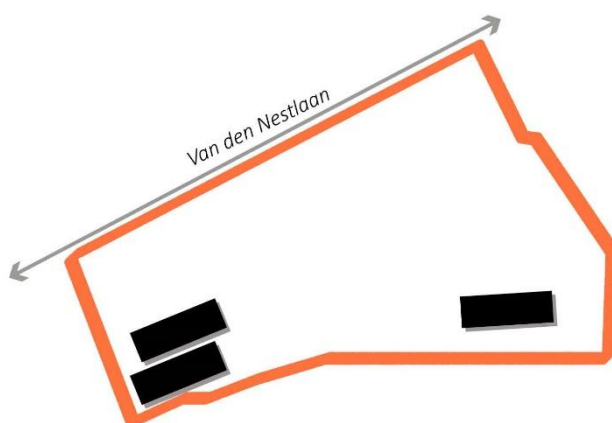
Administratief centrum



De meest westelijke loods, t.h.v. de toegang leent zich uitstekend voor een meer dynamische activiteit.

Een lokaal Administratief Centrum voor de gemeente dat tevens dienst doet als ontmoetingsruimte.

Gemeentelijke technische diensten

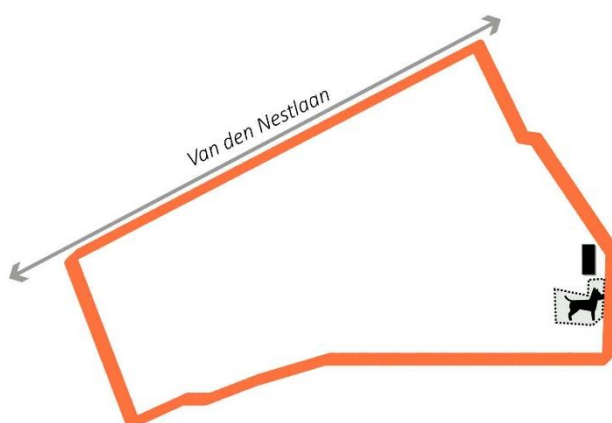


De twee westelijk gelegen loodsen zijn reeds verbouwd en in gebruik genomen door de gemeentelijke diensten.

Naast de gebouwen zal de huidige buitenopslag behouden blijven.

De loods gelegen in het zuidoosten van het plangebied wordt behouden en zal een laag dynamische invulling krijgen rond vrije tijd, sport en recreatie, in aansluiting met de naastgelegen hondenschool, ook opslag is hier mogelijk.

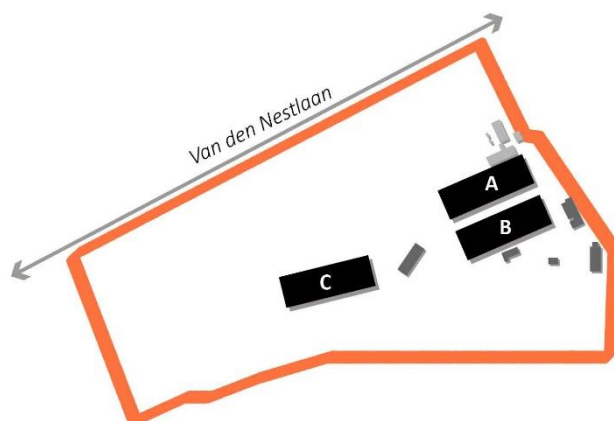
Hondenschool



De huidige hondenschool met trainingsveld zal behouden blijven. Het vastleggen van openlucht recreatieve activiteiten voor deze site wordt aanbevolen. De uitbreiding van het clublokaal wordt eerder afgeraden i.f.v. dynamiek.

De hondenschool heeft hier een gebruiksovereenkomst afgesloten met de gemeente voor de duur van 27 jaar (loopt tot medio 2041)

Gronden Fedasil



De gronden die vandaag de dag in gebruik zijn door Fedasil zijn verworven door de Regie der gebouwen.

Voor dit gebied wordt geopteerd om bestemmingsmatig de huidige "witte" vlek een duidelijke bestemming te geven om problemen met vergunningen in de toekomst te vermijden.

De opvang van vluchtelingen (met een maximale bezettingsgraad van ca. 350 personen) zal een prominente rol blijven spelen bij de invulling van deze gronden (cfr. nieuwe vluchtelingenstromen), hierdoor wordt er geopteerd om bij het opstellen van de voorschriften enige vorm van flexibiliteit in acht te nemen.

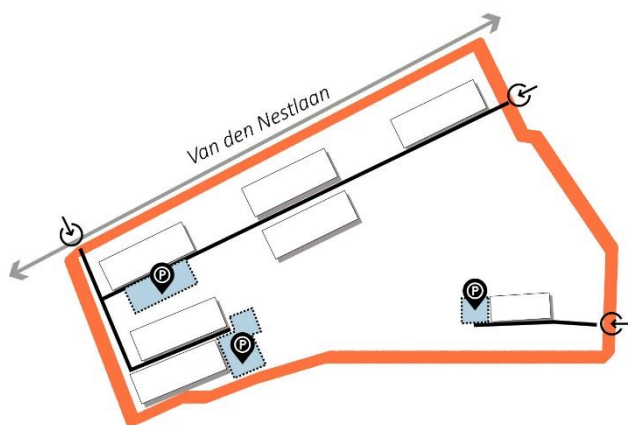
De gebouwen bij de inkom behouden hun huidige functie: onthaal en administratieve diensten.

De 3 prominent aanwezige loodsen (blok A, B, C) zullen als hoofd onderkomen behouden blijven. De onderverdeling in verschillende compartimenten d.m.v. box in box systeem biedt de mogelijkheid om families en hun begeleiders te groeperen.

De overige ondersteunende gebouwen herbergen bij voorkeur geen opvang omwille van het permanente karakter ervan.

5.3.2 Verharding

Gemeentelijke diensten



De gronden in eigendom van de gemeente zijn te bereiken via de Van Den Nestlaan door multimodaal vervoer met aansluitend een centrale parking (deze parking kan eveneens overdekt voorzien worden binnen een van de bestaande loodsen) en doorsteek naar de meest zuidwest gelegen loodsen en buitenopslag.

Ruimte wordt voorzien voor verharding – bushalte t.h.v. de Van den Nestlaan.

T.h.v. de gebouwen worden overdekte fietsenstallingen voorzien voor personeel en bezoekers van het gebied. Dit initiatief wordt samen met de flexbus ondersteund in het kader van Vervoer op Maat.

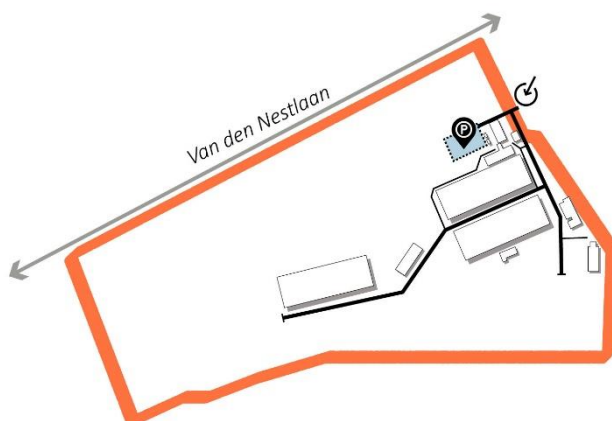
Langsheen de noordzijde van de parking bevindt zich een interne ontsluitingsweg die de andere loodsen op het terrein ontsluit en verbinding maakt met het ontsluitingspunt t.h.v. de Sint Jozefstraat. De Sint Jozefstraat is een smalle lokale weg die niet geschikt is voor veel verkeer en zal enkel toegankelijk blijven voor bestemmingsverkeer.

Naast de twee hoofd ontsluitingspunten blijft het ontsluitingspunt in het zuidoosten langsheen de Sint Jozefstraat eveneens behouden voor toegang tot de hondenschool de loods en de aansluitend "oversized" verharding welke deels ingeperkt wordt t.b.v. groen en dienst kan doen als parking of ruimte voor laag lokale openlucht activiteiten.

De verhardingsgraad wordt hier met minstens 10% verminderd (momenteel +/- 30.000m²) Niet functionele verharding kan omgevormd worden naar groen (o.a. gevelgroen,..)

Bijkomende verharding blijft hierdoor dus beperkt wat ten goede komt aan het principe: zuinig omspringen met ruimtegebruik.

Gronden Fedasil

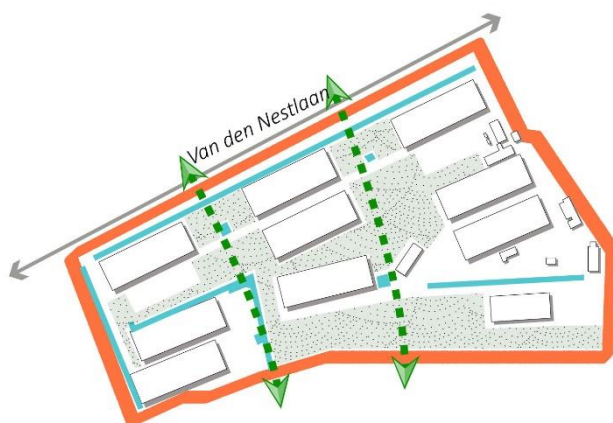


De huidige inkom, langsheen de Sint Jozef straat met parking blijft behouden.

De bestaande wegnis met interne ontsluiting en aantakkingen voor trage weggebruikers blijft eveneens behouden voor het minimaliseren van bijkomende verharding en ruimtegebruik.

Dit komt neer op het behoud van een verharde oppervlakte (momenteel +/- 10.750m²).

5.3.3 Groenblauw netwerk



De bestaande groenbuffer die nu het domein omsluit zal omgevormd worden naar aparte groenzones (groene stapstenen zoals bosjes, kleine landschapselementen,...) met meer natuurwaarde binnen de zone i.f.v. de dooraderring en met , instandhouding en vrijwaren van de bestaande doorzichten naar het achterliggende openruimte gebied

De waterelementen, bestaande uit waterbuffer bekkens en grachten zullen behouden blijven en waar mogelijk verruimd worden.

Daarnaast zal de natuurwaarde worden verhoogd door een aangepast beheer.

6 Vertaling naar verordende delen

6.1 Motivatie van de planopties en bestemmingen

In het RUP worden volgende bestemmingszones voorzien:

Artikel 1 Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

Artikel 2 Zone voor buffergroen

Artikel 3 Zone groen en openbaar nut

6.2 Op te heffen voorschriften gewestplan

- **Militaire domeinen:** (cf. art. 6.1 KB 03/10/1979)

6.3 Op te heffen voorschriften RUP Van den Nestlaan

Volgende planbestemmingen worden opgeheven voor het plangebied

Artikel 1 Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

Artikel 2 Zone voor buffergroen

Artikel 3 Zone groen en openbaar nut

6.4 Op te heffen verkavelingen

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen gelegen.

6.5 Ruimteboekhouding

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen.

Tabel 8 Ruimteboekhouding

Categorie bestemming	Gewest plan (m ²)	RUP Van den Nestlaan (m ²)	Categorie bestemming	RUP Herziening Van den Nestlaan (m ²)
Zone voor openbaar nut	/	92.971	Art. 1 Zone voor openbaar nut	140.620
			Art. 2 Zone voor buffergroen	14.066
			Art. 3 Zone groen en openbaar nut	6.893
Militair domein	68.608		/	
Totaal			Totaal	161.579

7 Register van potentiële planbaten en planschade

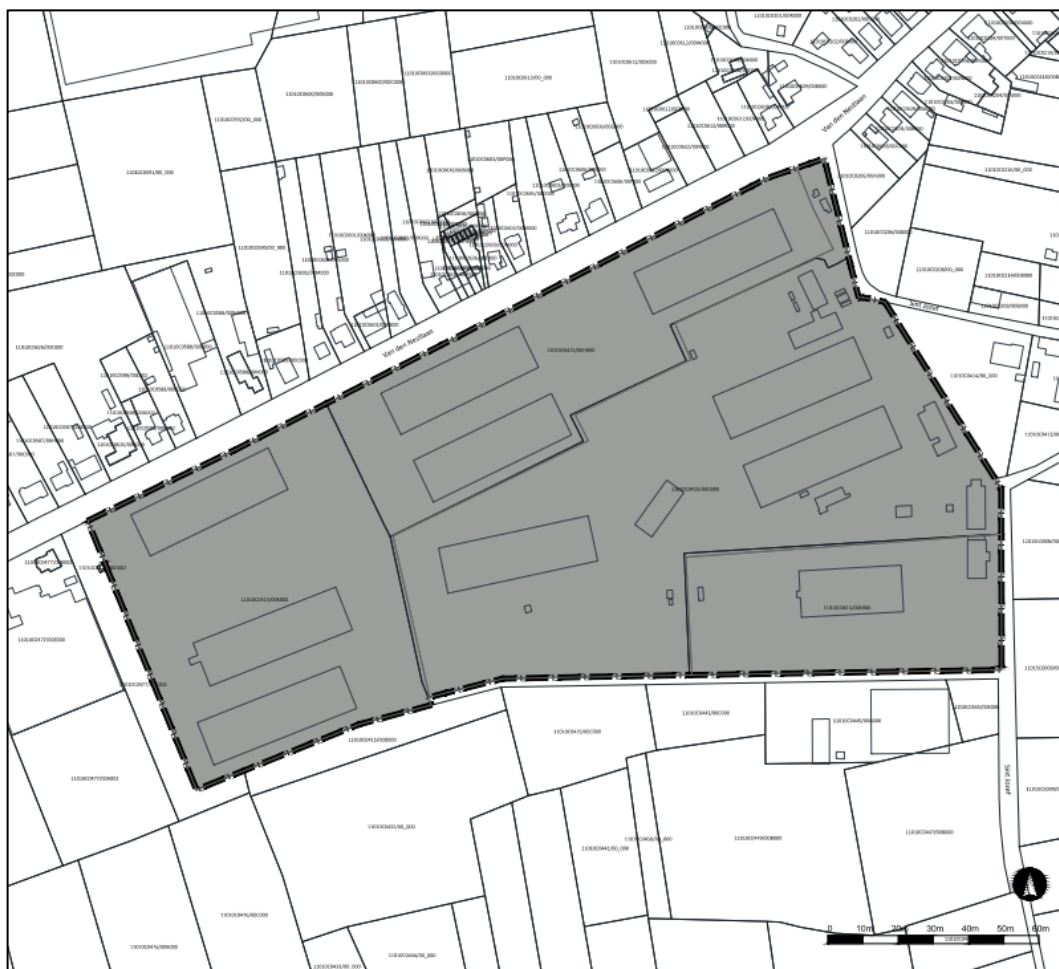
Onderstaande figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

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

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



Figuur 51 Uitsnede grafisch register plancompensatie (bron AnteaGroup.be)

7.1 Planschade

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft geen aanleiding tot het heffen van planschade.

7.2 Planbaten

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft geen aanleiding tot het heffen van planbaten.

7.3 Kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Er komen geen percelen voor in het plangebied die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

8 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu.

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet Algemeen Milieubeleid (DABM). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM. Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geldt dat, voor een plan of programma onder dit toepassingsgebied dat het gebruik bepaalt van een **klein gebied op lokaal niveau** of een kleine wijziging inhoudt, er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma **geen aanzienlijke milieueffecten** kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project. Gemeentelijke RUP's vormen tevens het kader voor de toekenning van een omgevingsvergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP. Het RUP vormt dus het verordenend kader op basis waarvan een vergunningsaanvraag beoordeeld wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen RUP Van den Nestlaan vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen. Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een **klein gebied op lokaal niveau** omdat het plangebied ca. 17 ha betreft en slechts een fractie van het grondgebied van Ranst (4.358 ha) omvat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de relatief beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

Het voorgenomen RUP Van den Nestlaan is bijgevolg niet onderhevig aan een plan-MER, maar komt wel in aanmerking voor een onderzoek tot milieu-effectenrapportage.

9 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Voor de figuren wordt er verwezen naar Hoofdstuk 3. Referentietoestand van dit document.

9.1 Bodem

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline bodem. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
- Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	☐	☒
- Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	☒	☐
Erosie		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

Voor de feitelijke toestand van de bodem wordt verwezen naar 4.4 en Figuur 6 t/m 8 en onder sectie 20

9.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Door uitvoering van het plan is het mogelijk dat door modificatie bodemverdichting en/of lichte **profielverstoring** optreden. Bij het bouwen en de aanleg van verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines, indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt.

Het volledige plangebied wordt gekenmerkt door een segment van antropogene / bebouwde zones. Het gebruik van de grond zal niet wijzigen. Er zal zelfs meer ruimte worden voorzien voor water en groenzones.

Daarnaast kent het plangebied vandaag de dag een harde bestemming als voormalig militaire domein en wordt het omgezet naar de bestemming gemeenschapsvoorzieningen met oog voor ontharding voor zachte bestemmingen (groenzones, groene stapstenen zoals bosjes, kleine landschapselementen,...) waardoor de kans op verstoring ook vermindert

Ten slotte zijn de bodems niet aangeduid als bodemkundig erfgoed, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van profielverstoring.

Er werd t.h.v. de meest zuidelijk gelegen loods en hondenschool een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij beoordeeld werd dat er geen bodemsanering noodzakelijk is. Ook de geplande activiteiten hebben geen risico op bodem- of grondwaterverontreiniging. Bijgevolg worden er geen effecten op de **bodemkwaliteit** verwacht.

Het plangebied is niet **erosie** gevoelig dus wordt door het RUP hierop geen effect verwacht.

Bijgevolg wordt het effect op verdichting als niet aanzienlijk beoordeeld.

9.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Met het planvoornemen zal het plangebied herbestemd worden van militaire domein naar een gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. De geldende regelgeving dient gevolgd te worden. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit.

9.1.3 Conclusie discipline Bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

9.2 Water

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	☐	☒
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☐	☒
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	☐	☒
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	☐	☒
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharde oeverzones)?	☐	☒
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	☐	☒
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

Voor de feitelijke toestand van water wordt verwezen naar 4.5 en Figuur 9 t/m 18 en onder sectie 20

9.2.1 **Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied komen waterelementen voor, bestaande uit waterbuffer bekkens en grachten. De grachten en waterbuffers zullen behouden blijven en waar mogelijk verruimd worden.

Bijkomende verharding wordt niet verwacht ten aanzien van de bestaande toestand. De huidige loodsen en bijgebouwen worden gerenoveerd waarbij elke omgevingsvergunning moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Het plangebied is infiltratiegevoelig. Voor de renovatie van de bestaande bebouwing (en toebehoren) dient maximaal op infiltratie (na hergebruik) ingezet te worden. Waterdoorlatende materialen voor de aanleg van de parkings, dragen hiertoe bij.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater.

9.2.2 **Afvalwater**

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). Het plangebied behoort tot het zuiveringsgebied Bornem – Wommelgem. Het overgrootste gedeelte van de loodsen in het plangebied zijn aangeduid als centraal gebied, en dus aangesloten op het rioleringsstelsel.

De overige loodsen kunnen aangesloten worden op het reeds aanwezige rioleringsstelsel langsheen de Van den Nestlaan. Gezien de beperkte grootte van het plangebied, worden er geen capaciteitsproblemen verwacht voor de RWZI. Afspraken met de rioolbeheerder zullen gemaakt moeten worden voor een juiste afvoer.

9.2.3 **Conclusie discipline water**

Er zijn vanuit de discipline water geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP, zowel op korte, middellange als lange termijn – ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater, gemeentelijke verordening hemelwater,...).

9.3 Biodiversiteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Biodiversiteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
<i>Biotoopwijziging</i>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	☐	☒
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	☐	☒
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	☐	☒
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?		
<i>Rustverstoring (door geluid en licht)</i>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	☒	☐
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	☐	☒
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☐	☒
<i>Barrièrevorming en versnippering</i>		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	☐	☒
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	☐	☒
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	☐	☒

Voor de feitelijke toestand van de biodiversiteit wordt verwezen naar 4.6 en Figuur 19 t/m 21 onder sectie 20

9.3.1 Biotoopwijziging

Er zijn binnen het plangebied en in de wijde omgeving geen gebieden van Natura 2000, VEN of IVON, Vlaamse of erkende natuurreservaten of bosreservaten terug te vinden.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn biologisch waardevolle zones terug te vinden binnen het plangebied. Echter op luchtfoto opnames is duidelijk te zien dat het terrein in de jaren '80 – '90 voor het merendeel verhard was en er geen noemenswaardig groen te ontdekken was. In de jaren daarop ontstaat er tussen de verharde zones sporadisch spontane opslag van bomen en struiken. Deze spontane vegetatie komt niet in de buurt van de aangewezen biologische waardevolle kartering en is m.a.w. dus ook foutief weergegeven.

Gezien er geen bijkomende bebouwing wordt gepland in het plangebied, wordt niet verwacht dat de aanwezige voorkomende fauna een negatieve impact zal ondervinden door uitvoering van het planvoornemen. In tegendeel met het voorliggend planvoornemen wordt ingezet op biotoopwinst door de bestaande groenbuffer rondom het domein te transformeren naar aparte groenzones (groene stapstenen zoals bosjes, kleine landschapselementen,...) met meer natuurwaarde voor de dooraderig, instandhouding en vrijwaren van de bestaande doorzichten naar het achterliggende openruimte gebied. Daarnaast wordt ingezet op het instandhouden en verruimen van de bestaande waterelementen op de site.

Ten slotte zal hier bovenop de natuurwaarde worden verhoogd door een aangepast beheer.

Gelet op de grote afstand worden geen aanzienlijke effecten op de VEN-gebieden of Habitat- en Vogelrichtlijngebieden verwacht. Een verscherpte natuurtoets is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast worden inzake verdroging of vernatting ook geen aanzienlijke effecten verwacht, aangezien de nodige voorzieningen zullen getroffen worden om het water afkomstig van de eventuele extra verharding op te vangen en te infiltreren of vertraagd af te voeren.

Door uitvoering van het plan kunnen in de toekomst zeer beperkte bijkomende stikstofdeposities optreden, als gevolg van bijkomende verkeersbewegingen die gepaard gaan met de ontwikkeling en mogelijks ook gebouwenverwarming. Het valt niet uit te sluiten dat een verwaarloosbaar aandeel daarvan zal neerslaan ter hoogte van de verafgelegen VEN en Natura 2000-gebieden. Op 3 mei 2021 werd een Ministeriële instructie gepubliceerd, volgens dewelke een passende beoordeling niet vereist is wanneer het aandeel van de voorziene depositie t.o.v. de kritische depositiewaarde (KDW) van het meest gevoelige habitatrichtlijngebied minder dan 1% bedraagt. Wegens het feit dat de beschermde gebieden op grote afstand van het plangebied gelegen zijn en de bijkomende verkeersgeneratie dusdanig klein is (zodat o.b.v. expert judgement kan geoordeeld worden dat de stikstofdeposities ter hoogte van de beschermde gebieden kleiner dan 1% van de KDW van het meest gevoelig habitat zullen zijn), kan gesteld worden dat het planvoornemen niet zal leiden tot een aanzienlijke toename van de stikstofdeposities ter hoogte van waardevolle habitats binnen de beschermde gebieden.

9.3.2 Rust- en lichtverstoring

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Binnen het plangebied zal verlichting aanwezig kunnen zijn in functie van het bestaande raamwerk van trage wegen en bijbehorende functies welke heraangelegd zullen worden. Het effect van bijkomende verlichting wordt als niet aanzienlijk beschouwd.

Geluidsproducerende functies zullen niet toegelaten worden binnen het RUP. Inzake geluid zal de verstoring aldus beperkt blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

9.3.3 Conclusie discipline biodiversiteit

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten van voorliggend plan. Er worden dan ook geen verdere milderende maatregelen of aanbevelingen ten aanzien van de discipline biodiversiteit voorgesteld.

9.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? - o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? - o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?	☐	☒
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: - o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.	☐	☒
Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Afbraak van bouwkundig erfgoed. - o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt. - o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg)	☐	☒
Archeologie		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)	☒	☐

-
- Permanente veranderingen in de grondwatertafel
 - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
-

Voor de feitelijke toestand van landschap, erfgoed en archeologie wordt verwezen naar 4.7 en Figuur 21 t/m 23 onder sectie 20.

9.4.1 Landschapswaarde en structuur

Het plangebied is niet gelegen binnen een relictzone of ankerplaats uit de landschapsatlas, en er is ook geen beschermd noch vastgesteld erfgoed te vinden. Het plangebied is niet gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het plangebied grenst wel aan een hedendaagse landbouwlandschap – Glasteelt in de omgeving van Mechelen volgens de provinciale landschapskenmerkenkaart. Het planvoornemen heeft geen noemenswaardig effect op dit gebied.

9.4.2 Bouwkundig erfgoed

Noch in het plangebied zelf als in haar directe omgeving komt bouwkundig erfgoed voor. Door het planvoornemen worden er dan ook geen wijzigingen verwacht welke een invloed kunnen hebben op bouwkundig erfgoed. Integendeel, door het opwaarderen en hergebruiken van de oude militaire loodsen blijft het karakter van de site zo goed mogelijk bewaard.

9.4.3 Archeologie

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Het RUP vormt het kader voor een ontwikkeling met beperkte graafwerkzaamheden. Daar waar zich de grootste wijzigingen ten aanzien van de referentiesituatie voordoen, is de kans op het verstoren van archeologie bij de realisatie van het plan relatief groter dan in de delen van het gebied die reeds verhard of verstoord zijn. Bij ontwikkeling is er altijd een potentiële kans op het verstoren van mogelijks aanwezige archeologische relictten.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

- In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten (zie tevens beslissingsboom).
- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

9.4.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen significante effecten met betrekking tot de discipline erfgoed en archeologie te verwachten zijn, ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

9.5 Mens – mobiliteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mobiliteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☒	☐
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	☐	☒

Voor de feitelijke toestand van mobiliteit wordt verwezen naar Tabel 5 en 4.8 / Figuur 24 onder sectie 20

Gezien de ligging van het plangebied langs de Van den Nestlaan in de direct omgeving van de dorpskernen Broechem en Ranst, is het plangebied voor alle modi vnl. bereikbaar vanuit het oosten en westen.

De voornaamste invalswegen zijn de Van den Nestlaan, lokale weg type II en de Sint-Jozef straat, een lokale weg type III. Daarnaast bevindt het plangebied zich op 5min fietsen (via de functionele fietsroute langsheen de Van den Nestlaan) en 20 min wandelen van de dorpskern van Broechem en Ranst.

Het fietspad langsheen de Van den Nestlaan bestaat uit een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad, conform richtlijnen vademecum fietsvoorzieningen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op ca. 1 km van de site. De buslijn 42 Oelegem – Lier halteert hier (Broechemsesteenweg). Een treinstation is niet aanwezig binnen de gemeente Ranst.

In het kader van de Vervoersregio Antwerpen en meer bepaald het Vervoer op Maat zijn er plannen vanuit de gemeente om de busverbinding tussen de site en de 4 deelgemeenten te verbeteren, alsmede een vervoer-op-maatbushalte aan te leggen t.h.v. de site. De Lijn heeft deze optie reeds bevestigd en zal deze gunstig evalueren.

Binnen het plangebied zelf bevindt zich een interne hoofdontsluiting die het westen en oosten van de site met elkaar verbind voor het gemotoriseerd verkeer. Aansluitend aan de hoofdontsluiting bevinden zich 2 hoofdparkings welke elk behouden zullen blijven. Daarnaast is er binnen de site een bestaand netwerk van trage verbindingen aanwezig welke eveneens behouden zal blijven en een kwalitatieve upgrade zal ondergaan t.b.v. de toegankelijkheid.

Bijkomend dient te worden toegevoegd dat de gemeente is ingestapt in een intergemeentelijk project dat streeft naar een werking als 'gemeente zonder gemeentehuis', wat wil zeggen dat de burgers voor zo weinig mogelijk producten de verplaatsing moeten maken naar het gemeentehuis. Waar mogelijk wordt digitaal gewerkt. Waar er nog wel fysiek contact noodzakelijk is, wordt er ingezet op lokale 'antennes' per deelgemeente waar de standaard producten op afspraak kunnen worden bekomen. Ook is Ranst ingestapt in een overkoepelend Vlaams project om een 'mobiel loket' te ontwikkelen dat naar eender welke locatie kan worden meegenomen zodat burgers op verschillende plaatsen of zelfs gewoon bij hen thuis kunnen geholpen worden.

Voor het sociaal huis (voormalige ocmw) gebeuren enkel de ondersteunende functies en informatiefuncties op kantoor. De meeste contacten met cliënten gebeurt op verplaatsing (zoals de maaltijdbedeling, klusjesdienst, medische hulp aan huis, psycho-sociale en pedagogische begeleiding, etc.)

Het aantal bijkomende verkeersbewegingen zal dus vrij gering zijn. In de toekomst wordt er zelfs nog meer digitale dienstverlening verwacht.

9.5.1 Mogelijke effecten

Om in te schatten of de huidige ontsluiting volstaat om de bijkomende mobiliteit gegenereerd door de uitbreiding op te vangen, wordt de capaciteit van de wegen bekeken tegenover de huidige verkeersintensiteiten. Vervolgens wordt het verwachte mobiliteitsprofiel van de uitbreiding ingeschat.

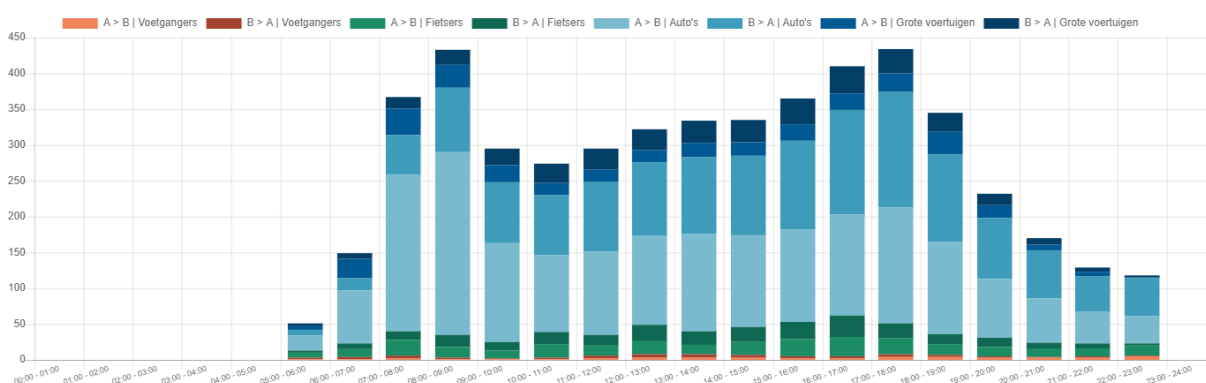
9.5.1.1 Bereikbaarheidsprofiel en huidige belasting

De twee voornaamste ontsluitingswegen zijn de Van den Nestlaan en de Sint-Jozef straat. De Mobiliteitsacademie, IMOB en VSV, geven kengetallen van uurcapaciteit in pae² per wegcategorie. Dat geeft onderstaande capaciteiten voor de twee ontsluitende wegen.

- Van den Nestlaan: **1.000** pae/u/richting, (lokale weg type II)
- Sint-Jozef: **1.000** pae/u/richting, **650 pae/u/richting** i.f.v. leefbaarheid (lokale weg type III)

Om te vermijden dat de ontsluitende wegen capaciteitsproblemen, congestieproblemen en sterk vertraagd verkeer kennen, wordt rekening gehouden met de restcapaciteit tot aan de 80%-verzadigingsgrens³. D.w.z. dat de intensiteit op de Van den Nestlaan **max. 800 pae** per richting kan bedragen, op Sint-Jozef wordt dat **max. 520 pae** per richting.

Op de Van den Nestlaan worden de verkeersintensiteiten gemonitord door een toestel van Telraam tussen het kruispunt met de Slijkstraat en de Broechemsesteenweg. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de toestellen van Telraam enkel voertuigen registreren als er voldoende lichtinval is. Er mag echter wel aangenomen worden deze telresultaten een representatief beeld geven van de verkeersdrukke overdag. Onderstaande figuur geeft een overzicht van het druktebeeld van een gemiddelde weekdag.



Figuur 52: Drukbeeld dagverdeling o.b.v. gemiddelde weekdag (A > B: richting zuidwesten, B > A: vanuit plangebied richting noordoosten) (bron: Telraam)

² pae = personenauto-equivalenten:

Auto = 1 pae Bus = 2 pae Lichte vracht = 1,5 pae Zware vracht / gelede bus = 2,3 pae

³ Vanaf 80% verzadiging wordt op wegen vertraging of congestie verwacht en daalt de leefbaarheid significant

De ochtend- (8u00-9u00) en avondspits (17u00-18u00) zijn duidelijk het drukst. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten per richting voor deze spitsuren en de restcapaciteit o.b.v. de eerder beschreven kengetallen.

Tabel 9: Totale verkeersintensiteiten Van den Nestlaan (bron: Telraam)

Spitsuur	Verkeersintensiteiten		Restcapaciteit	
	Van den Nestlaan richting zuidwesten	Van den Nestlaan richting noordoosten	Van den Nestlaan richting zuidwesten	Van den Nestlaan richting noordoosten
OSP	340 PAE	170 PAE	460 PAE	630 PAE
ASP	230 PAE	250 PAE	570 PAE	550 PAE

Er is geen informatie beschikbaar over de verkeersintensiteiten op Sint-Jozef. Gezien de ligging en het beperkt aantal bestemmingen langs deze weg, mag aangenomen worden dat de intensiteiten hier eerder beperkt zullen zijn.

9.5.1.2 Mobiliteitsprofiel en maximaal bijkomende gebruikers

Om een inschatting te maken van de verkeersgeneratie door de uitbreiding zijn drie parameters relevant: i) het aantal gebruikers van de faciliteiten, ii) de ritdistributie voor activiteiten op de site, en iii) de vervoerswijze waarmee de gebruikers zich naar de site begeven ofwel de modal split.

Aantal gebruikers

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de gegevens die beschikbaar zijn voor de verschillende functies. Een deel van deze gegevens werd aangeleverd door de opdrachtgever, een deel is gebaseerd op ervaringscijfers van Antea Group uit gerelateerde projecten.

- Administratief centrum
- 65 personeelsleden – merendeel komt met de auto (bron: opdrachtgever), 80% aanwezigheidspercentage per dag (bron: RLB MOBER). Er worden wel verschillende projecten opgezet (o.a. fietslease,...) om het fietsgebruik te stimuleren.
 - 56 bezoekers op een gemiddelde dinsdag of woensdag (bron: ervaringscijfers Antea Group, toegepast op openingsuren administratief centrum Ranst)
Deze aantallen kunnen als worstcase beschouwd worden, aangezien de publieke dienstverlening naar de toekomst toe enkel verder zal digitaliseren en de mogelijkheden om bij de burger thuis of om van thuis uit te werken nog verder worden uitgebouwd.
- Gemeentelijke technische diensten: 41 personeelsleden – merendeel komt met de auto (bron: opdrachtgever). Er worden wel verschillende projecten opgezet (o.a. fietslease) om het fietsgebruik te stimuleren.
- Hondenschool:
 - 25 medewerkers – merendeel komt met de auto (bron: opdrachtgever)
 - 120 leden – verspreid over de week en verschillende momenten van de dag – merendeel komt de auto (bron: opdrachtgever)
 - Bij een grote wedstrijd tot 220 deelnemers – verspreid overheen de dag (bron: opdrachtgever)
- Fedasil: 75 personeelsleden – verspreid over verschillende shiften – 75% auto (bron: opdrachtgever)

De gemeentelijke technische diensten, de hondenschool en Fedasil zijn functies die momenteel al aanwezig zijn. De verkeersgeneratie van deze functies zit dus vervat in het huidige druktebeeld zoals besproken in §9.5.1.1.

Het aantal gebruikers van de invulling van de loodsen met brede doelstellingen is moeilijk in te schatten en sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling. Daarom wordt de omgekeerde redenering gevoerd: niet nagaan wat de bijkomende verkeersgeneratie is van dit gedeelte, maar nagaan wat de restcapaciteit is op de ontsluitende wegen

o.b.v. het huidige druktebeeld (incl. gemeentelijke technische diensten, de hondenschool en Fedasil) vermeerderd met de verkeersgeneratie van het administratief centrum.

Ritdistributie

De ritdistributie is gerelateerd aan de tijdstippen waarop de activiteiten plaatsvinden; de ochtend- en avondspits op werkdagen zijn daarbij doorgaans de meest kritische punten.

Voor het administratief centrum wordt op basis van ervaringscijfers van Antea Group aangenomen dat 50% van de personeelsleden toekomt tussen 8u00 en 9u00 en 25% vertrekt tussen 17u00 en 18u00. Uit de beschrijving van het druktebeeld bleek dat dit de drukste momenten zijn op de Van den Nestlaan.

De ritdistributie van de invulling van de loodsen met brede doelstellingen is moeilijk in te schatten en sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling. Om een worstcase inschatting te maken van de restcapaciteit tijdens de maatgevende uren kan uitgegaan worden van 25% ingaande verplaatsingen tijdens het drukste ochtendspitsuur en 25% uitgaande verplaatsingen tijdens het drukste avondspitsuur.

Modal split

De modal split geeft de verdeling van vervoersmethoden aan voor de gebruikers. Om de mobiliteitsimpact van de gemeenschapssite te bepalen is vooral het aandeel autogebruikers relevant; voor het bijkomend aantal gebruikers dat te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer komt, zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

De opdrachtgever geeft aan dat het merendeel van de personeelsleden zich met de auto zullen verplaatsen. Dit mag beschouwd worden als een worstcase inschatting. Het richtlijnenboek MOBER geeft kencijfers van de modal split voor bezoekers van 'kantoren met loketfunctie', waarbij Ranst geselecteerd wordt als 'buitengebied'. Uit die kencijfers blijkt dat 61% van de bezoekers met de auto komt.

Onderstaande tabel geeft de geschatte verkeersintensiteiten en restcapaciteit weer voor het planvoornemen excl. de loodsen voor brede doelstellingen.

Tabel 10: Toekomstige verkeersintensiteiten excl. de loodsen voor brede doelstellingen Van den Nestlaan (bron: Telraam)

Spitsuur	Verkeersintensiteiten		Restcapaciteit	
	Van den Nestlaan richting zuidwesten	Van den Nestlaan richting noordoosten	Van den Nestlaan richting zuidwesten	Van den Nestlaan richting noordoosten
OSP	350 PAE	170 PAE	450 PAE	630 PAE
ASP	230 PAE	260 PAE	570 PAE	540 PAE

Rekening houdend met de restcapaciteiten tijdens de verschillende spitsuren, bovenstaande aannames en een autoaandeel van 100% kan berekend worden wat het maximaal aantal gebruikers mogen zijn van de loodsen met brede doelstellingen voor er problemen op vlak van mobiliteit verwacht worden. Gegeven een restcapaciteit van 450 PAE tijdens de ochtendspits komt dit overeen met 1800 ($450 / 25\%$ tijdens ochtendspits * 100% autogebruik) gebruikers op etmaalbasis.

Er wordt geen wijziging verwacht in de verkeersintensiteiten op Sint-Jozef. De hondenschool genereert vandaag ook verkeer. De bijkomende functies ontsluiten rechtstreeks op de Van den Nestlaan.

9.5.1.3 Parkeren

Het planvoornemen zal de huidige parkeer capaciteit op de site bestaande uit 75 pp horende bij de gemeentelijke gronden en 20 pp horend bij de gronden van Fedasil behouden. Het totaal aantal parkeerplaatsen blijft 95. Er wordt verwacht dat dit aantal parkeerplaatsen ook in de toekomst zal blijven volstaan. Bij een herinrichting van het terrein kan de huidige parking van 75 pp uitgebreid worden tot ca. 130 pp zonder dat de huidige verhardingen moeten worden uitgebreid. Op een werkdag wordt de vrije capaciteit op de parking ingeschat op ca. 60 pp. Deze

parkeerplaatsen kunnen eventueel benut worden door de loodsen met brede doelstellingen. Tijdens weekavonden en in het weekend zal nagenoeg de volledige capaciteit beschikbaar zijn voor eventuele nieuwe functies.

Medewerkers en bezoekers van de hondenschool gebruiken de betonvlakte ten westen van loods 10 nu al als parkeerplaats.

9.5.1.4 Verkeersveiligheid

Er is voldoende zichtbaarheid op de Van den Nestlaan vanaf de in- en uitritten van het plangebied. Het dubbelrichtingsfietspad is gelegen aan de noordzijde van de Van den Nestlaan. Er worden dus geen bijkomende conflictpunten gecreëerd met fietsers. Er worden geen effecten verwacht op de oversteekbaarheid op de Van den Nestlaan. Milderende maatregelen

Het is steeds aanbevolen om, zeker voor sites bestemd voor de gemeenschap, erg sterk in te zetten op voornamelijk verplaatsingen met de fiets, maar zeker ook te voet of per openbaar vervoer. Zo kan de verkeersdruk in de omliggende straten beperkt blijven. Om de impact van overmatig (gemotoriseerd) verkeer in de directe omgeving te beperken, kunnen milderende maatregelen worden voorgesteld i.f.v. duurzame mobiliteit. Een beleid voor duurzame mobiliteit bestaat uit vier pijlers:

- **Voorkomen (1) en verkorten (2) van (auto)verplaatsingen:** Hoe meer functies in de onmiddellijke omgeving van een woongebied zijn gesitueerd, hoe meer mensen zich te voet of met de fiets gaan verplaatsen. Gezien de ligging van het plangebied langs een functionele fietsroute ligt en nabij het centrum van Broechem en Rant is alvast aan deze twee criteria voldaan. Ook door het clusteren van alle gemeentelijke diensten zal het totale aantal vervoersbewegingen dalen omdat de burgers maar op 1 locatie moeten zijn voor al hun vragen.
- **Verschonen van de voertuigen:** Dit vergt een technologische verandering die niet op projectniveau uitgerold kan worden. Het gebruik van elektrische wagens kan evenwel gefaciliteerd worden door oplaadpunten te voorzien.
- **Veranderen van de vervoerswijze keuze:** Autoverkeer blijft soms noodzakelijk, dus blijft ook de autobereikbaarheid belangrijk. Het veranderen van de vervoerswijze keuze kan echter wel gestimuleerd worden, bv. door voetgangers en fietsers consequent voorrang te geven en het gemotoriseerd verkeer in zijn bewegingen te beperken als ook het realiseren van een nieuwe bushalte vlakbij de site (vervoer-op-maat). Mogelijk wordt het gemeentelijk wagenpark in de toekomst ingezet als deelwagens.

Om het veranderen van de vervoerswijze keuze te faciliteren, kunnen voorstellen gedaan worden in lijn met het **STOP**-principe, waarbij **S**tappers en **T**rappers (voetgangers en fietsers) voldoende veilige en aangename ruimte krijgen, waarbij de infrastructuur voor het gebruik van **O**penbaar vervoer hoogst toegankelijk is, en waarbij **P**ersonenwagens via circulatie, snelheidsregimes en gescheiden wegen de site op een gecontroleerde wijze kunnen bereiken die veilig is voor alle weggebruikers.

9.5.2 Conclusie discipline, mens en mobiliteit

Er worden ten aanzien van de discipline 'mens – mobiliteit' geen aanzienlijke negatieve mobiliteitseffecten verwacht. Er wordt verwacht dat de parkeercapaciteit ook in de toekomst zal blijven volstaan om de parkeerbehoefte van de verschillende functies op te vangen. De huidige weginfrastructuur volstaat bovendien om het bijkomende (gemotoriseerd) verkeer van het administratief centrum en een invulling van de loodsen met brede doelstellingen op te vangen. De invulling van deze loodsen met brede doelstellingen mag tot 1800 extra gebruikers op etmaalbasis aantrekken alvorens voor problemen te zorgen. De parkeercapaciteit zal dus eerder maatgevend zijn dan de weginfrastructuur. Milderende maatregelen volgens het STOP-principe blijven steeds aangeraden.

9.6 Mens – Ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
<i>Ruimtelijke aspecten</i>		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☐	☒
<i>Ruimtebeleving</i>		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☒	☐
<i>Gezondheid</i>		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	☒	☐
- Voorziet het plan kwetsbare ⁴ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	☐	☒
<i>Veiligheid</i>		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	☐	☒

Voor de feitelijke toestand van hinder en gezondheid wordt verwezen naar 4.9 en Figuur 25 t/m 28 onder sectie 20

9.6.1 Lucht

Voor de luchtkwaliteit wordt gefocust op de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze polluenten het meest kritiek is in Vlaanderen. Uit de waarden in het plangebied blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de luchtkwaliteitsdoelstellingen. Er kan dus gesteld worden dat er nog milieugebruiksruimte aanwezig is, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van de luchtkwaliteit. De verkeersgeneratie, die binnen en buiten het plangebied licht zal toenemen, zullen naar verwachting ook de verkeersemissies in lichte mate doen toenemen, maar gezien de schaal en aard van het planvoornemen, zullen deze niet tot aanzienlijke bijkomende luchtverontreiniging leiden.

9.6.2 Geluid

⁴ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

Er is momenteel geen geluidshinder in het plangebied. Gezien de aard van het planvoornemen en beperkte hoeveelheid bijkomend gemotoriseerd verkeer wordt geen significante impact verwacht op de geluidsbelasting van de omgeving.

9.6.3 Veiligheid

Gezien de afstand tot dichtstbijzijnde Seveso-inrichtingen, leidingen en hoogspanningslijnen worden geen effecten verwacht op de veiligheid. Zie ook VR-toets in bijlage.

9.6.4 Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

9.7 Klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂) – emissies

Integendeel het plan vergroot de klimaatbestendigheid van het plangebied. Er wordt immers ingezet op ruimte bieden aan water en het creëren van bijkomende ruimte voor groen.

9.8 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

9.9 Grensoverschrijdende effecten

De dichtstbijzijnde grens is die met Nederland op meer dan 29 km vogelvlucht in N - richting. Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

9.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Van den Nestlaan' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 paragraaf 3 van het DABM geen plan-MER te worden opgemaakt.

10 Waterparagraaf

Het plangebied behoort tot het Schelde / Netebekken. Binnen het plangebied bevinden zich geen waterlopen.

Het gehele plangebied ligt niet in een effectief – of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. (P-score A, G-score A)

Het gehele plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen.

Ten aanzien van het grondwater worden er positieve effecten verwacht door het planvoornemen. Infiltratie kan toenemen door niet functionele verharding te ontharden.

Er wordt dan ook van een positief effect gesproken door het herstel of vrijwaren van de natuurlijke grondwaterhuishouding door het planvoornemen.

Ten aanzien van het oppervlaktewater worden tevens positieve effecten verwacht. De aanwezige waterelementen bestaande uit waterbuffers, bekkens en grachten zullen behouden worden en waar mogelijk verruimd worden.

Er wordt geen bijkomende verharding voorzien ten aanzien van de bestaande toestand. De huidige loodsen en bijgebouwen worden gerenoveerd waarbij elke omgevingsvergunning moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten gevolge van de uitvoering van het plan.

Bijlage 1

RVR-toets

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

uw bericht van
17/04/2023

uw kenmerk
RUP_11035_214_00015_00001

ons kenmerk
RVR-AV-3069

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Herziening Van den Nestlaan"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 17/04/2023, met ref. RVR-AV-3069), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_11035_214_00015_00001

RUP titel Herziening Van den Nestlaan

Initiatiefnemer Ranst

Plangebied



Toets uitgevoerd op 17/04/2023

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

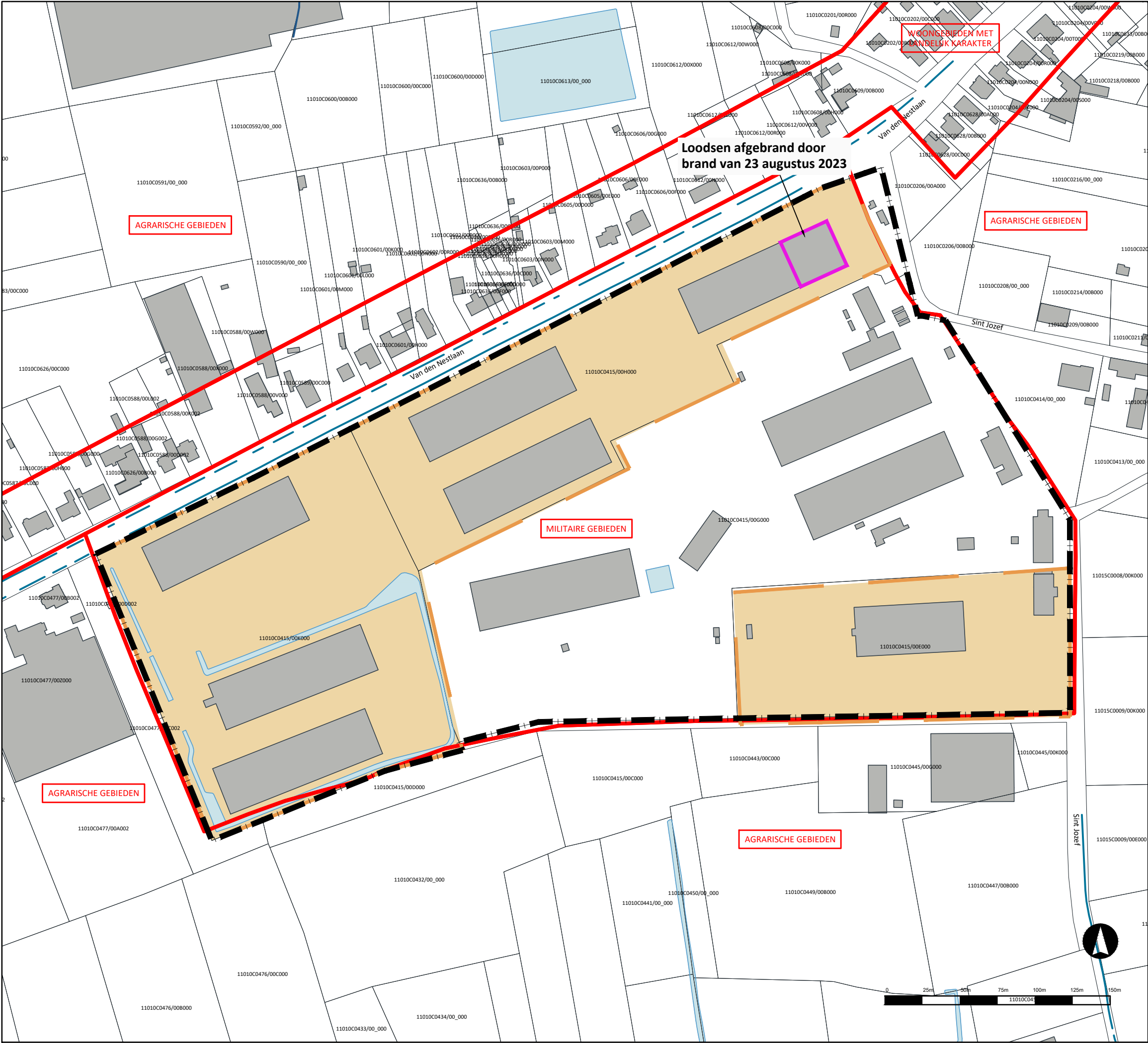
1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Impliciet verbod**

Bijlage 2

Plannen BJT & Orthofoto

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



RUP Herziening Van den Nestlaan Ranst

Bestaande feitelijke toestand

- Legende**
- RUP begrenzing
 - Kadastrale percelen en gebouwen
 - Watergang
 - Gracht
 - Woongebieden met sociaal karakter
 - RUP Van den Nestlaan

Bron:

- GRB, AGIV, 2023
- © Gewestplan, vector, toestand 01012002, bijgewerkt tot 18062014 (AGIV)
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GDI-Vlaanderen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 20 november 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wim Van der Schoot

De Voorzitter
John Oliviers

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 11/12/2023 tot en met 09/02/2024

Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wim Van der Schoot

De Burgemeester
Johan de Ryck

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26/03/2024

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wim Van der Schoot

De Voorzitter
John Oliviers


Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Koen Janssens

Kenmerk: 4741295003/PCA
Datum: Maart 2024
Plannr.: 01/04
Formaat: A3
Schaal: 1/2500





RUP Herziening Van den Nestlaan Ranst

Orthofoto

Legende

-  RUP begrenzing
-  Kadastrale percelen

Bron:

- GRB, AGIV, 2023
- © Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2024.03

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 20 november 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wim Van der Schoot

De Voorzitter
John Oliviers

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 11/12/2023 tot en met 09/02/2024
Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wim Van der Schoot

De Burgemeester
Johan de Ryck

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26/03/2024

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wim Van der Schoot

De Voorzitter
John Oliviers

Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Koen Janssens

Kenmerk: 4741295003/PCA
Datum: Maart 2024
Plannr.: 02/04
Formaat: A3
Schaal: 1/2500



Bijlage 3

Ontheffing plan-MER-plicht

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Herziening Van den Nestlaan Ranst

Dossiernummer: SCRI23055

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Ranst stelt een RUP op met als doel de herziening en gebiedsuitbreiding van het vorige RUP Van den Nestlaan (inbegrepen een voormalig militair domein), met het oog op centralisering van gemeentelijke diensten. Enkele bijkomende deelfuncties voor enkele gebouwen zijn mogelijk, gekoppeld aan beperkte parkeerruimte. Het Team Omgevingseffecten ontving op 18/4/23 de scopingnota (versie januari 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 26/9/22 t.e.m. 24/11/22 en een participatiemoment vond plaats op 2/10/2022.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 1 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

De ontvangen adviezen bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Wel benoemen ze enkele aandachtspunten, meest concreet voldoende

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

onderbouwing van de keuze van voorgenomen locatie voor clustering van gemeentelijke diensten, t.o.v. een clustering in Broechem., en aandacht voor voldoende groenbuffering richting Molenbeek, met aandacht voor tegengaan van lichtinvloed naar vleermuizen toe. Beide aspecten worden net voldoende beantwoord. Er werden geen inspraakreacties ontvangen van het publiek.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2023-05-24 16:08:59 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

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

© Antea Group 2024

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.