GEMEENTE ZOERSEL

RUP Domein Martinus (herziening)



Scopingnota

09.02.2026 – Publicatie op website

COLOFON

Opdrachtgever
Gemeentebestuur Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
T. 03 298 00 00

Contactpersoon: Jan Koninkx

Opdrachthouder
IGEAN dienstverlening – team ruimtelijke planning
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T. 03 350 08 11
Auteur: Roselien Vander Elstraeten (erkend ruimtelijk planner)
ruimtelijkeplanning@igean.be

Versie
Opgemaakt op 17.01.2022
Aangepast op:
- 17.02.2022 – publicatie startnota
- 7.04.2025 – opmaak scopingnota voor revisie gemeente (2)
- 23.04.2025 – aanpassingen na revisie gemeente
- 19.05.2025 – aanpassingen na revisie gemeente
- 22.05.2025 – voor goedkeuring CBS
- 09.02.2026 – publicatie op website

Dossiernummer ZOEZ011

INHOUD

0. LEESWIJZER 1

0.1. ALGEMEEN 1
0.2. SCOPINGNOTA 1

1. INLEIDING 2

1.1. SITUERING VAN DE OPDRACHT 2
1.2. BESLISSING TOT OPMAAK 2
1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP 2
1.4. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN STARTNOTA 2

2. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED 3

2.1. SITUERING OP MACRONIVEAU 3
2.2. SITUERING OP MESONIVEAU 3
2.3. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED 4

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND 6

3.1. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND 6
3.1.1. Bestaande verkeers- en ontsluitingsstructuur 8
3.1.2. Foto's 8
3.2. RUIMTELIJKE EN JURIDISCHE ANALYSE 13
3.2.1. Landschap en erfgoed 13
3.2.2. Natuur 14
3.2.3. Water 16
3.2.4. Mobiliteit 17
3.2.5. Bestemmingsplannen 19
3.2.6. Bebouwde ruimte 21
3.2.7. Erfdienstbaarheden 23

4. BELEIDSKADER 24

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 24
4.1.1. Het buitengebied 24
4.1.2. Neerzettingsstructuur 24
4.1.3. Recreatieve infrastructuur 24
4.1.4. Gebieden van natuurlijke en agrarische structuur 25
4.2. BELEIDSPLAN RUIMTE VAN PROVINCIE ANTWERPEN 26
4.2.1. Levendige kernen 26
4.2.2. Verdichten en ontdichten van de ruimte 27
4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) ZOERSEL 27
4.3.1. Relevante ruimtelijke concepten 28
4.3.2. Deelruimte: groene long met woonkern Halle 28

5. VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 32

5.1. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP 32
5.1.1. Vernieuwen van Domein Martinus 32
5.1.2. Voldoende parkeermogelijkheden voorzien 32
5.1.3. Nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' 33
5.1.4. Zuidelijke zone met nabestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. 33
5.2. INRICHTINGSPRINCIPES 33

6. PLANOPTIE 38

6.1. VOORSTEL AFBAKENING PLANGEBIED EN REIKWIJDTE 38
6.2. DETAILLERINGSGRAAD 38
6.3. ALTERNATIEVENONDERZOEK 38

6.3.1. Basisalternatief 38
6.3.2. Nulalternatief 39
6.3.3. Locatiealternatieven 39
6.3.4. Inrichtingsalternatieven 40
7. ONDERZOEK NAAR DE PLAN-MER-PLICHT 41
7.1. METHODIEK 41
7.2. PLAN-MER-PLICHT VAN RECHTSWEGE? 42
7.2.1. Toetsing aan drie voorwaarden 42
7.2.2. Conclusie 43
7.3. TE ONDERZOEKEN PLANONDERDELEN 43
7.4. SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN PER DISCIPLINE 44
7.4.1. Bodem 44
7.4.2. Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater) 47
7.4.3. Biodiversiteit 51
7.4.4. Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie 60
7.4.5. Mens – Mobiliteit 63
7.4.6. Mens - Ruimtelijke aspecten 65
7.4.7. Mens – Gezondheid 65
7.4.8. Mens – Veiligheid 66
7.4.9. Klimaat 67
7.4.10. Grensoverschrijdende effecten 67
7.4.11. Cumulatieve effecten 67
7.5. BESLUIT 67
8. WATERTOETS 69
8.1. WATERLOPEN (VHA) 69
8.2. OVERSTROMINGSRISICO PLUVIAAL 69
8.3. OVERSTROMINGSRISICO FLUVIAAL 69
8.4. OVERSTROMINGSRISCICO KUST 70
8.5. AFSTROOMGEBIEDEN WATERTOETS 70
8.6. AFGEBAKENDE OVERSTROMINGSGEBIEDEN EN OEVERZONES 70
8.7. RECENT OVERSTROOMDE GEBIEDEN 70
8.8. VAN NATURE OVERSTOOMBARE GEBIEDEN 70
8.9. SIGNAALGEBIEDEN 70
8.10. ZONERING RIOLERING 70
8.11. CONCLUSIE 70
9. RVR-TOETS 71
10. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG 72
10.1. RAADPLEGING BEVOLKING 72
10.1.1. Participatiemoment 72
10.1.2. Schriftelijke opmerkingen 74
10.2. ADVIEZEN 75
10.2.1. Gecoro 75
10.2.2. Departement Omgeving 76
10.2.3. Provincie Antwerpen - Dienst ruimtelijke planning 76
10.2.4. Agentschap Onroerend erfgoed 78
10.2.5. Agentschap Natuur en bos 78
10.2.6. Toerisme Vlaanderen 79
10.2.7. Sport Vlaanderen 79
11. BIJLAGEN 81
11.1. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG 82
11.1.1. Verslag eerste participatiemoment 82
11.1.2. Ontvangen adviezen 83
11.2. RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE-TOETS / RVR-TOETS 84

11.3. VOORTOETS (24.03.2025) 85
11.4. MOBER DOMEIN MARTINUS ZOERSEL (22.02.2022) 86

FIGURENLIJST

Figuur 1: Situering van het plangebied binnen de gemeente Zoersel 3
Figuur 2:Aanduiding van het plangebied op mesoniveau 4
Figuur 3: Afbakening van het plangebied op GRB-ondergrond 5
Figuur 4:Afbakening van het plangebied op luchtfoto 5
Figuur 5: Bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied 7
Figuur 6: Hoofdgebouw, Sniederspad 133 8
Figuur 7:Achterkant van het hoofdgebouw 8
Figuur 8: Gebouw Sniederspad 135 8
Figuur 10: Gebouw Liefkenshoek 82 8
Figuur 11: Bijgebouw bij gebouw nr. 82 9
Figuur 12: Gebouw op het zuidelijk perceel 9
Figuur 13: Centrale tuin 9
Figuur 14: Centrale tuin 9
Figuur 15: Centrale tuin met zicht op het hoofdgebouw 10
Figuur 16: Waterloop Vlust 10
Figuur 17: Noordoostelijke hoek met bosrestant 10
Figuur 18: Zuidelijk perceel als grasveld 10
Figuur 19:Zicht vanaf het zuidelijk perceel naar de Vlust en het hoofdgebouw 10
Figuur 20:Parking langs Sniederspad 11
Figuur 21:Parking langs Sniederspad 11
Figuur 22: Parking langs Sniederspad en de parking ten noordwesten van het hoofdgebouw 11
Figuur 23: Parking ten noordwesten van het hoofdgebouw 11
Figuur 24: Parking ten noordwesten van het hoofdgebouw 11
Figuur 25: Kapel op het kruispunt Sniederspad - Liefkenshoek 12
Figuur 26: Sniederspad ten westen van het plangebied 12
Figuur 27: Aanduiding van de locatie waar de foto's getrokken zijn 12
Figuur 28: Landschapsatlas 1996 - 2000 - relictzones 13
Figuur 29: Vastgesteld bouwkundig erfgoed 14
Figuur 30: Centrale Archeologische Inventaris: Martinus (Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed) 14
Figuur 31: Habitatrichtlijngebied 15
Figuur 32: Gebieden van VEN en IVON 15
Figuur 33: Biologische waarderingskaart – versie 2 16
Figuur 34: VHA-waterlopen 16
Figuur 35: Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 17
Figuur 36: Fietsroutenetwerk met aanduiding van het plangebied (Gemeentelijke mobiliteitsplan Zoersel, Tridée december 2020) 18
Figuur 37: Atlas der buurtwegen en wijzigingen (Bron: Provincie Antwerpen) 19
Figuur 38: Uittreksel uit het gewestplan Turnhout 20
Figuur 39: Knipsel uit het grafisch plan van RUP 'Zonevreemde woningen' 20
Figuur 40: Grafisch plan van RUP 'Domein Martinus' 21
Figuur 41: Vergunde toestand van Domein Martinus (Bron: Gemeente Zoersel) 22
Figuur 42: Indicatieve aanduiding van de leiding Air Liquide 23
Figuur 43: Herbevestigde agrarische gebieden en uitvoeringsprogramma (Bron: Departement Omgeving) 25
Figuur 44: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (Bron: Departement Omgeving) 26
Figuur 45 Deelruimte: groene long met woonkern Halle (Bron: GRS Zoersel) 29
Figuur 46 Schakel in het VEN (Bron: GRS Zoersel) 29
Figuur 47 Landschappelijke inpassing (Bron: GRS Zoersel) 30
Figuur 48: Zonevreemd bedrijf Domein Martinus (Bron: GRS Zoersel) 31
Figuur 49: Visie – Vernieuwen van Domein Martinus 32
Figuur 50: Visie - Parkeermogelijkheden 32
Figuur 51:Visie- - nabestemming 33
Figuur 52:- Visie – landschappelijk waardevol agrarisch gebied 33
Figuur 53: Masterplan Domein Martinus 36

Figuur 54: Afbakening van het plangebied op GRB-ondergrond 38
Figuur 55: Digitale bodemkaart 45
Figuur 56:Potentiële bodemerosiekaart per perceel 48
Figuur 57: Grondwaterkwetsbaarheidskaart: de kwetsbhaarheidsschaal 48
Figuur 58: VHA-waterlopen 49
Figuur 59: Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 50
Figuur 60: Zoneringsplan: centraal gebied en clusters 51
Figuur 61: Habitatrichtlijngebied 52
Figuur 62: Natura 2000 habitatkaart 53
Figuur 63: Gebieden van VEN en IVON 53
Figuur 64: Biologische waarderingskaart – versie 2 54
Figuur 65: Bosreferentielaag 2000 54
Figuur 66: Bosleeftijd 55
Figuur 67: Digitale boswijzer 2021 55
Figuur 68: Natuurbeheerplannen 56
Figuur 69: Uittreksel uit het gewestplan Turnhout 56
Figuur 70: Tabel 3 uit het VITO rapport met aantal vervoersbewegingen van lichte voertuigen 57
Figuur 71: Synthesekaart risicoatlas vogels - windturbines 58
Figuur 72: Risicoatlas vogels – slaapplaatsen 58
Figuur 73: Risicoatlas vleermuizen - Synthesekaart risicoatlas vleermuizen-windturbines 59
Figuur 74: VHA-waterlopen 60
Figuur 75: Vastgesteld bouwkundig erfgoed 62
Figuur 76: Landschapsatlas 1996 – 2000 - relictzones 62
Figuur 77: Vlaamse Hydrologisch Atlas: VHA-waterloop 69
Figuur 78: Watertoets – overstroombaar gebied Pluviaal 69
Figuur 79: Zoneringsplan: centraal gebeid en clusters 70

0. LEESWIJZER

0.1. ALGEMEEN

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de gemeente in een bepaald gebied de bodembestemmingen vastlegt. Voor alle percelen in een bepaald gebied (het plangebied) wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan die zijn opgenomen in het finale RUP zullen de basis vormen voor het beoordelen van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Met het 'decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten' (integratiedecreet) van 1 juli 2016[1] besliste de Vlaamse Regering om het traject van een plan-milieueffectrapportage (plan-MER en plan-MER-screening) en diverse andere effectbeoordelingen te integreren in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Een geïntegreerd planningsproces voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan kent 5 fasen die elkaar opvolgen:

1. startnota (met publieke raadpleging en adviesvraag),
2. scopingnota,
3. voorontwerp RUP,
4. ontwerp RUP (met openbaar onderzoek) en
5. definitief RUP.

Het voorliggend document is de scopingnota voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Domein Martinus herziening'.
De opmaak van dit gemeentelijk RUP gebeurt conform het Integratiedecreet.

Daarnaast wordt het volledig verloop van planproces beschreven in de procesnota. Deze procesnota wordt doorheen het planproces aangevuld en geactualiseerd. De procesnota wordt steeds mee gepubliceerd met de desbetreffende nota en dient parallel aan de nota gelezen te worden.

0.2. SCOPINGNOTA

Het voorliggend document is de scopingnota. Deze scopingnota vormt de tweede formele fase binnen het planproces en bouwt voort op de startnota (opgemaakt in de eerste fase). Hierbij worden de adviezen en inspraakreacties uit het eerste participatiemoment verwerkt en wordt aangegeven welke overwegingen hierbij hebben meegespeeld.
In de scopingnota wordt bepaald welke ruimtelijke aspecten en effectenbeoordeling met bijhorende methode verder zullen onderzocht worden. Door de opmaak van deze scopingnota wordt er richting gegeven aan het onderzoek voor wat betreft het plan zelf en de effecten.

De fase van de scopingnota kan deels parallel lopen met de opmaak van het voorontwerp van het RUP en/of met de verdere opmaak van de onderbouwende effectbeoordelingen.

[1] Decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de plan-milieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten (BS 19/08/2016)

1. INLEIDING

1.1. SITUERING VAN DE OPDRACHT

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Domein Martinus Herziening' is gelegen in de groene omgeving tegen de kern van Halle (gemeente Zoersel).
Het Domein Martinus groeide in de loop der jaren uit tot een succesvol congrescentrum en feestzaal met hotel, waarvan de huidige infrastructuur stilaan uit zijn voegen barst en hernieuwing aangewezen is.

In de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2012) werd Domein Martinus opgenomen als een zonevreemd bedrijf. In navolging van het GRS keurde in 2017 de gemeenteraad van Zoersel het RUP 'Domein Martinus' goed. Dit RUP uit 2017 maakt het behoud en een verdere uitbreiding van het congrescentrum mogelijk.
Omwille van 1) een aantal onduidelijkheden in het RUP uit 2017 o.a. over de parkeervoorzieningen en 2) het gegeven dat de sector van de hotels en conferentiecentra door de coronacrisis aanzienlijke veranderingen onderging, waardoor de leefbaarheid ervan sterk onder druk kwam te staan en een onderzoek naar de ontwikkelingsperspectieven in de vorm van een gepaste nabestemming zich opdrong, wenst de gemeente Zoersel een nieuw RUP op te maken dat toekomstgericht is en werkbaar is om een kwalitatieve hernieuwing van Domein Martinus mogelijk te maken.

1.2. BESLISSING TOT OPMAAK

In zitting van 25/11/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Domein Martinus (herziening) op te maken. Voor de opmaak van het RUP werd IGEAN Dienstverlening aangesteld als ontwerper.

1.3. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

Het RUP beoogt Domein Martinus realistische toekomstperspectieven te bieden binnen het landschappelijk kader. Dit RUP voorziet een herziening van het RUP van 2017.

De voornaamste doelstellingen van dit RUP zijn:
1. Het vernieuwen van de infrastructuur van Domein Martinus mogelijk maken;
2. Parkeeroplossingen bieden op maat van de voorziene capaciteit;
3. Voldoende flexibiliteit bieden voor een mogelijke nabestemming van Domein Martinus naar wonen met een zorgcomponent;
4. Een nabestemming van het zuidelijk perceel tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.4. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN STARTNOTA

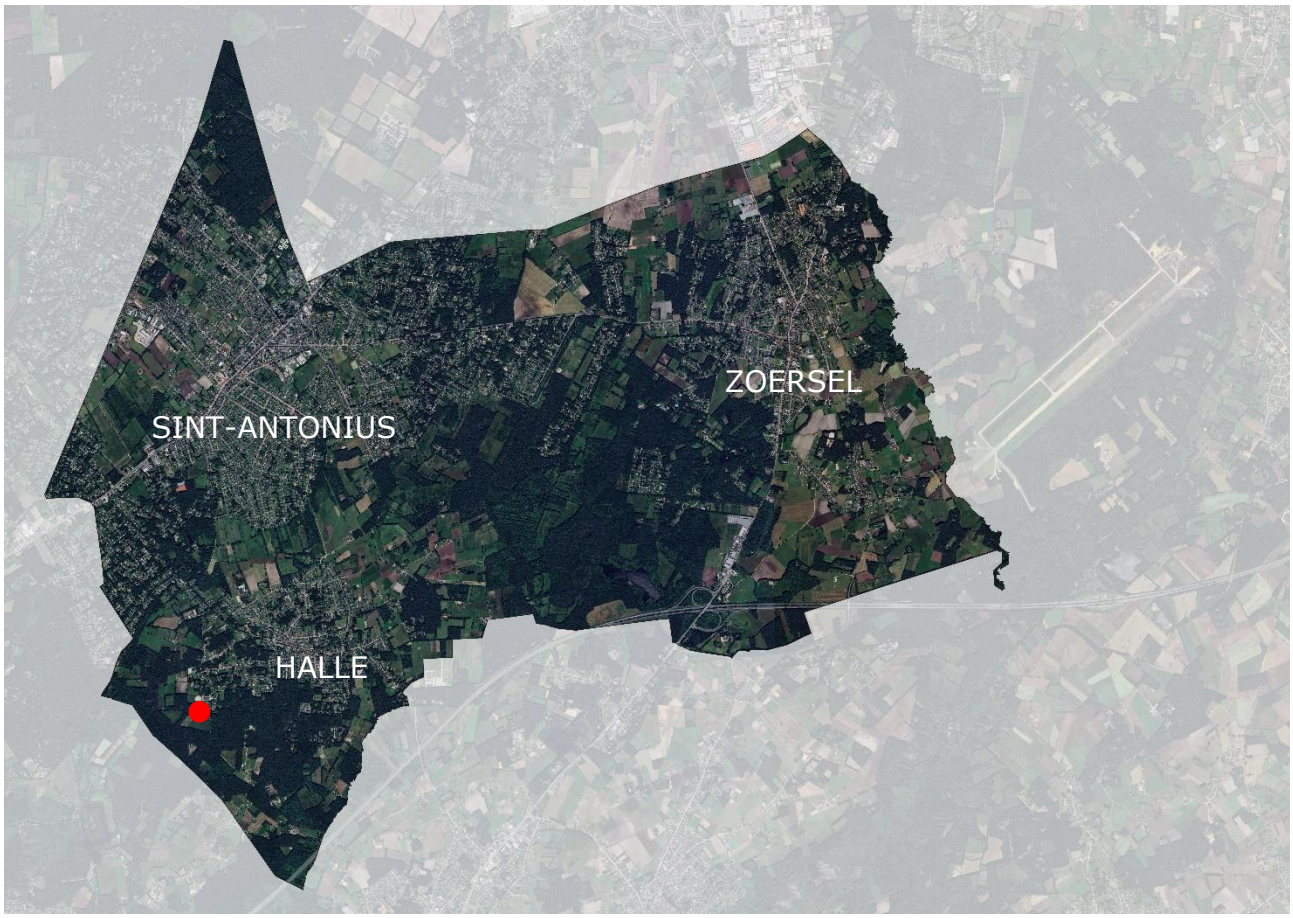
De startnota en de procesnota van dit voorliggend RUP 'Domein Martinus (herziening) dateert van februari 2022. De nota's lagen in publieke raadpleging van 18 maart tot en met 16 mei 2022 en in dezelfde periode werd advies gevraagd aan de bevoegde instanties.
Hierna werd er in gesprek gegaan met enkele actoren om de doelstellingen en uitwerking van het RUP te bespreken.
In deze scopingnota voorziet enkel inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van de startnota van 2022.
Volgende aanpassingen werden aangebracht:
- De bosparking aan de overzijde van het Sniederspad werd geschrapt (waardoor het plangebied verkleind is). Tussen het gebouw nr. 135 en de waterloop Vlust wordt een parking voorzien;
- Domein De Welvaart is niet langer noodzakelijk als compensatiegebied voor de bosparking. Dit gebied werd eveneens geschrapt uit het RUP (waardoor het plangebied verkleind is);
- De nabestemming 'wonen met zorgcomponent' werd verder uitgewerkt.

Verder werd deze scopingnota grondig geüpdatet.

2. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

2.1. SITUERING OP MACRONIVEAU

Het plangebied bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Zoersel, binnen de provincie Antwerpen.
Domein Martinus situeert zich in het zuidwesten van de gemeente Zoersel en aan de westelijke rand van de woonkern Halle.
Domein Martinus bevindt zich langs de vallei van het Groot Schijn en in de noordelijke rand van de Halse bossen (een verkeersarm geheel van bossen, landbouwclusters en verspreide bebouwing tussen de woonkernen van Halle, Zandhoven, Oelegem en Schilde).



Figuur 1: Situering van het plangebied binnen de gemeente Zoersel

2.2. SITUERING OP MESONIVEAU

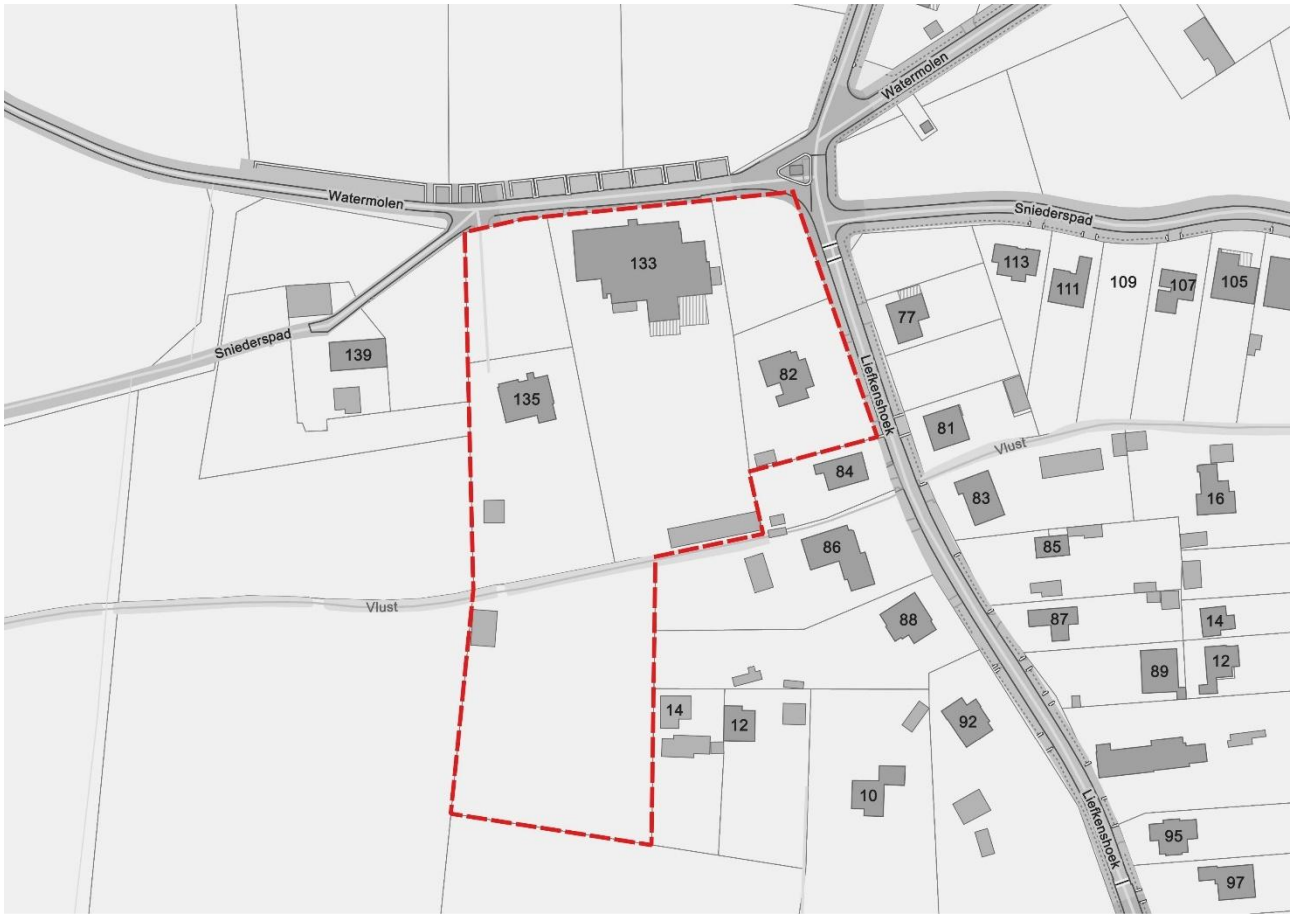
Het plangebied Domein Martinus ligt aan weerszijden van Sniederspad, naast een historisch knooppunt van wegen die Halle-Dorp verbinden met de vallei van het Groot Schijn en de Halse bossen.
Het zuidelijke gedeelte van het plangebied sluit aan bij Liefkenshoek, een open cluster van landbouwpercelen omgeven door de Halse bossen.
Het noordelijke gedeelte maakt deel uit van deze bossen.



Figuur 2:Aanduiding van het plangebied op mesoniveau

2.3. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is circa 1,99 hectare groot.
Het plangebied wordt als volgt op perceelniveau afgebakend:



Figuur 3: Afbakening van het plangebied op GRB-ondergrond



Figuur 4:Afbakening van het plangebied op luchtfoto

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied op microniveau geanalyseerd, aan de hand van plannen van de bestaande toestand, de luchtfoto en terreinonderzoek.

3.1. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

Domein Martinus is een feestzaal, hotel en conferentiecentrum in de groene omgeving van Zoersel (deelgemeente Halle).
Het familiebedrijf werd in 1938 als hotel opgericht en is sindsdien uitgegroeid tot het feestzaal- en congrescentrum/hotel dat het vandaag is.

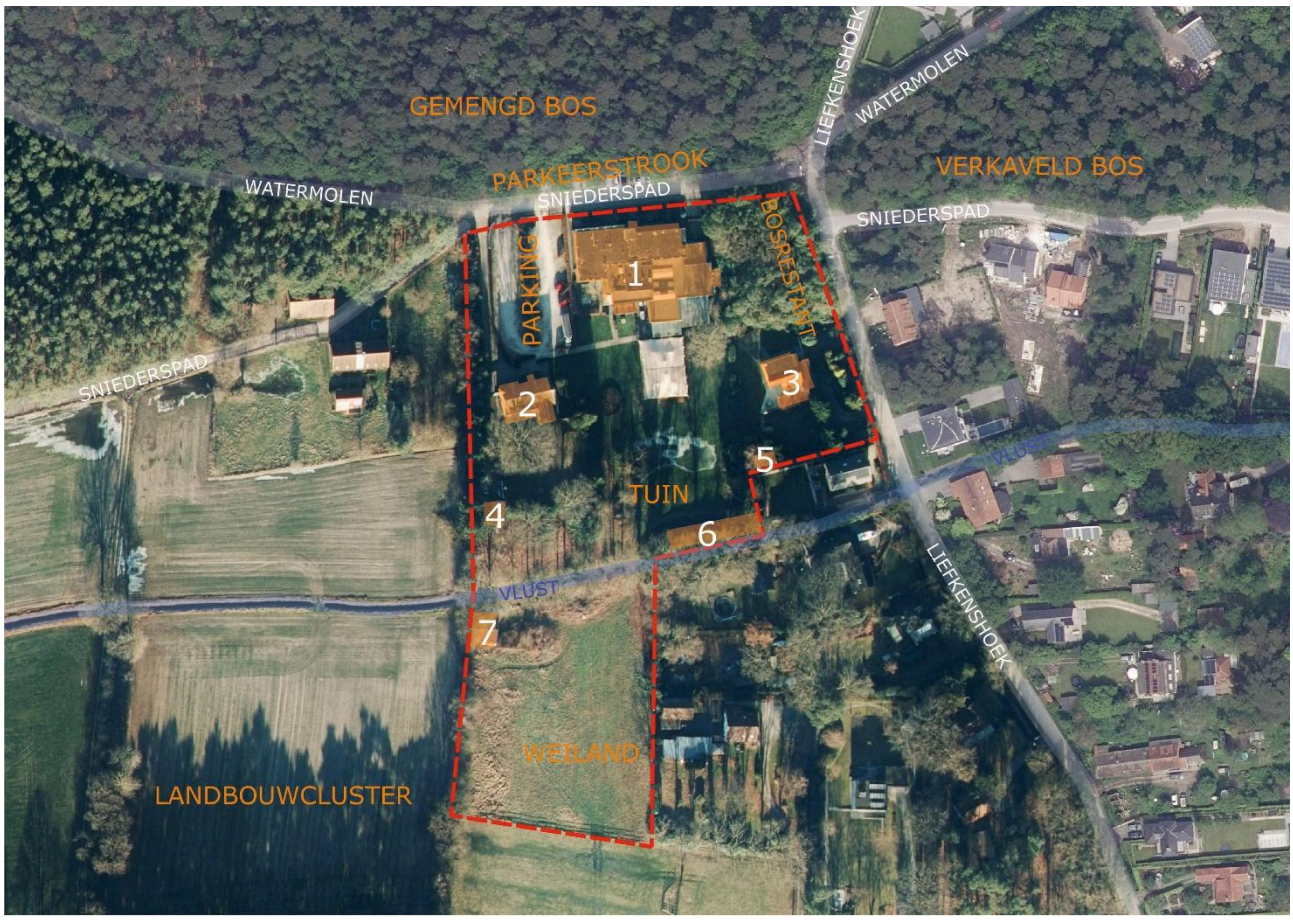
Domein Martinus beschikt momenteel over:

- een restaurant/feestzaal met een maximum capaciteit van 400 personen,
- een hotel met 38 kamers,
- een congrescentrum met 11 vergaderlokalen verspreid over de verschillende gebouwen,
- een restaurant.

BEBOUWING EN FUNCTIES

Verspreid in het plangebied van het RUP bevinden zich drie hoofdgebouwen en drie bijgebouwen:

1. het hoofdgebouw van Domein Martinus bevat een restaurant/feestzaal, verschillende vergaderlokalen en hotelkamers,
2. een vrijstaande ééngezinswoning die verbouwd is tot congresruimtes of feestzaaltje met bijhorende hotelkamers,
3. een vrijstaande ééngezinswoning die verbouwd is tot congresruimtes of feestzaaltje met bijhorende hotelkamers,
4. een gebouw dat gebruikt wordt als garage en stockageruimte,
5. een bergruimte,
6. een bijgebouw verscholen onder een talud,
7. een berging.



Figuur 5: Bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied

BUITENRUIMTE

De buitenruimte op het domein bestaat uit verschillende onderdelen.

- Parking:
  - ten westen van het hoofdgebouw is een parking aanwezig voor ongeveer 45 wagens en
  - langs Sniederspad – vooraan het domein – is langs het openbaar domein een parkeerstrook aangelegd. Deze semi-publieke strook biedt plaats voor zo'n 60 dwars geparkeerde wagens (deze zone valt buiten het plangebied).
- Buitenruimte:
  - Op de noordoostelijke hoek (aan het kruispunt Liefkenshoek- Sniederspad) is een bosrestant met naaldbomen en dichte begroeiing;
  - Centraal in het plangebied is een goed onderhouden tuin, bestaande uit een aangelegde gazon met gesnoeide hagen en coniferen, heesters en een vaste plantenborder gelegen.
    Er is een fontein en een prieeltje aanwezig. De zuidoostelijke rand van de aangelegde gazon is omzoomd met een talud die begint aan het hoofdgebouw met een hoogte van 0,5 meter en eindigt langs de Vlust met een hoogte van ongeveer 1,5 meter;
  - De Vlust is een waterloop van tweede categorie die het plangebied doorsnijdt;
  - Het perceel ten zuiden van De Vlust bestaat uit een grasveld met een bergruimte.

OMGEVING

In de omgeving is het volgende aanwezig:

- Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een cluster van landbouwpercelen omgeven door de Halse bossen;
- Het noordelijke deel van het plangebied alsook het verkavelde bos ten oosten (woongebied dat deel uitmaakt van de woonkern Halle) maken deel uit van deze bosstructuur;
- Op het historische kruispunt van Liefkenshoek en Sniederspad bevindt zich een kapel;

- Enkele van deze wegen maken deel uit van een recreatief netwerk in en rond de Halse bossen en de vallei van het Groot Schijn;
- De woningen aangrenzend aan het plangebied maken deel uit van de rand van woonkern Halle of zijn verspreide bebouwing in het bos- en landbouwcomplex.

3.1.1. Bestaande verkeers- en ontsluitingsstructuur

Liefkenshoek en Sniederspad, de wegen rondom Domein Martinus, zijn aangeduid als een erfontsluitingsweg (type III). Al deze wegen bestaan uit één brede rijbaan met zachte bermen en zonder faciliteiten voor zwakke weggebruikers.
Richting de vallei van Groot Schijn in het westen splitst Sniederspad zich in twee doodlopende onverharde en autovrije bospaden. Zacht verkeer kan de oversteek over het Groot Schijn maken richting de N12 en aansluiten op andere bospaden.
Waar Sniederspad het plangebied doorkruist, zijn er dwarsparkeerplaatsen aangelegd aan de noordelijke zijde van de rijbaan. Wanneer de maximale parkeercapaciteit van Domein Martinus bereikt is, worden naburige straten zoals Sniederspad gebruikt voor langsparkeren. Verder heeft Liefkenshoek te maken met dagelijks woon-werkverkeer en sluipverkeer, dat in conflict komt met recreatief gebruik van de wegen en paden in en rond de Halse bossen. Liefkenshoek werd in het GRS aangeduid als een lokale fietsroute.

3.1.2. Foto's

BEBOUWING



Figuur 6: Hoofdgebouw, Sniederspad 133



Figuur 7:Achterkant van het hoofdgebouw



Figuur 8: Gebouw Sniederspad 135



Figuur 9: Gebouw Liefkenshoek 82



Figuur 10: Bijgebouw bij gebouw nr. 82



Figuur 11: Gebouw op het zuidelijk perceel

ONBEBOUWDE RUIMTE



Figuur 12: Centrale tuin



Figuur 13: Centrale tuin



Figuur 14: Centrale tuin met zicht op het hoofdgebouw



Figuur 15: Waterloop Vlust



Figuur 16: Noordoostelijke hoek met bosrestant



Figuur 17: Zuidelijk perceel als grasveld



Figuur 18:Zicht vanaf het zuidelijk perceel naar de Vlust en het hoofdgebouw

PARKING



Figuur 19:Parking langs Sniederspad



Figuur 20:Parking langs Sniederspad



Figuur 21: Parking langs Sniederspad en de parking ten noordwesten van het hoofdgebouw



Figuur 22: Parking ten noordwesten van het hoofdgebouw



Figuur 23: Parking ten noordwesten van het hoofdgebouw

OMGEVING



Figuur 24: Kapel op het kruispunt Sniederspad - Liefkenshoek



Figuur 25: Sniederspad ten westen van het plangebied



Figuur 26: Aanduiding van de locatie waar de foto's getrokken zijn

3.2. RUIMTELIJKE EN JURIDISCHE ANALYSE

In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

3.2.1. Landschap en erfgoed

UNESCO WERELDERFGOED

	Niet van toepassing.

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

Beschermde cultuurhistorische landschappen	Niet van toepassing.
Beschermde archeologische sites	Niet van toepassing.
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Niet van toepassing.
Beschermde monumenten	Niet van toepassing.
Beschermde overgangszones	Niet van toepassing.

VASTGESTELDE INVENTARISSEN

Landschapsatlas (met ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en puntrelicten)	Het plangebied is gelegen binnen de relictzone 'Vallei van de Grote Schijn, kasteeldomeinen en bosgebieden'.



Figuur 27: Landschapsatlas 1996 - 2000 - relictzones

Historische tuinen en parken	Niet van toepassing.
Houtige beplanting	Niet van toepassing.
Archeologische zones	Niet van toepassing.
Bouwkundig erfgoed	Nabij het plangebied Martinus bevindt zich vastgesteld bouwkundig erfgoed: • Sint-Jozefskapel (met ID 13256): rechthoekig kapelletje uit de 19de eeuw op het kruispunt, gelegen op de hoek van Watermolen – Sniederspad – Liefkenshoek; • Hoeve (ID 113255): langgestrekte gerenoveerde hoeve uit de 18de of 19de eeuw in Liefkenshoek, de overkant van de straat, op het adres Liefkenshoek 91.



Figuur 28: Vastgesteld bouwkundig erfgoed

ERFGOEDLANDSCHAPPEN

Niet van toepassing.

PLANNEN

Beheersplan — Niet van toepassing.

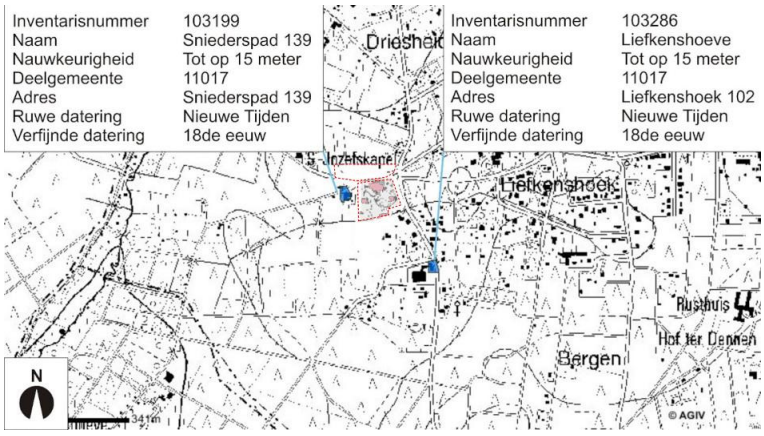
Onroerenderfgoedrichtplan — Niet van toepassing.

TRADITIONELE LANDSCHAPPEN

Gelegen in 'Land van Zoersel – Wijnegem'. Het traditioneel landschap wordt gekenmerkt door vlakke en golvende topografie met een duidelijke gerichtheid van valleien, ruggen en bewoning.

ARCHEOLOGIE CIA

Ten westen en grenzend aan het plangebied Domein Martinus ligt een archeologische vindplaats met als inventarisnummer 103199. Het gaat om toevalsvondsten van onder andere 18de-eeuwse munten, huisraad en bouwmaterialen.

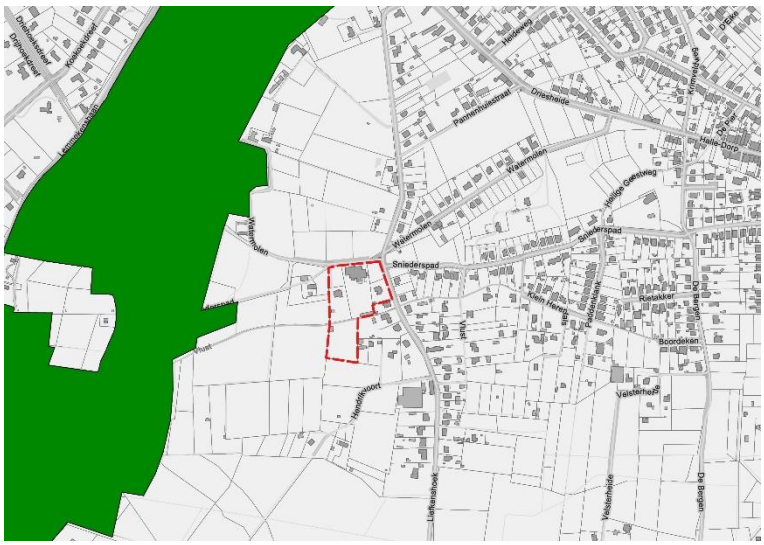


Figuur 29: Centrale Archeologische Inventaris: Martinus (Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed)

3.2.2. Natuur

NATURA 2000 - SPECIALE BESCHERMINGSZONES

Habitatrichtlijngebieden — Het plangebied is niet gelegen in een habitatrichtlijngebied. Het Domein Martinus ligt wel ten oosten van het habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' dat zich onder andere situeert in de vallei van het Groot Schijn.



Figuur 30: Habitatrichtlijngebied

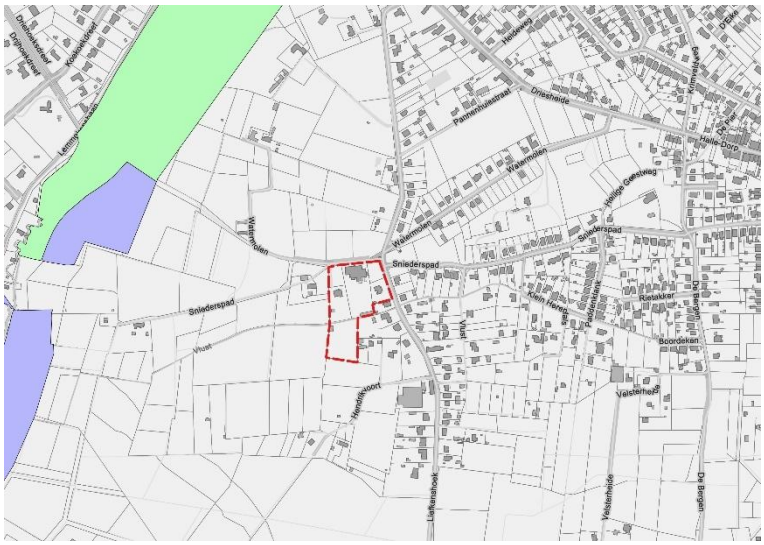
Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

VEN- EN IVONGEBIEDEN

VEN-gebieden[2] en IVON-gebieden

Domein Martinus bevindt zich ten oosten van het VEN-gebied 'De Schijnvallei', een Grote Eenheid Natuur die deels in ontwikkeling is.



Figuur 31: Gebieden van VEN en IVON

RAMSARGEBIEDEN

Niet van toepassing.

GEBIEDEN VAN HET DUINENDECREET

Niet van toepassing.

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Het plangebied wordt gekarteerd als 'biologisch minder waardevol', omwille van soortenarm permanent cultuurgrasland n bebouwing in een (half)natuurlijke omgeving. Deze kartering gebeurde op basis van terreinbezoek door karteerder tijdens mei 1998.

[2] Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)



Figuur 32: Biologische waarderingskaart – versie 2

3.2.3. Water

VHA-WATERLOPEN

Bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing.
Onbevaarbare waterlopen	De Vlust is een waterloop van tweede categorie die het plangebied Domein Martinus doorsnijdt. Ten noorden van het plangebied bevindt zich nog een ongeklasseerde waterloop. Beide waterlopen ontspringen nabij Halle en monden uit in het Groot Schijn, eveneens een waterloop van de tweede categorie.

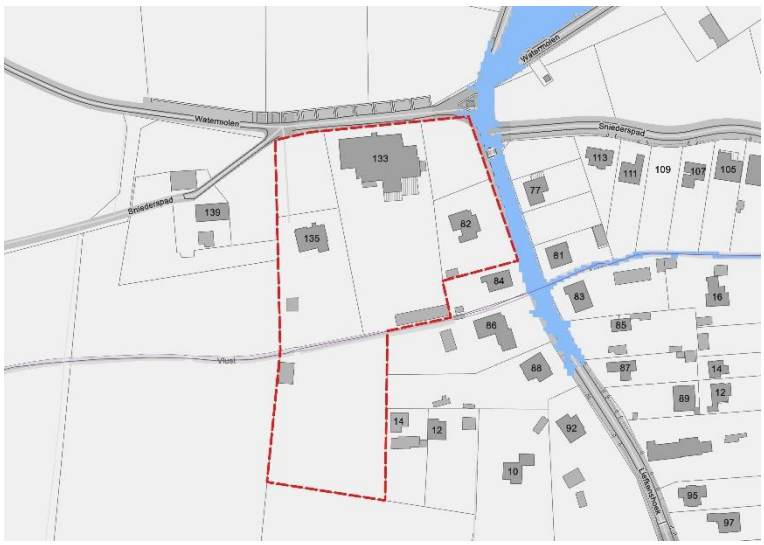


Figuur 33: VHA-waterlopen

OVERSTROMINGSRISICO'S

Overstromingsgevoelig gebied – fluviaal [3] (2023)	Niet van toepassing.
Overstromingsgevoelig gebied – pluviaal [4] (2023)	Niet van toepassing binnen het plangebied. Langs de Liefkenshoek wordt een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering gekarteerd.

[3] Fluviaal: overstroming vanuit waterlopen
[4] Pluviaal: overstroming door intense neerslag



Figuur 34: Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023

Overstromingsgevoelig gebied - vanuit de zee	Niet van toepassing.

BESCHERMINGSZONES GRONDWATERWINNING / WATERWINGEBIED

Niet van toepassing.

)

3.2.4. Mobiliteit

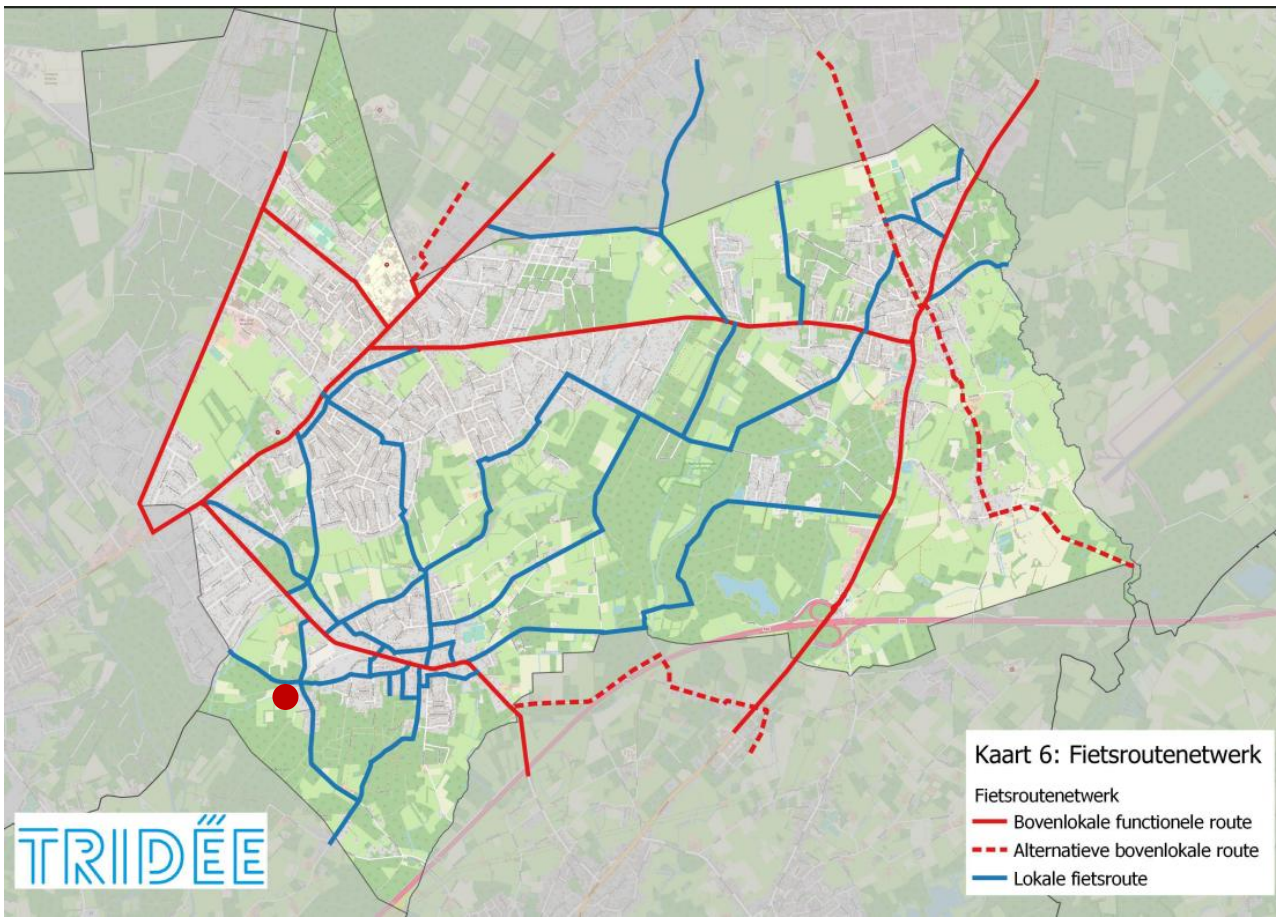
OPENBAAR VERVOER

Busvervoer

- Op circa op circa 700 meter is de bushalte 'Heideweg' gelegen met buslijn 39 'Broechem Vande Nestlaan – Sint-Job Lochtenbergplein'.
- Op circa 2,4 km is de bushalte 'Eikenlaan' gelegen met buslijn 40 'Antwerpen F. Rooseveltplaast – Oostmalle De Wissel / Westmalle AZ Voorkempen'.

FIETSROUTENETWERK

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	Zie kaart hieronder.
Fietsknooppuntennetwerk	Op het kruispunt Sniederspad-Watermolen-Liefkenshoek is het knooppunt 89 gelegen (zie kaart hieronder).



Figuur 35: Fietsroutenetwerk met aanduiding van het plangebied (Gemeentelijke mobiliteitsplan Zoersel, Tridée december 2020)

CATEGORISERING VAN DE WEGEN

Niet van toepassing.

ATLAS DER BUURTWEGEN

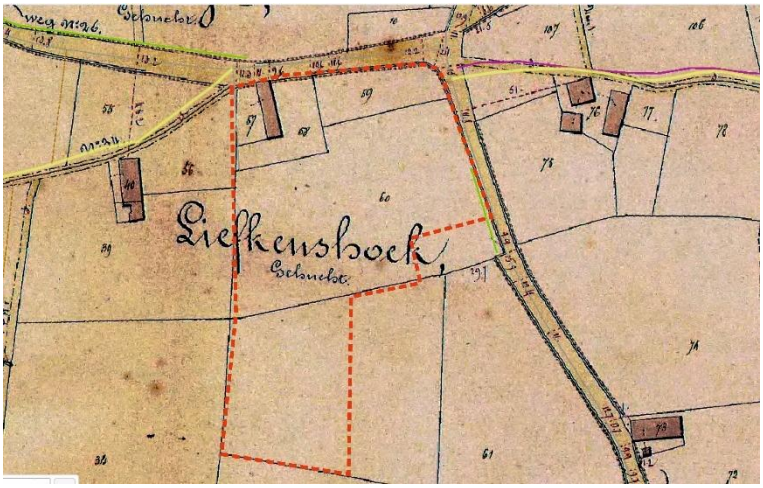
Nabij Domein Martinus zijn er buurtwegen in de directe omgeving van het plangebied.

De volgende buurtwegen grenzen aan het plangebied:

- Buurtweg nr. 2 (Liefkenshoek, Watermolen),
- Buurtweg nr. 12 (Liefkenshoek),
- Buurtweg nr. 26 (Watermolen),
- Buurtweg nr. 34 (Sniederspad) en
- Buurtweg nr. 35 (Sniederspad).

De wijzigingen aan buurtweg nr. 26 en nr. 2 (groen), grenzend aan het plangebied, betreft een verlenging (verbreding) van de wegen op 10 september 1849.

Het rooilijnplan voor buurtweg nr. 35 (Sniederspad) (paars) is niet van toepassing op het plangebied.



Figuur 36: Atlas der buurtwegen en wijzigingen (Bron: Provincie Antwerpen)

ROOILIJNPLANNEN

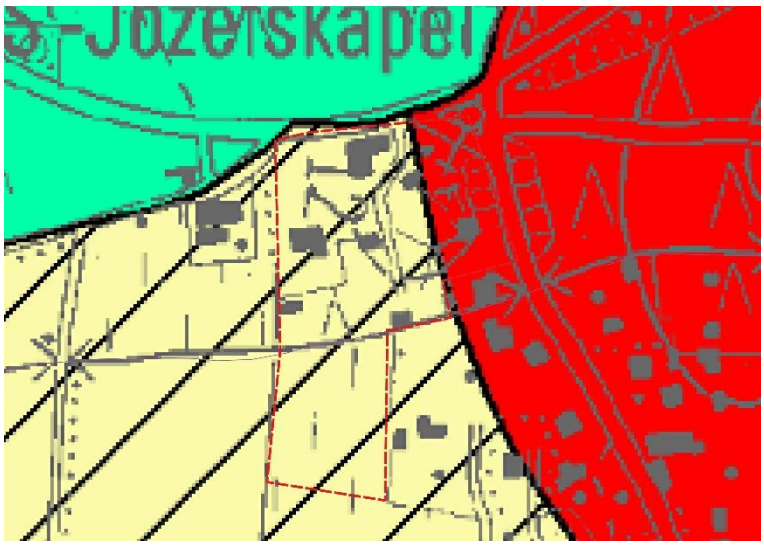
Niet van toepassing in het plangebied.

3.2.5. Bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen	Binnen het plangebied	Grenzend aan het plangebied
GEWESTPLAN	Niet meer van toepassing.	Gewestplan Turnhout' (KB 30.09.1977 en latere wijzigingen): • landschappelijk waardevol agrarisch gebied, • woongebied, • bosgebied.
BPA / APA	Geen	Geen
GEWESTELIJK RUP	Geen	Geen
PROVINCIAAL RUP	Geen	Geen
GEMEENTELIJK RUP	• RUP 'Domein Martinus' (2017) • RUP 'Zonevreemde woningen': niet meer van toepassing.	RUP 'Zonevreemde woningen' (2006)
GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING	Geen	Geen

GEWESTPLAN TURNHOUT

Het plangebied van domein Martinus beslaat drie bestemmingen: landschappelijk waardevol agrarisch gebied, bosgebied en woongebied.
Het bedrijf Domein Martinus lag oorspronkelijk deels zonevreemd. Daarom werd het domein Martinus - gelegen ten zuiden van Sniederspad - opgenomen in het gemeentelijk RUP 'Domein Martinus '(zie hieronder).
Het gewestplan werd overschreven door het RUP 'Domein Martinus' uit 2017, waardoor deze bestemmingen niet meer van toepassing zijn binnen het plangebied.



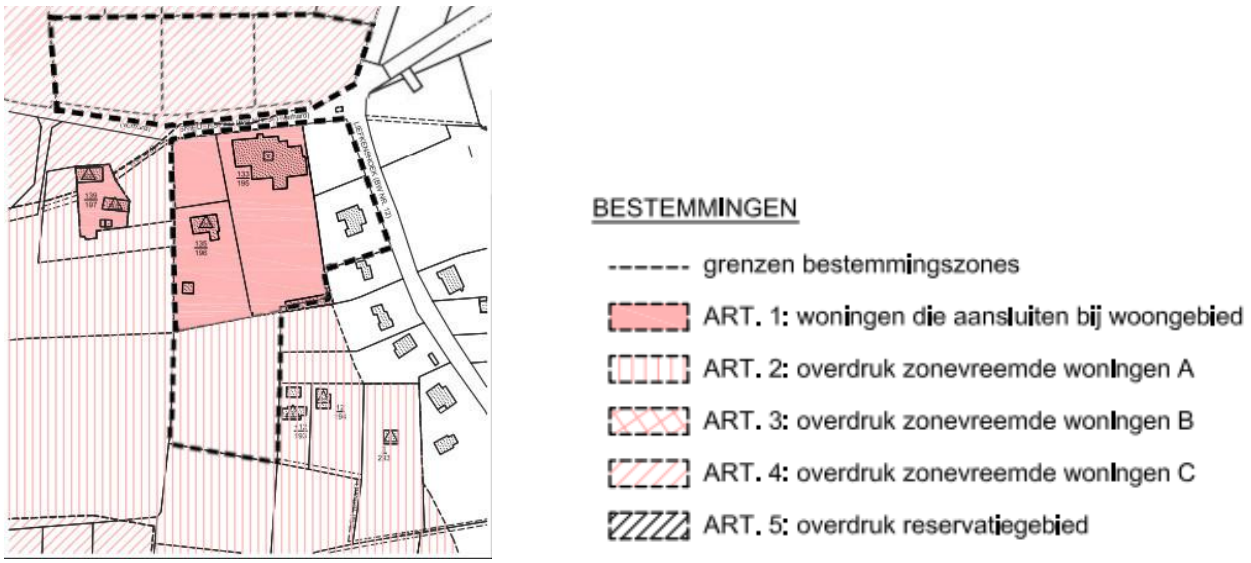
Figuur 37: Uittreksel uit het gewestplan Turnhout

RUP 'ZONEVREEMDE WONINGEN' (2006)

Het grootste gedeelte van het plangebied Domein Martinus is gesitueerd in het goedgekeurde RUP 'Zonevreemde woningen' (BD 03.11.2006).

- Het plangebied ten zuiden van Sniederspad kreeg de bestemming 'woningen die aansluiten bij woongebied'. Dit houdt in dat wonen de hoofdbestemming is en dat bepaalde functiewijzigingen toegelaten zijn. Het zuidelijk deel van het plangebied kreeg de bestemming 'overdruk zonevreemde woningen A'.
- In het noordelijke plangebied geldt 'overdruk zonevreemde woningen C'. De bestemming van het gewestplan, in dit geval bosgebied, blijft behouden. Aangezien er geen bestaande bebouwing binnen het plangebied valt, zijn de overige stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot bestaande bebouwing niet van toepassing.
- Ten zuiden van het plangebied geldt 'overdruk zonevreemde woningen A', met eveneens het behoud van de planbestemming landbouwgebied.

Door de goedkeuring van het RUP Domein Martinus is het RUP 'Zonevreemde woningen' vervallen voor het betrokken gedeelte.



Figuur 38: Knipsel uit het grafisch plan van RUP 'Zonevreemde woningen'

RUP 'DOMEIN MARTINUS' (2017)

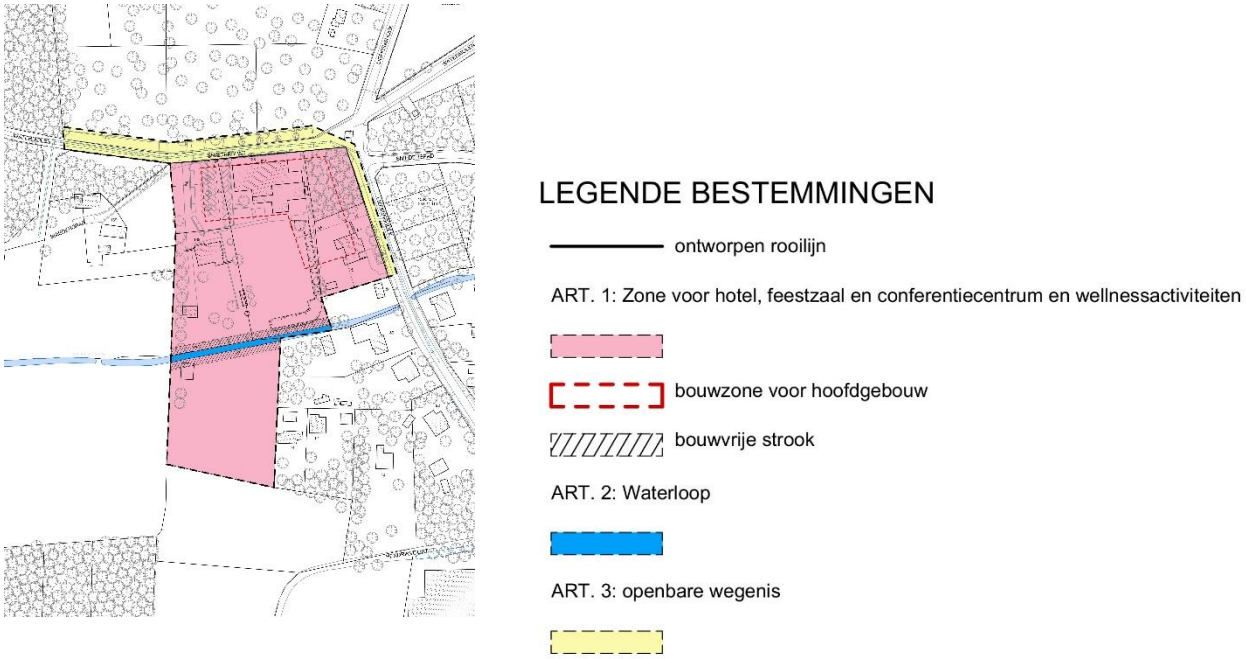
Bij de herziening van het GRS in 2005 werden de ontwikkelingsperspectieven van Domein Martinus, wegens de groei van het bedrijf, door de gemeente omgevormd van een toeristisch perron naar een zonevreemd bedrijf. Het RUP Domein Martinus vindt hierin zijn oorsprong.

Het RUP zorgt voor een aanpassing van de toegelaten functiewijzigingen, zodat de hoofdbestemming omgevormd wordt van wonen naar een hotel/conferentiecentrum.
Het RUP beoogt de volgende visie en doelstellingen:

- Het RUP is opgemaakt op basis van een masterplan dat de ruimtelijke behoeften van het bedrijf domein Martinus toont op lange termijn;
- Dit RUP zorgt eveneens voor voldoende flexibiliteit zodat aanpassingen aan het masterplan als gevolg van (bijna onvermijdelijke) wijzigingen in de behoeften mogelijk blijven en er niet voor zorgen dat een herziening van het RUP nodig is.

In het RUP wordt Domein Martinus bestemd als 'Zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum'.

In 2017 keurde de gemeenteraad van Zoersel het RUP Domein Martinus goed (BD 16.10.2017).
Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan en het RUP 'Zonevreemde woningen'.



Figuur 39: Grafisch plan van RUP 'Domein Martinus'

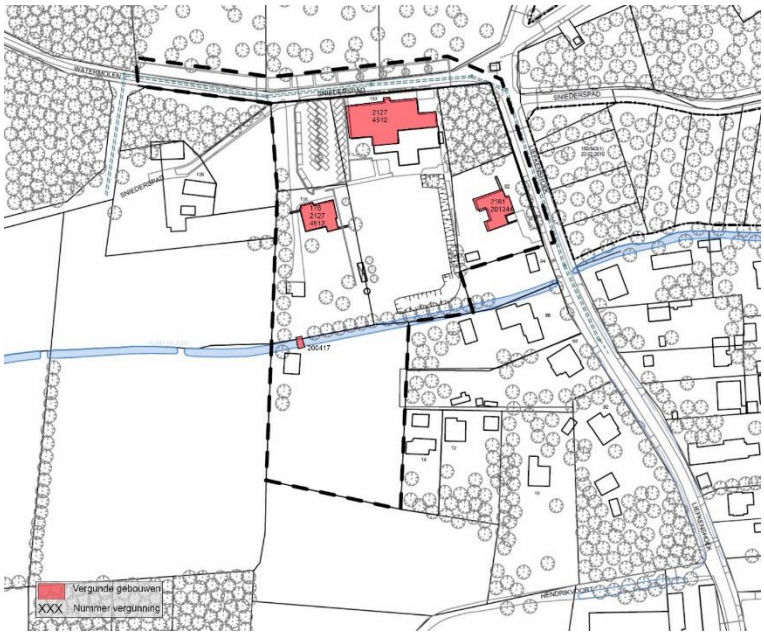
3.2.6. Bebouwde ruimte

Adres	Nummer	Datum	Omschrijving
Sniederspad 133	2127	31.10.1978	Uitbreidingswerken aan bestaande hotel-pension
	4512	28.11.1988	Inwendige verbouwing zonder volumewijziging
	6404	23.11.1995	Weigering uitbreiding van hotel- en conferentiecentrum
	200851	08.09.2008	Weigering uitbreiding van hotel- en conferentiecentrum
	201069	19.07.2010	weigering uitbreiden van hotel, feestzaal en conferentiecentrum
Sniederspad 135	176	02.01.1968	Bouwen van een ééngezinswoning
	200417	18.04.2005	overbrugging gracht

Liefkenshoek 82	2181	23.01.1979	Bouw van ééngezinswoning
	201344	10.06.2013	Regularisatie verbouwen van een bestaande villa tot multifunctionele vergaderruimtes
Parking Sniederspad		26.10.2000	Domeinconcessie voor de aanleg van parkeerstroken in het Sniederspad
		07.06.2002	Weigering regularisatie bouwvergunning aanleg parking
		11.12.2003	Akkoord Bos en Groen met opmaak RUP voor compensatie bosgebied
		15.12.2003	Vergunning om op concessie Sniederspad aanplantingen uit te voeren

MILIEUVERGUNNINGEN

Adres	Klasse	Datum	Omschrijving
Domein Martinus	II	24.10.2011	Exploitatie hotel, conferentiecentrum en feestzaal



Figuur 40: Vergunde toestand van Domein Martinus (Bron: Gemeente Zoersel)

AIR LIQUIDE-LEIDING

Langs het plangebied loopt een leiding van Air Liquide (pijpleiding zuurstof.
De leiding (rode lijn) loopt hier onder/naast de wegenis van de straten Liefkenshoek en Watermolen.



Figuur 41: Indicatieve aanduiding van de leiding Air Liquide

3.2.7. Erfdienstbaarheden

Op het terrein zijn geen erfdienstbaarheden gekend.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke beleidsdoelstellingen op het plangebied van toepassing zijn. Deze doelstellingen zijn te vinden in de verschillende ruimtelijke structuurplannen of beleidsplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hiervan worden de belangrijkste relevante elementen toegelicht.

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV[5]) is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte.
Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

4.1.1. Het buitengebied

De gemeente Zoersel behoort volgens het RSV tot het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied zijn:
a. vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken);
b. tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
c. bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
d. inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
e. bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
f. afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
g. bufferen van de natuurfunctie.
Om het buitengebied te vrijwaren voor de structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuren tegengegaan worden. Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie toe, moet de eigenheid van het buitengebied gevrijwaard worden.

4.1.2. Neerzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied wordt gedifferentieerd door het gebruik van de volgende beleidscategorieën: kern, bebouwd perifeer landschap, linten en verspreide bebouwing. De selectie hiervan gebeurt op provinciaal niveau. In het buitengebied worden de kernen onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen.

4.1.3. Recreatieve infrastructuur

ALGEMENE RUIMTELIJKE PRINCIPES VOOR DE ONTWIKKELING VAN RECREATIEVE EN TOERISTISCHE INFRASTRUCTUUR IN VLAANDEREN

- Het op een meer optimale wijze benutten van de bestaande infrastructuur;

[5] Goedgekeurd op 19.11.1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 12/102/2003, tweede herziening werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 17.12.2010.

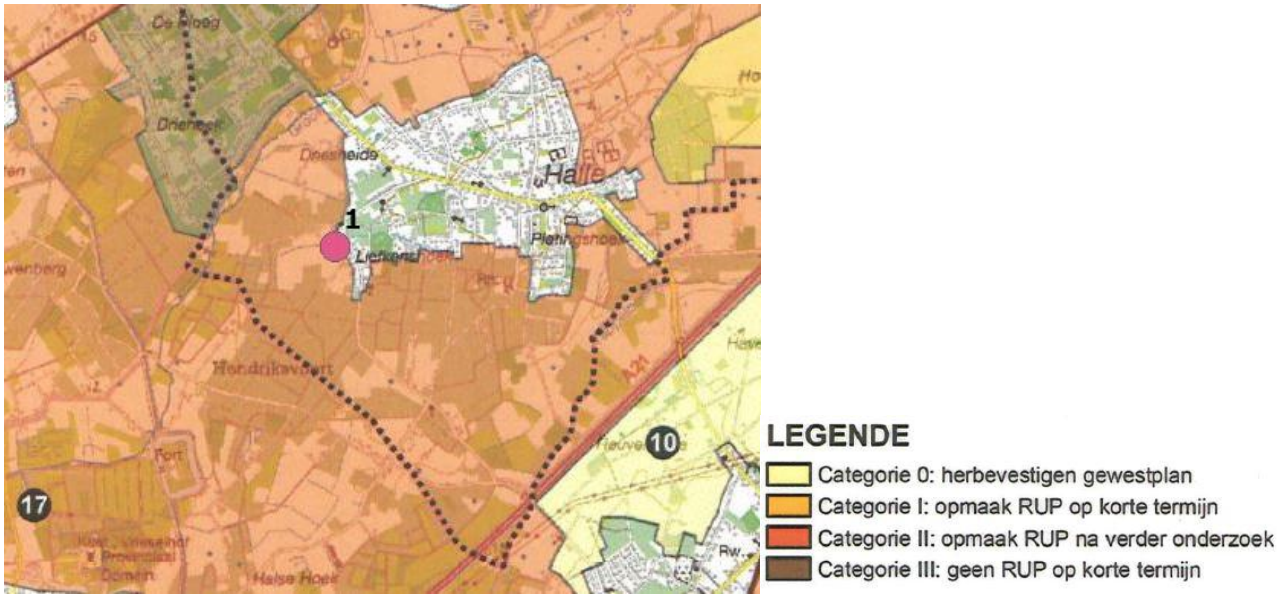
- Geen uitbreiding of inplanting van grootschalige toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied;
- Streven naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie is uitgebouwd of door andere activiteiten benut wordt.

4.1.4. Gebieden van natuurlijke en agrarische structuur

Tussen 2004 en 2009 stelde de Vlaamse overheid een gebiedsgerichte ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor dertien buitengebiedregio's. Zoersel behoort tot de regio's 'Neteland', waarvoor het planningsproces werd afgerond op 27 maart 2009, en 'Antwerpse Gordel & Klein Brabant', waarvoor het planningsproces werd afgerond op 27 maart 2009.
De Vlaamse regering besliste die dag over de herbevestiging van een aantal agrarische gebieden. In deze gebieden blijft in principe de agrarische bestemming behouden. Daarnaast stelde de Vlaamse regering een operationeel uitvoeringsprogramma vast, waarin de prioriteiten en fasering voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen werd bepaald.

CATEGORISERING

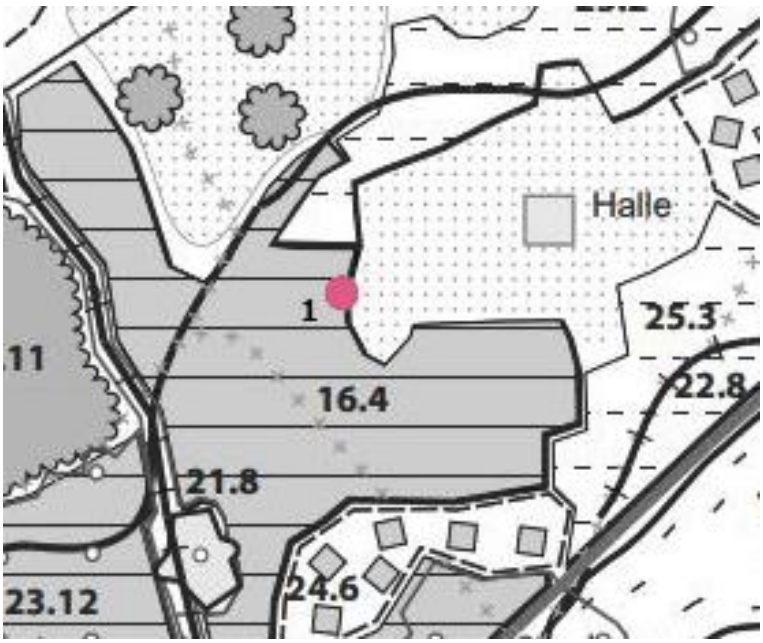
Het plangebied Domein Martinus behoort grotendeels tot categorie II, waarbij RUP's worden opgemaakt na verder onderzoek.



Figuur 42: Herbevestigde agrarische gebieden en uitvoeringsprogramma (Bron: Departement Omgeving)

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Domein Martinus ligt op de grens van het verstedelijkt gebied rond de nederzetting Halle en deelgebied '16.4 Vallei Groot Schijn en omgeving', waarbij het behoud en de versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen voorop staat.



Figuur 43: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (Bron: Departement Omgeving)

4.2. BELEIDSPLAN RUIMTE VAN PROVINCIE ANTWERPEN

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen werd op 26 oktober 2023 definitief vastgesteld door de Provincieraad en is van kracht vanaf 13 februari 2024. Het beleidsplan vervangt het oude Provinciaal Structuurplan en omvat een strategische visie en drie beleidskaders.

4.2.1. Levendige kernen

Kernversterking

Niet elke kern heeft dezelfde ruimtelijke context (grootte, aantal voorzieningen, …) of is op dezelfde manier bereikbaar. Daarom is de invulling van een kernversterkend beleid ook niet hetzelfde voor elke kern. Door in te zetten op kernversterking kan de kwaliteit van de kern verbeteren en kan verdere versnippering (door verkaveling, verlinting, enz.) van onze open ruimte tegengegaan worden. Door woningen, werkplekken en voorzieningen in de kern te bundelen en het ruimtelijk rendement te verhogen, ontstaat voldoende dynamiek voor het functioneren van de kern en het verminderen van verplaatsingen. Door een kernversterkend beleid te voeren, worden verplaatsingen korter en gebeuren eerder te voet, met fiets en openbaar vervoer. Kernversterking is dus gericht op duurzame vervoersmiddelen.
De provincie wil stads- en dorpskernen verder uitbouwen tot gezonde multifunctionele, kwalitatieve energie-neutrale leefomgevingen die mensen aantrekken om erin te wonen, werken, winkelen, zich te ontspannen, enz. Levendige kernen zijn boeiende kernen vol beleving. Ze zijn rijk aan cultuurplekken, scholen, (buurt)winkels, werkplekken, speelpleinen, groene zones en trage wegen. Net daarom gaan we voor levendige kernen waarin je vlot en veilig beweegt.
Kernversterking kan op sommige plekken net ook het niet-bouwen of het vergroenen betekenen. Zoals het openhouden en creëren van bepaalde percelen om ruimte te geven aan groen, water en speelplekken in een kern. Kernen levendig houden, betekent ook het onderhouden van menselijk kapitaal door (spontane) ontmoetingsplekken, ruimte voor beleving, … te voorzien. Kernen moeten ademruimte kunnen bieden, onafhankelijk van hun schaal of grootte. We maken de koppeling met ontharding en de verbetering van de publieke ruimte.

Provincie Antwerpen streeft een balans tussen verdichten, ontharden en behoud van voldoende onverharde of groene oppervlakte na om te kunnen functioneren als een klimaatbestendige kern. Dit vraagt naast een projectgerichte benadering ook een geïntegreerde benadering van de kern als geheel.

4.2.2. Verdichten en ontdichten van de ruimte

Bijkomend ruimtebeslag en verharding verminderen en voorkomen

De provincie versterkt haar open ruimte en trekt de groenblauwe netwerken door tot in de stads- en dorpskernen. Provincie Antwerpen wil de kwaliteit van de open ruimte verhogen en versterken zodat alle menselijke en natuurlijke functies die er thuishoren, een volwaardige plaats krijgen. Dit doen ze onder andere door te helpen ontharden en een bijkomende verharding te beperken. Bijkomende verharding vermindert namelijk het functioneren van cruciale ecosysteemdiensten die door klimaatverandering extra onder druk komen te staan, maar juist extra belangrijk worden (bv. infiltratie van hemelwater naar het grondwater). Door ontharding in woon- en industriegebied aan te moedigen, kan ruimte ontstaan voor kwaliteitsvol of functieversterkend groen. Dit kan vele ecosysteemdiensten vervullen zoals verkoeling (beperken hitte-eilandeffect), groenbeleving, waterinfiltratie, luchtzuivering, geluidsdemping en is ook zeer welkom voor de biodiversiteit. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik cruciaal voor een succesvolle energietransitie.

De juiste functie op de juiste plek

Op dit moment is er in de provincie nog een groot juridisch aanbod aan onbebouwde percelen in harde bestemmingen. Provincie Antwerpen streeft ernaar om slecht gelegen bebouwing te herlokaliseren en/of uit te ruilen.

1. Dit willen ze doen door verspreide bebouwing tegen te gaan en de versterking van goed gelegen locaties te stimuleren. Zeker langs de steenwegen in onze provincie is de versnippering zichtbaar en stelt zich bijgevolg een grote opgave. Door meer en betere mogelijkheden te voorzien in goed gelegen kernen en steenwegen geïntegreerd te benaderen, kunnen we de open ruimte ontharden en bijkomend ruimtebeslag beperken.
2. De provincie stapt af van het strikt cijfermatig ruilen (m² per m²), en streeft naar een beter gebruik van de beschikbare ruimte.
3. De provincie wil dat een bijkomend aanbod aan harde bestemmingen – als deze niet onder de voorwaarden vallen zoals opgenomen in dit beleidskader –geneutraliseerd wordt met slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod, voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid.

Ze stimuleren nieuwe (hoog)dynamische ontwikkelingen op locaties die goed en multimodaal ontsloten zijn én die voldoende voorzieningen hebben. De provincie wil dus zeker nog mogelijkheden creëren om te bouwen, maar dan wel voor de juiste functies op de juiste plek en met minimale extra inname van de ruimte.

Kernversterkende projecten zijn hier een voorbeeld van: projecten die bijdragen tot de levendigheid van de kern, op maat van de kern, moeten alle kansen krijgen. Mits een goede verantwoording van de noodzaak van het aansnijden van onbebouwde ruimte, hoeven dit type projecten niet elders ruimtebeslag te compenseren.

Provincie Antwerpen stimuleert ontwikkelingen (voor bijkomende woningen) op de ruimtelijk meest verantwoorde plekken (in de centra van stedelijke kernen, strategische dorpskernen en in mindere mate in dorpskernen). Om deze reden stimuleren ze het wonen buiten de kernen **niet** en beperken ze de mogelijkheden in slecht gelegen onbebouwde woonuitbreidingsgebieden. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en andere woonreservegebieden moet ten allen tijde de uitzonderingsregel worden. Nieuwe woningen zonder koppeling aan de activiteiten buiten de kernen moeten vermeden worden en remt de provincie het liefst af.

4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) ZOERSEL

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Zoersel werd goedgekeurd door de deputatie op 11.08.2005. De actualisatie en de partiële herziening van het GRS werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 20.03.2012 en definitief goedgekeurd door de Deputatie op 24.05.2012.

Eerst worden de relevante ruimtelijke concepten besproken, daarna wordt ingegaan op de deelruimtes, waarbinnen het plangebied gesitueerd is, waarbij de relevante elementen uit de gewenste deelstructuren besproken worden.

4.3.1. Relevante ruimtelijke concepten

CONCEPTEN VOOR DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Oplossing voor problematiek van de zonevreemde woningen

De gemeente beschikt sinds 03.11.2006 over een gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen'. Dit plan biedt rechtszekerheid en vormt het beleidskader voor de zonevreemde woningen in de gemeenten. Het grootste gedeelte van het plangebied Domein Martinus is gesitueerd in het RUP 'Zonevreemde woningen'. Het RUP 'Zonevreemde woningen' komt uitgebreid aan bod in punt 3.2.5.

CONCEPTEN VOOR DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Opmaak van een gemeentelijk RUP voor de zonevreemde bedrijven

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde bedrijven. Elk bedrijf zal daarbij afgewogen worden tegen de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste ruimtelijke structuur van de betrokken deelruimte. Volgende principes zullen daarbij worden gehanteerd voor bedrijven gelegen in agrarisch gebied:

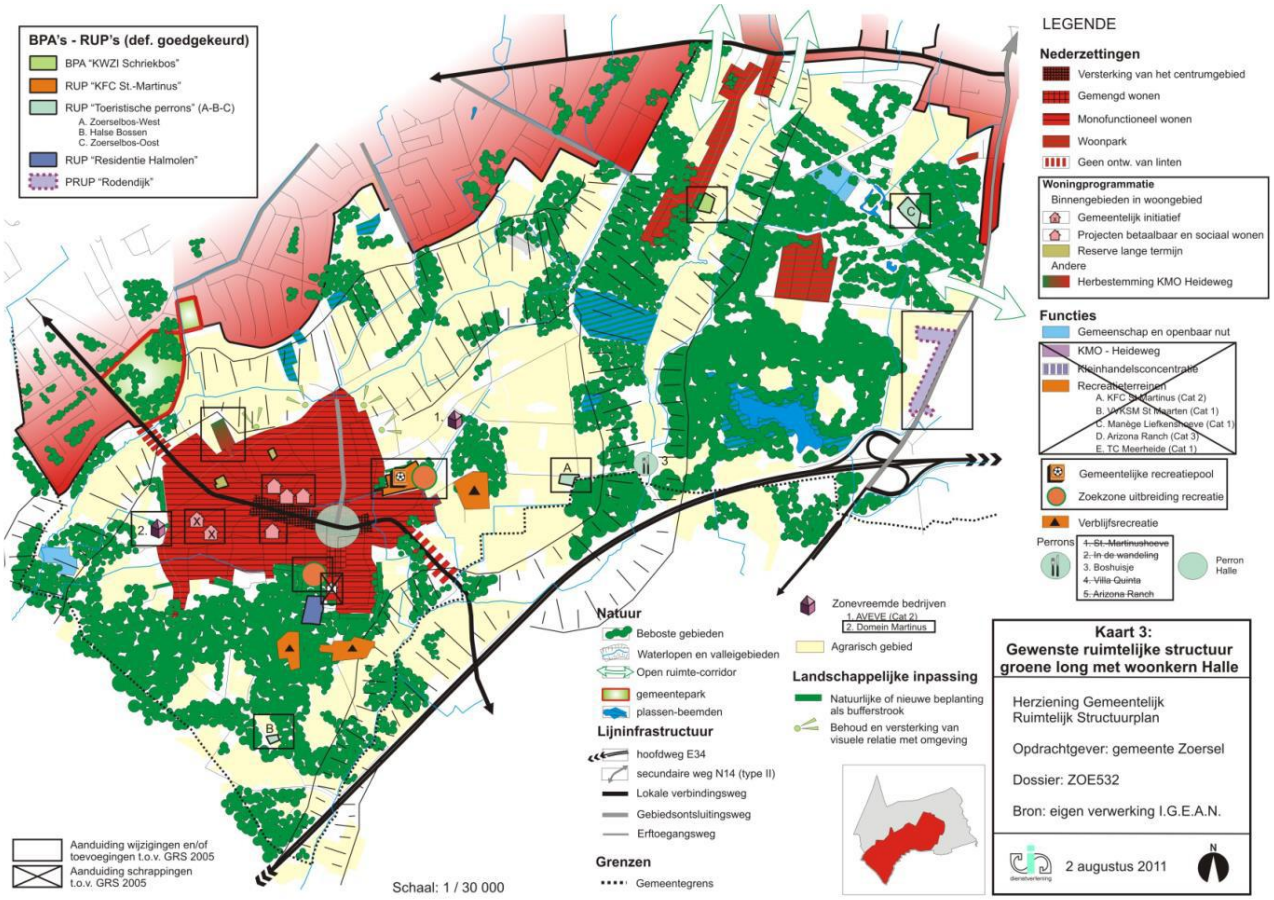
- Bestendiging van het bedrijf is mogelijk als o.a. het bedrijf grenst aan woongebied. Het bedrijf Domein Martinus wordt hier expliciet vermeld.
- In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal deze afweging op basis van de ruimtelijke en juridische analyse antwoord geven op volgende vragen:
  - A. Kan het bedrijf op de huidige locatie blijven bestaan?
  - B. Kan het op de huidige locatie uitbreiden (zo ja, welke activiteiten?)
  - C. Indien het bedrijf stopt, kan er dan een nieuw bedrijf op de huidige locatie komen?
- Dit resulteert in een classificatie, waarna er per geselecteerd bedrijf een perimeter zal vastgelegd worden en stedenbouwkundige voorschriften zullen opgesteld worden. Voorlopig werd Domein Martinus ingedeeld in Categorie 4: het bedrijf kan zich verder ontwikkelen, mits randvoorwaarden gedefinieerd worden in functie van de omgeving en de nieuwe activiteiten minder storend zijn dan de bestaande (i.f.v. dynamiek en aard).

CONCEPTEN VOOR DE LIJNINFRASTRUCTUREN

Sniederspad en Liefkenshoek, de wegen rondom Domein Martinus, zijn aangeduid als een erfontsluitingsweg (type III).

4.3.2. Deelruimte: groene long met woonkern Halle

Het domein Martinus is gesitueerd in de deelruimte 'groene long met woonkern Halle'.



Figuur 44 Deelruimte: groene long met woonkern Halle (Bron: GRS Zoersel)

VISIE EN DOELSTELLINGEN

Groene long basis van de natuurlijke structuur

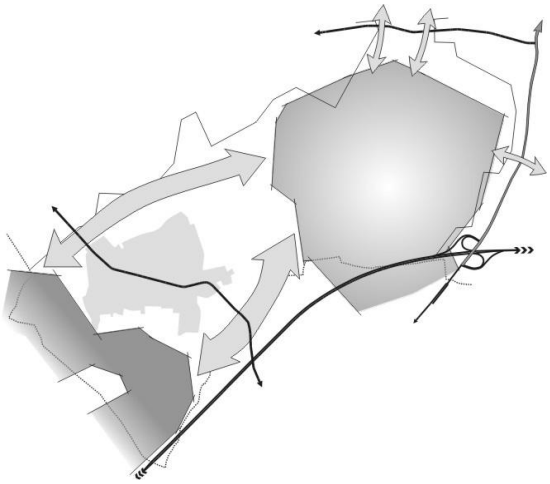
Het boscomplex ten zuiden van Halle (Hendriksvoort-Vredeberg) is een waardevolle eenheid natuur en moet zoveel mogelijk gevrijwaard blijven.

Landelijke woonkern Halle ingebed in groenstructuren

Het is zaak de woonkern duidelijk af te bakenen om verdere uitzaaiing van bebouwing te voorkomen.

RELEVANTE CONCEPTEN

Belangrijke schakel in het VEN

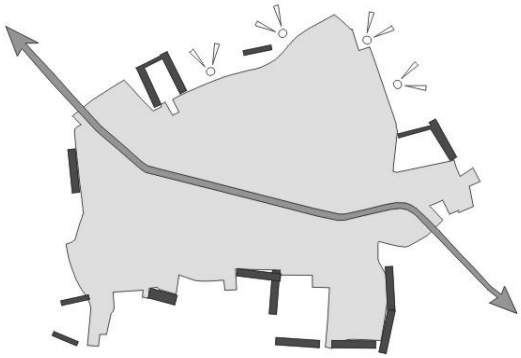


De aangeschakelde gebieden van de centrale groene long vormen een belangrijke schakel in het Vlaams Ecologisch Netwerk.
Van zuid naar noord is er volgende sequentie:
Het boscomplex van Hendriksvoort dat aansluit op het provinciaal domein Vrieselhof te Ranst, vormt het begin van de ketting.
Via de natuurverbindingen van Groot Schijn en Tappelbeek, die respectievelijk ten noorden en ten zuiden van Halle vloeien wordt de link gelegd met Zoerselbos.
Het Zoerselbos zelf is als grote eenheid natuur het belangrijkste element.

Figuur 45 Schakel in het VEN (Bron: GRS Zoersel)

Van hieruit zijn er ecologische verbindingen mogelijk met de open ruimte in het noorden, die doorloopt op het grondgebied van Malle, met de open ruimte in het oosten van de gemeente en ook naar het zuiden over de E34 naar de bossen van het domein Hooidonck.

Landschappelijke inpassing van de woonkern Halle



Figuur 46 Landschappelijke inpassing (Bron: GRS Zoersel)

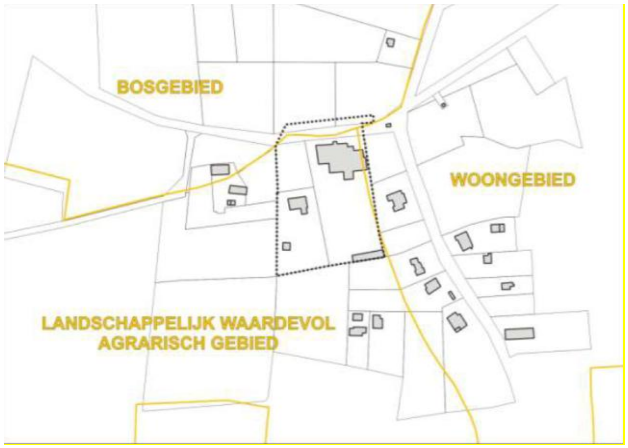
Halle wordt als het ware omarmd door waardevolle landschappen. Het is dit uitgesproken landelijk karakter dat de kwaliteit van het wonen in Halle bepaalt.
Beplantingen volgens verschillende patronen kunnen de overgang van het woongebied naar het omliggende landschap beter vorm geven.
Abrupte overgangen en visueel storende achterbouwen kunnen worden afgeschermd met aanplanten van bomen en struwelen.
Ver uitwaaierende bebouwingsvormen moeten worden vermeden. Op plaatsen waar er een visuele link bestaat met de omgevende open ruimte blijft deze best behouden.

De woonkern Halle vormt een uitvalsbasis naar de Halse bossen en Zoerselbos. De toegankelijkheid van deze gebieden moet vooral gericht zijn op wandelwegen en fietspaden. Deze moeten duidelijk herkenbaar worden gemaakt.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven

Het Domein Martinus groeide in de loop der jaren uit tot een succesvol hotel en conferentiecentrum, waarvan de huidige infrastructuur stilaan uit zijn voegen barst. In het GRS (2005) werd deze infrastructuur opgenomen als toeristisch perron. Op deze plek bevindt zich reeds tientallen jaren een hotel/pension, dat de laatste jaren verder is uitgegroeid tot een bloeiend bedrijf, waarvan de activiteiten gaan van hotel tot conferentiecentrum tot feestzaal. Deze overstijgen de ontwikkelingsperspectieven van de toeristische perrons. Het Domein Martinus wordt dan ook opgenomen als een zonevreemd bedrijf, waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.
Op onderstaande figuur uit het GRS wordt het domein gesitueerd ten opzichte van het gewestplan. Een klein gedeelte van het hoofdgebouw is gelegen in het woongebied van Halle, een gedeelte van de ontsluitingsinfrastructuur in bosgebied, maar het grootste gedeelte van het domein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft hier geen herbevestigd agrarisch gebied.



Het is de bedoeling om een oplossing te bieden voor de gedeeltelijk zonevreemde infrastructuur en de bestaande activiteiten als hotel/conferentiecentrum te bestendigen. Daarnaast zijn ook parkeerfaciliteiten een aandachtspunt. Recente ontwikkelingen in de horeca-sector maken een aantal aanpassingen noodzakelijk in functie van leefbaarheid. Daarnaast is het ook aangewezen om een nabestemming op te nemen ten einde nu duidelijkheid te creëren in geval de hoofdfunctie ophoudt te bestaan.

Figuur 47: Zonevreemd bedrijf Domein Martinus (Bron: GRS Zoersel)

Landschappelijk inpassing en afbakening van de woonkern

Ten zuiden van Halle bevindt zich een waardevol bosgebied. Om dit gebied af te bakenen moet een buffering voorzien worden. Meestal kan er hiervoor de bestaande begroeiing gebruikt worden.

5. VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk komen de doelstellingen van het RUP aan bod en worden de opties van het RUP gemotiveerd.

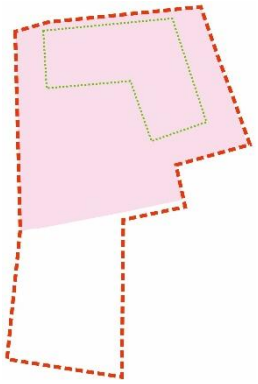
5.1. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

Dit RUP voorziet een herziening van het RUP van 2017.
De voornaamste doelstellingen van dit RUP zijn:

1. Het vernieuwen van de infrastructuur van Domein Martinus mogelijk maken;
2. Parkeeroplossingen bieden op maat van de voorziene capaciteit;
3. Voldoende flexibiliteit bieden voor een mogelijke nabestemming van Domein Martinus naar wonen met een zorgcomponent;
4. Een nabestemming voor het zuidelijk perceel tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

5.1.1. Vernieuwen van Domein Martinus

Hoewel het RUP 'Domein Martinus ' werd opgemaakt in 2017, blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften de hernieuwing en de uitbreiding van de bestaande infrastructuur hypothekeren. Bovendien zijn er nieuwe inzichten rond een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid dat nog onvoldoende verwerkt zijn in het bestaand RUP van 2017.
Met de opmaak van dit nieuwe RUP zullen enkele stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd en verduidelijkt worden zodat Domein Martinus kwalitatief herontwikkeld kan worden.

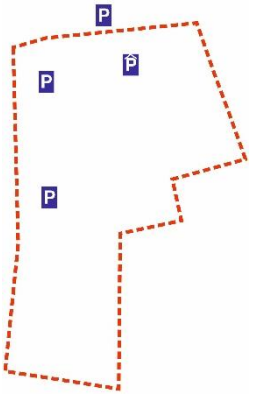


Figuur 48: Visie – Vernieuwen van Domein Martinus

De uitbreiding van het domein werd reeds getoetst aan het GRS en goedgekeurd in het oorspronkelijke RUP 'Domein Martinus' uit 2017, maar de destijds beoogde ingrepen werden nog niet uitgevoerd.

5.1.2. Voldoende parkeermogelijkheden voorzien

Met de hernieuwing van het hotel, feestzaal en conferentiecentrum moeten er ook voldoende parkeermogelijkheden voorzien worden. Nu wordt er op piekmomenten geparkeerd in de straten rondom Domein Martinus, dit is niet wenselijk. Daarom wordt gezocht naar parkeermogelijkheden op eigen terrein.



Figuur 49: Visie - Parkeermogelijkheden

De bestaande parkeerplaatsen blijven behouden en worden bestendigd in dit RUP:

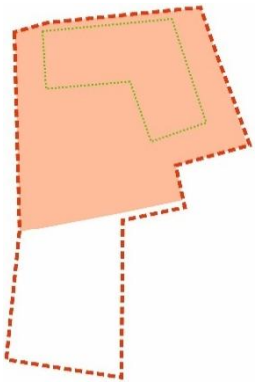
- De bestaande dwarsparkeerplaatsen langs Sniederspad en Watermolen (valt buiten de plancontour).
- De bestaande parking op het terrein ten westen van het hoofdgebouw.

Daarnaast wordt gezocht naar nieuwe parkeermogelijkheden op maat van de uitbreidingsplannen:

- een nieuwe parking in de zuidwestelijke hoek van het domein (tussen gebouw nr. 135 en waterloop Vlust) en/of
- een ondergrondse parkeergarage (verplicht bij uitbreiding van de hotelcapaciteit + op projectniveau de nodige parkeerplaatsen te voorzien).

5.1.3. Nabestemming 'wonen met een zorgcomponent'

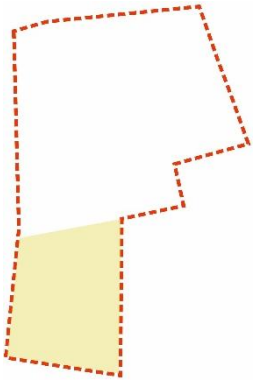
Na de inwerkingtreding van RUP 'Domein Martinus' in 2017 brak de Covid-crisis uit, waarbij de hoofdbestemming van dit RUP wankel kwam te staan. Dit leerde dat we naar een robuust en flexibel RUP moeten werken. Daarom is het interessant om een gepaste nabestemming (wanneer het hotel, congrescentrum en feestzaal zou verdwijnen) voor het plangebied te voorzien. Gezien 1) de groene, rustige omgeving, 2) de toenemende vergrijzing in Zoersel en 3) deze nabestemming qua aard goed aansluit bij de ruimtelijke mogelijkheden van het domein (ligging, inrichting…) is een nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' (assistentiewoningen) een gepaste nabestemming.
Deze nabestemming zal moeten voldoen aan het woonzorgdecreet.



Figuur 50:Visie- - nabestemming

5.1.4. Zuidelijke zone met nabestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

In het RUP van 2017 werd de zuidelijke zone (kadastraal 187G2, gelegen ten zuiden van De Vlust) bestemd als 'zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum'. Deze bestemming blijft in dit RUP van toepassing, zo kan deze zone gebruikt worden voor het spelen van highlandgames, ligweide etc. Wanneer de nabestemming 'wonen met zorgcomponent' in werking treedt, treedt voor de zuidelijke zone van het plangebied de oorspronkelijke bestemming (cfr. gewestplan) in voege, namelijk 'landschappelijk waardevol [6] agrarisch gebied'. Zo sluit op termijn dit perceel aan bij de omliggende zuidelijke terreinen.



Figuur 51:- Visie – landschappelijk waardevol agrarisch gebied

5.2. INRICHTINGSPRINCIPES

De herontwikkeling van Domein Martinus kan volgens volgende inrichtingsprincipes.

In de volgende paragrafen zullen de wijzigingen ten opzichte van het RUP uit 2017 onderlijnd weergegeven worden.

BEBOUWING

Hoofdgebouw

De bebouwing wordt voorzien de L-vormige zone voor hoofdgebouwen (aangeduid op plan) langs Liefkenshoek en Sniederspad.
Het nieuwe gebouw omvat:

- een congrescentrum met modulaire zalen voor 420 bezoekers,
- een feestzaal voor maximaal 500 bezoekers (i.p.v. 800 bezoekers in het RUP van 2017),
- een hotel met maximaal 80 kamers en
- complementaire functies zoals wellnessfaciliteiten, restaurant...

[6] Beschrijving van landschappelijke waardevolle gebieden in typevoorschriften van het gewestplan: De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Verder worden volgende inrichtingsprincipes voorzien:

- 65% van de bouwzone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum mag bebouwd worden en dit met een maximum bouwhoogte van 13 meter.
- Minimaal 50% van de bebouwde oppervlakte mag maximaal 3 bovengrondse bouwlagen hebben.
- Maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte mag 4 bovengrondse bouwlagen hebben.
- Een eventuele vierde bovengrondse bouwlaag springt terug ten opzichte van de onderliggende bouwlagen en situeert zich onder een hellingsgraad van 45° graden, gemeten vanaf de bovenkant van de gevels van de onderliggende bouwlaag (de maximale hoogte van 13 meter blijft gelden).
- De ondergrondse bouwlaag kan naast parkeren, ook gebruikt worden voor andere activiteiten in functie van de bestemming, met uitzondering van een woonfunctie.
- De maximale capaciteit voor evenementen is 500 personen.
- De hotelaccommodatie kan uitbreiden tot maximaal 80 kamers.

Een conciërgewoning binnen het plangebied is toegestaan (moet niet langer voorzien worden in het hoofdgebouw).

Langs de Air Liquide-leiding (gelegen onder/naast de wegenis van de straten Liefkenshoek en Sniederdspad moet een bouwvrije zone van minstens 5 meter gerespecteerd worden.

Bijgebouwen

- Alle bijgebouwen verspreid in de tuin, behalve de gerenoveerde villa Sniederspad 135, worden afgebroken. Dit zorgt ervoor dat de openheid naar de tuin en het omliggende landschap versterkt wordt.
- Bijgebouwen, exclusief de gerenoveerde villa's, blijven beperkt tot maximaal 200 m² terreinbezetting. Zo wordt het open en groene karakter van de site bewaard.
- Voor de gerenoveerde villa wordt de maximaal toegelaten bouwdiepte beperkt tot 17 meter.

Verlichting

- Volgende voorschriften omtrent verlichting zijn van toepassing:
  - verlichting tot een minimum beperken,
  - enkel het doelgebied aanstralen en zo overbodige verlichting vermijden,
  - de tijdstippen van verlichting beperken,
  - opwaarts licht vermijden,
  - de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum beperken,
  - rekening houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting.

ONBEBOUWDE RUIMTE / LANDSCHAP

- Er worden groene buffers aangelegd waar het bedrijf grenst aan private woningen.
  Langs de perceelsgrenzen met de aanpalende woningen wordt een groenbuffer voorzien van min. 4 meter. De buffer wordt aangelegd als groenscherm met minstens 50% groenblijvende beplanting. Het groenscherm kan eventueel gecombineerd worden met een talud van max. 1,5 meter hoogte.
- De waardevolle bomen op de hoek van Sniederspad en Liefkenshoek blijft deels behouden.
- De waardevolle bomen op het terrein dienen maximaal behouden te blijven, voor zover ze zich buiten de bouwzone bevinden.
- In het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt het zicht naar de open ruimte maximaal gevrijwaard.
- Langs de waterloop wordt langs beide zijden een bouwvrije strook van 5 meter voorzien, ten behoeve van het algemene onderhoud van de waterloop.

PARKEREN

Voor Domein Martinus zijn volgende parkeerplaatsen mogelijk:

Locatie	Aantal parkeerplaatsen	Wijziging t.o.v. RUP 2017
• De bestaande dwarsparkeerplaatsen langs Sniederspad blijven behouden. [7] (Deze parkeerstrook maakt geen deel uit van het plangebied.)	Ongeveer 60 parkeerplaatsen	Geen wijzigingen
• De bestaande parking ten westen naast het hoofdgebouw kan behouden blijven.	Ongeveer 45 parkeerplaatsen (bij efficiënt parkeren kunnen hier 60 à 65 wagens parkeren)	Geen wijzigingen
• De zone tussen de te behouden gebouw nr. 135 en de waterloop Vlust kan gebruikt worden als parking. In de zone van 4 meter van de perceelsgrens moet een groene buffer voorzien worden. De parking moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.	Ongeveer 80 parkeerplaatsen	Nieuwe mogelijkheid
• Een ondergrondse parkeergarage binnen de zone voor hoofdgebouwen is mogelijk en niet verplicht tenzij bij uitbreiding van de hotelcapaciteit: er wordt minimaal 1 ondergrondse parkeerplaats per bijkomende hotelkamer vereist om de parkeerdruk op te vangen. De minimum verplichting van 150 ondergrondse parkeerplaatsen wordt losgelaten.	Minimaal 1 parkeerplaats per bijkomende hotelkamer + de nodige parkeerplaatsen voor de parkeerdruk op eigen terrein te voorzien (op projectniveau te voorzien). Op basis van aantal kamers, waarvan het bestand aantal kamer (38) wordt afgetrokken (bv. 80 hotelkamers betekent minstens 42 ondergrondse parkeerplaatsen).	In het RUP van 2017 werd deze ondergrondse parkeerplaats voorzien met een minimum van 150 plaatsen, dit wordt losgelaten.

Concreet zullen volgende inrichtingsprincipes worden gehanteerd voor de inrichting van de bovengrondse parkeermogelijkheden bij Domein Martinus:

- Verhardingen op de parking zijn aan te leggen in waterdoorlatende en landschappelijk inpasbare materialen;
- Op de parking zijn tijdelijke constructies noodzakelijk voor het goed functioneren van de parkeerzone toegelaten (aanduiding van opdeling in parkeervakken, voorzieningen in functie van verkeersveiligheid...);
- Op de parking zijn geluidsintensieve activiteiten verboden.

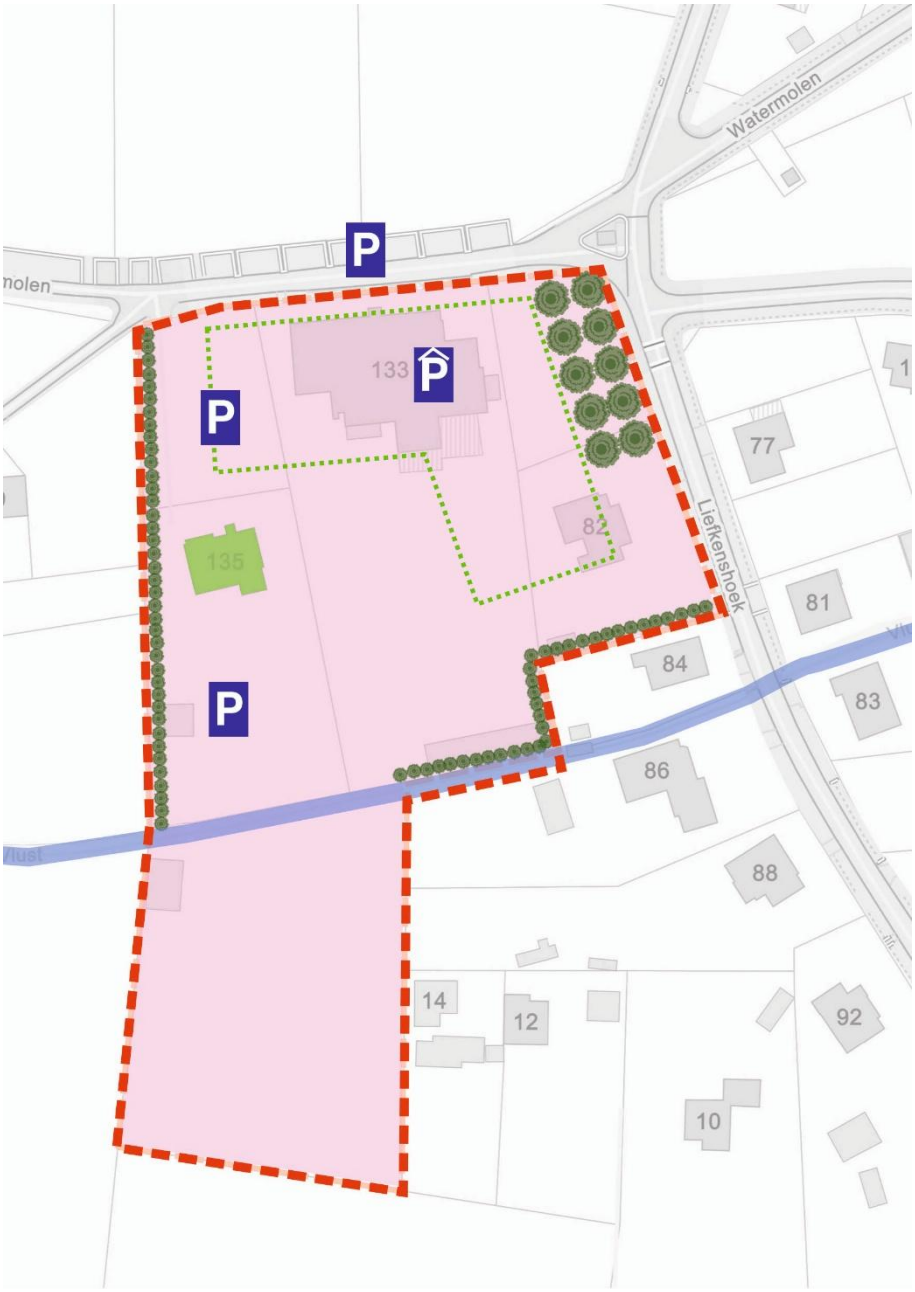
Voor sommige parkeermogelijkheden gelden ook enkele specifieke richtlijnen:

[7] Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd op het openbaar domein. De zaakvoerder van Domein Martinus en de gemeente Zoersel sloten een overeenkomst over het gebruik van deze parkeerplaatsen. Daarom worden deze parkeerplaatsen mee gerekend in het aantal beschikbare plaatsen.

- De parking tussen nr. 135 en waterloop Vlust moet ingeplant worden op minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen en het groene karakter van de tuin en het gebied respecteren. De bestaande bomen moet zoveel mogelijk behouden blijven.

In navolging van het advies van Provincie Antwerpen moet er ook ruimte voorzien worden voor een overdekte fietsenstalling.

MASTERPLAN



Figuur 52: Masterplan Domein Martinus

NABESTEMMING 'WONEN MET ZORGCOMPONENT' EN 'LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL GEBIED'

Indien de functie 'hotel, feestzaal en conferentiecentrum' verdwijnt, kan 'wonen met een zorgcomponent' ingericht worden binnen het plangebied. Deze nabestemming werd niet voorzien in het RUP van 2017.

Voor de nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Bestemming: wonen met een zorgcomponent (assistentiewoningen) met maximaal 40 woongelegenheden;

- De bebouwing moet hier bestaan uit 2 bouwvolumes met elk max. 20 woongelegenheden tenzij de bestaande bebouwing intern verbouwd kan worden voor de nieuwe functie;
- De zorgwooneenheden moeten voldoen aan het woonzorgdecreet (2019) en de nodige erkenningen bekomen volgens het uitvoeringsbesluit;
- Er is geen mengvorm tussen de hoofdbestemming en de nabestemming mogelijk. De hoofdbestemming 'hotel, congrescentrum en feestzaal' moet volledig verdwijnen uit het plangebied, voordat de nabestemming in werking mag treden.
- Wanneer de nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' in werking treedt, zal eveneens voor de zuidelijk zone de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' inwerkingtreden.
- Bij het realiseren van de nabestemming moeten de nodige parkeerplaatsen op eigen domein worden voorzien. Wanneer de nastemming 'wonen met zorgcomponent' in werking treedt, mogen de parkeerplaatsen op langs Sniederspad niet meegeteld worden in de parkeervereiste.

6. PLANOPTIE

6.1. VOORSTEL AFBAKENING PLANGEBIED EN REIKWIJDTE

Het plangebied van het voorliggend RUP heeft een totale oppervlakte van circa 1,99 hectare.
Het plangebied wordt als volgt op perceelniveau afgebakend:



Figuur 53: Afbakening van het plangebied op GRB-ondergrond

Het RUP zal tot op perceelsniveau (of delen van percelen) bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen.
Het detailleringsniveau van de voorschriften is mogelijk niet voor alle zones gelijk.
Voor de zone waar bebouwing is toegestaan wordt gewerkt met flexibele voorschriften, zoals bijvoorbeeld een max. terreinbezetting voor de gebouwen, zonder de bouwplaats concreet vast te leggen. Dit biedt meer mogelijkheden voor ontwerpend onderzoek door de initiatiefnemer toe. Dit laat ook aanpassingen en bijsturingen op langere termijn toe zonder dat het RUP aangepast moet worden.

6.2. DETAILLERINGSGRAAD

Het RUP regelt de planologische bestemming met bijhorende inrichtings- en beheervoorschriften voor het plangebied. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. De afbakening van het RUP gebeurt op niveau van de kadastrale percelen. De detailleringsgraad van het RUP is hoger dan de detailleringsgraad van het gewestplan.

Deze scopingnota bouwt verder op de startnota en houdt rekening met alle adviezen en opmerkingen op de startnota. In de scopingnota worden de planopties verder verfijnd aan de hand van de verdere uitwerking van het project op de site.

6.3. ALTERNATIEVENONDERZOEK

6.3.1. Basisalternatief

Het basisplan is het plan dat voorgedragen wordt door de initiatiefnemer (gemeente Zoersel) en waarvoor (eventueel) alternatieven worden ontwikkeld en beoordeeld.

Voor het voorliggend RUP is het basisplan te lezen in hoofdstuk 5 van deze nota, waarbij o.a. wordt voorzien:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP uit 2017 worden aangepast,

- een parking voorzien wordt tussen gebouw nr. 135 en de waterloop Vlust en
- een nabestemming 'wonen met zorgcomponent' voorzien.

6.3.2. Nulalternatief

Het nulalternatief is het 'alternatief' dat erin bestaat het voornemen van het plan niet uit te voeren en er geen nieuw RUP opgemaakt wordt. In dit nulalternatief blijven de bestaande bestemmingen van het RUP 'Domein Martinus' uit 2017 behouden.

De belangrijkste minpunten van het behoud van de huidige bestemmingen worden hieronder aangehaald:
- De voorschriften van het RUP Domein Martinus beoogden een weinig realiseerbare ontwikkeling van het domein. Zonder herziening kan het bedrijf Domein Martinus zich moeilijk verder ontwikkelen op de huidige site;
- De voorschriften van het oorspronkelijke RUP Domein Martinus beoogden een weinig realiseerbare uitbreiding van de parkeercapaciteit. Onvoldoende parkeercapaciteit, zelfs voor de huidige capaciteit van Domein Martinus, zorgt voor overlast in de directe omgeving op de drukste momenten;
- Het vorige RUP Domein Martinus omvatte nog geen concrete mogelijkheden tot nabestemming op termijn. Een eenvoudige functiewijziging op termijn (zonder ingrijpende impact op de ruimtelijke structuur) zou niet mogelijk zijn.

Het nulalternatief is dan ook geen volwaardig alternatief voor de bestemmingen op maat, gemotiveerd in hoofdstuk 5. De gebreken van het nulalternatief vormden bovendien de aanleiding voor deze herziening van het RUP Domein Martinus.
Het RUP is nog steeds een uitvoering van de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), waarbij een oplossing wordt geboden voor de (voormalig) zonevreemde activiteiten van Domein Martinus. Daarom is, naast het nulalternatief en het voorstel opgemaakt in dit RUP, verder alternatievenonderzoek niet van toepassing.

6.3.3. Locatiealternatieven

Een locatiealternatief is een alternatief dat erin bestaat het plan of project (of delen ervan) te realiseren op een andere locatie dan die voorzien in het basisplan.

NABESTEMMING DOMEIN MARTINUS

Locatiealternatieven hebben voornamelijk toepassing op nieuwe activiteiten. Voor het RUP betreft dit een eventuele nabestemming naar assistentiewoningen en/of woonzorgcentrum.

Wat betreft de bijkomende mogelijkheden voor een alternatieve invulling van Domein Martinus als wonen met een zorgcomponent (o.a. woonzorgcentrum, al dan niet erkende assistentiewoningen, begeleid wonen):
- Functies van deze aard sluiten goed aan bij de ruimtelijke mogelijkheden van het domein (ligging, inrichting, …);
- Functies van deze aard zijn compatibel met een deel van de aanwezige en geplande infrastructuur.

ALGMEEN

De bestendiging en uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus werden reeds behandeld in het oorspronkelijke RUP Domein Martinus. In deze herziening werden slechts beperkte wijzigingen voorgesteld aan de uitbreidingsplannen (eerder inperking ten opzichte van het oorspronkelijke RUP).

Voor het plangebied is geen locatie-alternatief voorhanden omwille van:
- Het plan is sterk projectgericht en locatiegericht. Gezien het RUP een hernieuwing van Domein Martinus voorziet. Gezien het gaat over een bedrijf dat hier al lang gelegen is, dient er geen andere locatie gezocht te worden voor de feestzaal;
- Het voorgenomen plan sluit aan bij eerdere visievormingen, zoals ingeschreven in het GRS;

- Er worden geen locatiealternatieven als haalbaar voorgesteld aangezien het RUP juist de bedoeling heeft om een aantal beperkte ruimtelijke en inhoudelijke aanpassingen door te voeren aan een bestaand RUP uit 2017.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat een verder onderzoek naar alternatieve locaties voor deze functies niet aangewezen is.

6.3.4. Inrichtingsalternatieven

Een inrichtingsalternatief is een alternatief dat erin bestaat binnen eenzelfde plan- of projectgebied een andere (ruimtelijke) configuratie van dezelfde bouwstenen te voorzien.

Het RUP 'Domein Martinus' uit 2017 biedt reeds de mogelijkheid om Domein Martinus te vernieuwen. Dit RUP voorziet slechts beperkte aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften. Daarom zijn de inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven beperkt, gezien het plan sterk projectgericht en locatiegericht is en de inrichting afgestemd is op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de gemeente Zoersel en betrokken eigenaar.

7. ONDERZOEK NAAR DE PLAN-MER-PLICHT

Bij besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.
In dit hoofdstuk wordt nagegaan of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben ten opzichte van de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering (een onderzoek tot MER). In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen.

FASE SCOPINGNOTA

De aanzet tot de m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt geïntegreerd in de scopingnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de scopingnota (bestaande situatie, referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het RUP kadert) en het plan van de bestaande en juridische toestand.

De adviesinstanties gaven advies op de startnota (inclusief de eerste plan-m.e.r.-screening).
Na de plenaire vergadering (fase voorontwerp) zal de toelichtingsnota - incl. onderzoek naar de plan-MER-plicht - voorgelegd worden aan Team Omgevingseffecten. Het Team zal dan beslissen of er een plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggend RUP en of een ontheffing bekomen kan worden.

WIJZIGINGEN T.O.V. STARTNOTA

Gezien de startnota dateert van maart 2022, zijn er enkele wijzigingen aangebracht aan deze m.e.r.-screening.

De adviesinstanties gaven advies op de startnota (inclusief de eerste plan-m.e.r.-screening). Deze scopingnota zal voorgelegd worden aan Team Omgevingseffecten. Het Team zal kijken naar de adviezen op de starnota, daarom is het belangrijk om de inhoudelijke verschillen tussen de startnota en deze scopingnota duidelijk weer te geven.

In punt 1.4 (inleiding) van deze nota worden de wijzigingen ten opzichte van de startnota besproken.

7.1. METHODIEK

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10.12.2004 en wijzigingen, het MER-VR-decreet van 18 december 2002 en het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

FASE SCOPINGNOTA

Tijdens de fase van de startnota werd een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen [8].
In de plan-m.e.r.-screening wordt rekening gehouden met 1) de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied en 2) de aard van de planingrepen. In de scopingnota worden, indien nodig, de adviezen en opmerkingen (ontvangen tijdens de publieke raadpleging van de startnota en procesnota) verwerkt in de plan-m.e.r.-screening.

[8] Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

De finale screening van de potentiële milieueffecten zal vervolgens worden overgemaakt aan het Team Mer die een advies zal formuleren met betrekking tot de plan-MER-plicht.

7.2. PLAN-MER-PLICHT VAN RECHTSWEGE?

De plan-MER-plicht voor plannen of programma's volgt uit het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hiernavolgend DABM genoemd).
Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor plannen of programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moet er aan drie voorwaarden voldaan worden:

1. In de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.
2. Daarna moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het DABM valt.
3. Tenslotte moet worden bepaald of het plan van rechtswege onder de plan-MER-plicht valt.

7.2.1. Toetsing aan drie voorwaarden

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder de definitie van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM en het valt onder het toepassingsgebied ervan. Het RUP voldoet dus aan de twee eerste voorwaarden.
Indien het plan of programma ook aan de derde voorwaarde voldoet, is er geen milieuscreening vereist. Er is dan een plan-MER-plicht van rechtswege en er kan rechtstreeks gestart worden met de opmaak van een plan-MER. Er worden twee groepen van dergelijke plannen of programma's onderscheiden:

a. Plannen of programma's of de wijziging ervan die tegelijkertijd:
   1. een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor projecten die in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 opgesomd worden;
   2. én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
   3. én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik.

b. Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is.

Voor plannen en programma's die enkel behoren tot groep a of zowel behoren tot groep a als groep b dient een plan-MER opgemaakt te worden. Er dient derhalve nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

TOETSING GROEP A

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-MER-besluit van 10 december 2004.

Het RUP vormt mogelijk wel een kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage III-project, namelijk voor:

- rubriek 10b 'stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)',
- rubriek 12c 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones, met bijbehorende voorzieningen' (projecten die niet onder bijlage II vallen),

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 1,99 ha betreft en 0,05% van het grondgebied van Zoersel. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

Het plan houdt een kleine wijziging in omdat de bestemmingsmatige wijziging in waarbij de hoofdbestemming van het plangebied behouden blijft (ten opzichte van het RUP van 2017) maar de voorschriften verfijnd worden.

Het voorgenomen RUP Domein Martinus komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

TOETSING GROEP B

De speciale beschermingszones werden aangeduid in het kader van de EU-Richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Deze richtlijn beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het in stand houden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten en omvat zowel maatregelen inzake gebiedsbescherming als inzake soortbescherming.
De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone is habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' (zie punt 7.4.3 van deze nota). Dit gebied bevindt zich op ongeveer 200 meter van het plangebied Domein Martinus van het voorgenomen RUP.
Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt tevens een kleine wijziging in (zie toetsing groep a). Er kan dan ook in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen betekenisvolle effecten op deze speciale beschermingszones zullen zijn en dat er geen passende beoordeling vereist is.

7.2.2. Conclusie

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel **screeningsplichtig**. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

7.3. TE ONDERZOEKEN PLANONDERDELEN

De verschillende planonderdelen vallen samen met de doelstellingen en inrichtingsprincipes van het RUP (voor een uitvoerige beschrijving in hoofdstuk 5).

Met het voorliggend RUP worden volgende planonderdelen beoogd:

1. Het vernieuwen van Domein Martinus

De juridische referentiesituatie is het RUP 'Domein Martinus' uit 2017 (zie punt 3.2.5 van deze nota).
De destijds beoogde ingrepen werden nog niet uitgevoerd op terrein. De feitelijke toestand is dus gelijkaardig aan die van enkele jaren geleden.
De uitbreiding van de faciliteiten van Domein Martinus werden reeds gescreend en goedgekeurd in het RUP 'Domein Martinus'. De hoofdlijnen van de oorspronkelijke MER-screening worden overgenomen voor dit planonderdeel.

2. Voldoende parkeermogelijkheden voorzien

De juridische basistoestand is het RUP 'Domein Martinus' uit 2017.
De destijds beoogde ingrepen werden nog niet uitgevoerd. De feitelijke toestand is dus gelijkaardig aan die van enkele jaren geleden.
De bestendiging van de bestaande parkeermogelijkheden (dwarsparkeerplaatsen langs Sniederspad en parking naast hoofdgebouw) werd reeds gescreend en goedgekeurd in het RUP 'Domein Martinus'. Dit komt overeen met de feitelijke toestand en wordt hier dus niet meer beoordeeld.
De nieuwe parkeermogelijkheden worden als volgt beschouwd in deze MER-screening:

- Zowel t.o.v. de juridische als de feitelijke basistoestand.
- Een nieuwe parking in de zuidwestelijke hoek van het domein (tussen nr. 135 en waterloop Vlust).

Enkel t.o.v. de feitelijke basistoestand (RUP 'Domein Martinus' voorziet reeds een parking op het terrein).

- Een ondergrondse parkeergarage (verplicht bij uitbreiding hotelcapaciteit);
- Vooral t.o.v. de feitelijke basistoestand (RUP 'Domein Martinus' voorziet een veel grotere ondergronds parkeergarage voor de volledige parkeercapaciteit.)

3. Nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' mogelijk maken

Vooral de juridische toestand is van belang voor de MER-screening. Wonen met een zorgcomponent (o.a. woonzorgcentrum, assistentiewoningen en begeleid wonen) wordt door hun dynamiek en aard als minder storend geacht naar de omgeving toe dan de huidige bestemming (hotel, feestzaal en conferentiecentrum).

4. Zuidelijke zone met nabestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'

In het RUP van 2017 werd de zuidelijke zone (kadastraal 187G2, gelegen ten zuiden van De Vlust) bestemd als 'zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum'. Deze bestemming blijft in dit RUP van toepassing, zo kan deze zone gebruikt worden voor het spelen van highlandgames of ligweide.
Wanneer de nabestemming 'wonen met zorgcomponent' in werking treedt, treedt voor de zuidelijke zone van het plangebied de oorspronkelijke bestemming (cfr. gewestplan) in voege, namelijk 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Zo sluit op termijn dit perceel aan bij de omliggende zuidelijke terreinen.

De focus van deze MER-screening ligt op het onderzoeken van de balans tussen de potentieel negatieve impact van de herontwikkeling van Domein Martinus.

7.4. SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN PER DISCIPLINE

In de hiernavolgende paragrafen worden de effecten van het RUP op de volgende disciplines onderzocht:

1. bodem,
2. water (grond-, oppervlakte- en afvalwater),
3. biodiversiteit,
4. landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie,
5. mens – mobiliteit,
6. mens – ruimtelijke aspecten,
7. mens – gezondheid (inclusief geluid en lucht),
8. mens – veiligheid en
9. klimaat.

Bij deze screening wordt steeds vergeleken met de referentiesituatie. Dit is enerzijds de juridische toestand volgens het oorspronkelijke RUP 'Domein Martinus' en anderzijds wordt deze juridische toestand aangevuld door de beschrijving van de bestaande toestand die in beeld wordt gebracht, of er wordt verwezen naar de beschrijving van de bestaande ruimtelijke context (zie Hoofdstuk 3).
Vervolgens worden de ingrepen op beide referentiesituaties besproken, indien relevant, samen met de mogelijke effecten ervan. Daarbij wordt niet alleen de aard, maar ook de omvang van de ingreep in beschouwing genomen.

Tot slot wordt in dit hoofdstuk nagegaan of er aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

7.4.1. Bodem

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE BODEM	**JA**	**NEE**
***A. Bodemverstoring* en grondstofvoorraden**		
• Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
• Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐

• Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
B. Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
• Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bv. bedrijvenzone)?	☐	☒
• Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)?	☐	☒
C. Erosie		
• Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

A. BODEMVERSTORING EN GRONDVOORRADEN

Referentiesituatie

- Kwetsbaarheid van de bodem:
  Het plangebied Domein Martinus heeft grotendeels een 'zeer droge zandgrond met diepe antropogene humus A horizont' (Zam(g)). Aan weerszijden van Sniederspad en in het zuiden bevindt zich een 'matig droge zandgrond met diepe antropogene humus A horizont' (Zcm(g)).
  Het grootste deel van dit bodemtype is reeds vergraven of verhard voor de bestaande parking en parkeerstrook langs Sniederspad. Onder de bestaande bebouwing en verharding bevindt zich uiteraard reeds een kunstmatige bodem.



Figuur 54: Digitale bodemkaart

- Aanwezigheid van bodemkundig erfgoed:
  Binnen of grenzend aan het plangebied is geen bodemkundig erfgoed aanwezig.
- Aanwezigheid van ontginning:
  Binnen of grenzend aan het plangebied is geen ontginning aanwezig.

Effectenbespreking

Het vernieuwen van Domein Martinus (binnen de zone voor hoofdgebouwen) en het aanleggen van de westelijke parking (tussen gebouw nr. 135 en de waterloop Vlust) kan verharding of vergraving in kwetsbare bodemprofielen tot gevolg hebben t.o.v. de feitelijke toestand.
Echter worden de effecten op bodemverstoring als niet aanzienlijk beschouwd omwille van:

- De oppervlakte van de hoofdgebouwen en de westelijk parking is beperkt en compact;
- De zone voor hoofdgebouwen is vandaag al grotendeels bebouwd/verhard/verstoord;
- De zone van hoofgebouwen is reeds juridisch verankerd in het RUP van 2017;
- In de omgeving zijn nog gelijkaardige waardevolle bodems waardoor de context niet wordt aangetast.

Het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage heeft ingrepen in het dieper bodemprofiel tot gevolg. Omwille van volgende redenen worden de effecten op bodemverstoring als niet aanzienlijk beschouwd:

- De grootte en diepte van een mogelijke ondergrondse parkeergarage worden beperkt door de aanwezigheid van bovengrondse plaatsen;
- De ondergrondse parking wordt enkel verplicht wanneer de hotelcapaciteit wordt uitgebreid;
- De ondergrondse parking werd reeds voorzien in het RUP uit 2017.

B. BODEMKWALITEIT EN BODEMVERONTREINIGING

Referentiesituatie

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied.

Effectenbespreking

Het RUP voorziet geen bestemming met potentiële risicoactiviteiten voor verontreiniging. Voor zover geweten, worden er in de onmiddellijke omgeving geen risicoactiviteiten voor verontreiniging uitgevoerd.

De geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlarema) dient te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit.
Verder moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link: https://www.ovam.be/technische-richtlijngrondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging
- er moet rekening mee worden houden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
  - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie;
  - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet;
  - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet;
  - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen bedrijvigheid wordt gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden.

C. EROSIE

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline bodem worden bijgevolg niet verwacht.

CONCLUSIE DISCIPLINE BODEM

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

7.4.2. Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater)

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE WATER	JA	NEE
A. 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 bv. bedrijvenzone)?	☐	☒
B. Oppervlaktewater		
• Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	☒	☐
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging?	☒	☐
C. Afvalwater		
• Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

A. GRONDWATER

Referentiesituatie

- Wijziging in de verhouding verhard/onverhard:
  Momenteel is er binnen het plangebied reeds bebouwing en verharding aanwezig. Er is
  Het vernieuwen van Domein Martinus (binnen de zone voor hoofdgebouwen) en het aanleggen van de westelijke parking (tussen gebouw nr. 135 en de waterloop Vlust) brengt verharding met zich mee.
  Het hernieuwen van de bebouwing en het aanleggen van een ondergrondse parking binnen de L-vormige bouwzone is reeds mogelijk volgens het RUP van 2017.
- Erosiegevoeligheid:
  De erosiegevoeligheidskaart wordt opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.
  Het plangebied wordt hoofdzakelijk aangeduid als ‘niet erosiegevoelig’.
  Het zuidelijk perceel wordt aangeduid als ‘erosiegevoelig’ Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet op het zuidelijk perceel geen ingrijpende wijziging in bodemgebruik en zal een onbebouwde/onverharde ruimte blijven. Er kan worden aangenomen dat het effect op het erosiegedrag minimaal zal zijn.



Figuur 55:Potentiële bodemerosiekaart per perceel

- Ligging van het plan in zones die aangeduid zijn als kwetsbaar op de grondwaterkwetsbaarheidskaart:
  De grondwaterkwetsbaarheidskaarten van Vlaanderen geven de risicograad aan van verontreiniging van het grondwater in de bovenste 'watervoerende laag' door stoffen die van het aardoppervlak de bodem indringen.
  Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied aangeduid als zeer kwetsbaar (Ca1). Ca1-gronden hebben een zandige en/of beperkte (dikte tot minder dan 5 meter) deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand.



Figuur 56: Grondwaterkwetsbaarheidskaart: de kwetsbhaarheidsschaal

- Ligging binnen beschermingszone voor drinkwaterwinning:
  Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.
- Aanwezigheid van percelen met verontreiniging (o.a. bodemonderzoeken, saneringen):
  Binnen het plangebied zijn geen oriënterende of beschrijvende bodemonderzoeken gekend, alsnog bodemsaneringsprojecten.

Effectenbespreking

De vernieuwing van de faciliteiten van Domein Martinus (zone voor hoofdgebouwen) kan een relevante wijziging in bijkomende verharding tot gevolg hebben, t.o.v. de feitelijke toestand.

Omwille van volgende redenen worden de effecten op grondwater als niet aanzienlijk beschouwd:

- Er zal voldaan worden aan de hemelwaterverordening en hiervoor is voldoende onverharde ruimte binnen het plangebied aanwezig;
- De oppervlakte voorzien voor westelijke parking tussen nr. 135 en Vlust en van de hoofdgebouwen is beperkt en compact;
- De zone voor hoofdgebouwen (maximaal ongeveer 3.000m² bebouwing) is reeds deels bebouwd/verhard/verstoord. De bouwzone is reeds juridisch verankerd in het RUP van 2017;
- In het RUP zal waterdoorlatende verharding (waar mogelijk) verplicht zijn.

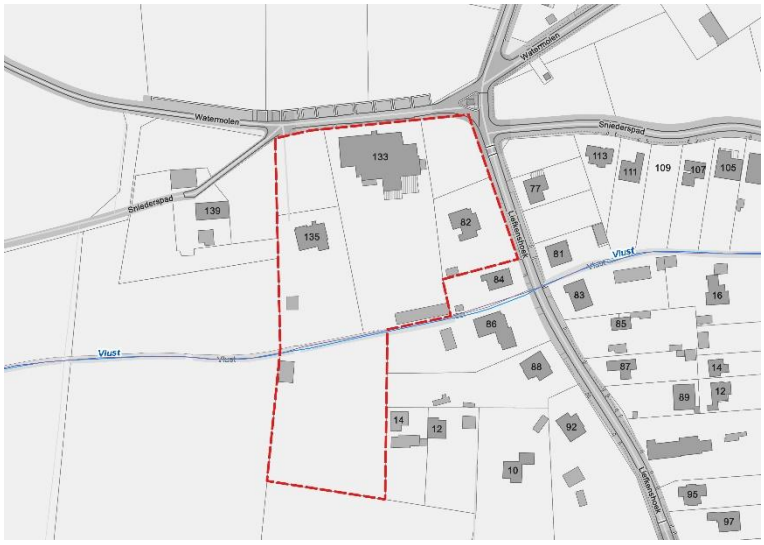
Het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage kan grondwaterstromen blokkeren of bemoeilijken. Omwille van volgende redenen worden de effecten op grondwater als niet aanzienlijk beschouwd:
- De grootte en diepte van een ondergrondse parkeergarage worden beperkt door de aanwezigheid van bovengrondse plaatsen;
- Verplichting ondergronds parkeren is enkel van toepassing bij uitbreiding van de hotelcapaciteit.

Rekening houdend met de aard van de planingrepen kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

B. OPPERVLAKTEWATER

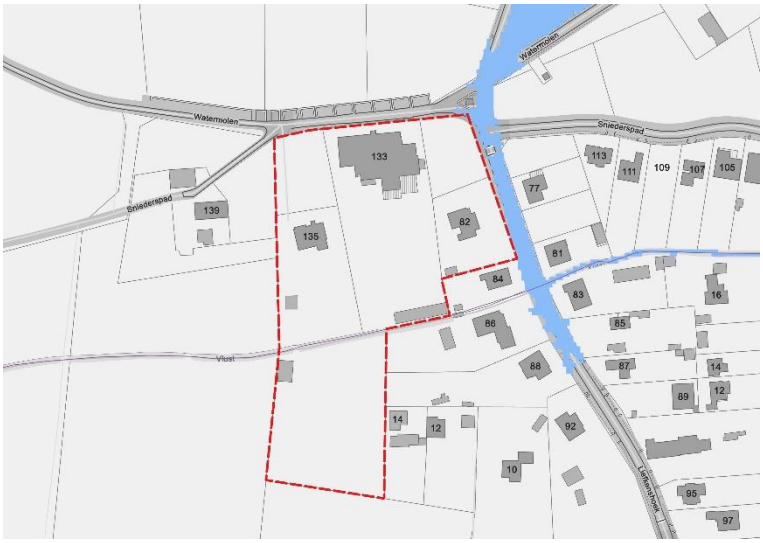
Referentiesituatie

- De Vlust is een waterloop van tweede categorie die het plangebied Domein Martinus doorsnijdt. Ten noorden van het plangebied bevindt zich nog een ongeklasseerde waterloop. Beide waterlopen ontspringen nabij Halle en monden uit in het Groot Schijn, eveneens een waterloop van de tweede categorie.



Figuur 57: VHA-waterlopen

- Ligging ter hoogte van overstromingsgevoelige gebieden:
  Binnen het plangebied is geen pluviaal overstromingsrisico aangeduid.
  Langs de Liefkenshoek wordt een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering aangeduid.



Figuur 58: Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023

- Ligging ter hoogte van van nature overstroombare gebieden:
  Het plangebied is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied.
- Ligging ter hoogte van recent overstroomd gebied:
  Het plangebied is niet gelegen in recent overstroomd gebied.
- Ligging ter hoogte van overstromingsgebied of oeverzone:
  Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgebied of oeverzone.
- Ligging ter hoogte van een risicozone voor overstromingen(2017):
  Het plangebied is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.
- Ligging ter hoogte van signaalgebieden:
  Het plangebied is niet opgenomen in een signaalgebied.

Effectenbespreking

In het RUP van 2017 werd reeds den nodige ruimte gegeven aan de waterloop Vlust. Dit zal ook in dit RUP worden opgenomen. Dit is positief effect van het RUP op het plangebied.
Rekening houdend met de aard van het plan – zoals de beperkte wijziging in de verhardingsgraad - en het gegeven dat er in het plan geen waterlopen zijn gelegen met een waardevolle structuurkwaliteit, er geen overstromingsgevoelige gebieden in het plangebied zijn aangeduid, noch een aanduiding van signaalgebied en er geen gebiedsspecifieke acties zijn geformuleerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

C. AFVALWATER

Referentiesituatie

Het plangebied is grotendeels gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is het verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool.
Het gebouw nr. 135 is gelegen in ‘collectief te optimaliseren buitengebied’. In dit gebied is er riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.



Figuur 59: Zoneringsplan: centraal gebied en clusters

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan (zoals een beperkt te verwachten aandeel aan afvalwater) en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

CONCLUSIE DISCIPLINE WATER

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

7.4.3. Biodiversiteit

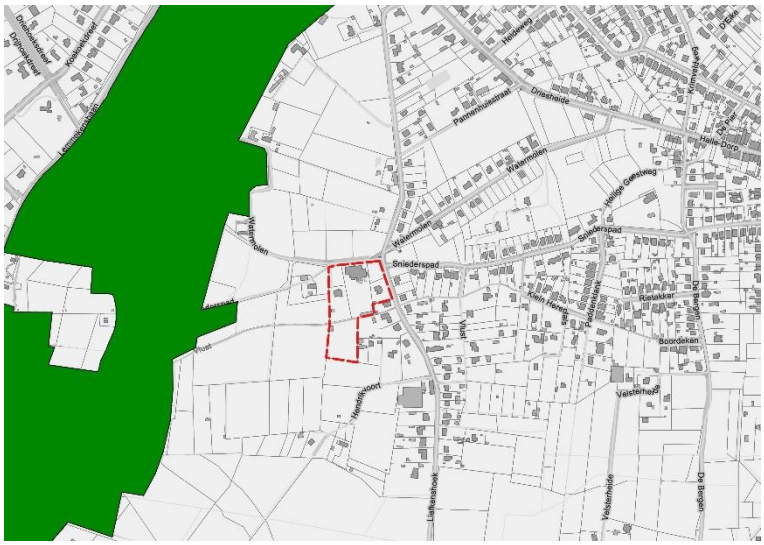
CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE BIODIVERSITEIT	JA	NEE
A. Biotoopverlies / biotoopwijziging		
• Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving?	☒	☐
• Verdroging / vernatting: ○ Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bv. bij ondergrondse infrastructuren zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bv. i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	☒	☐
• Verzurende en vermestende depositie: ○ 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 (bv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?	☐	☒
B. Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)		
• Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bv. typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, …)?	☒	☐

• Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	☒	☐
• Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☒	☐
C. Barrièrevorming en versnippering		
• 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 (bv. windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bv. door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	☐	☒

AANDACHTSGEBIEDEN: NATURA-2000-GEBIEDEN, RAMSAR-GEBIED, VEN-GEBIED

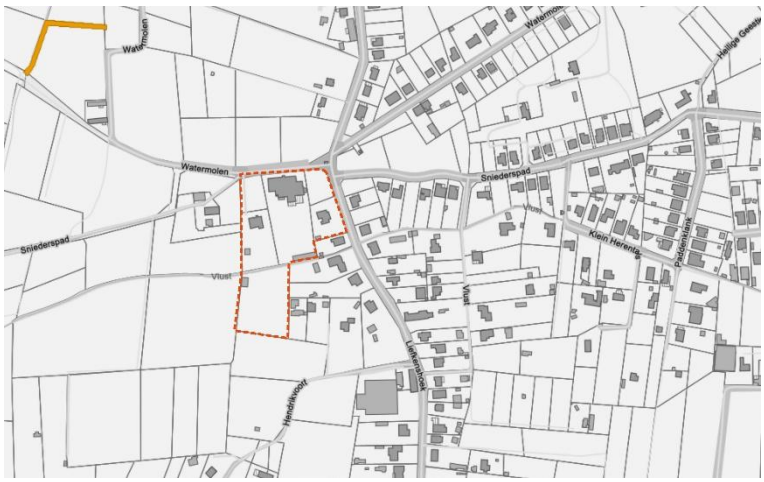
Referentiesituatie

- In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Ramsar-gebied.
- Het plangebied is niet gelegen in een habitatrichtlijngebied. Het Domein Martinus ligt circa 200 meter wel ten oosten van het habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' dat zich onder andere situeert in de vallei van het Groot Schijn.



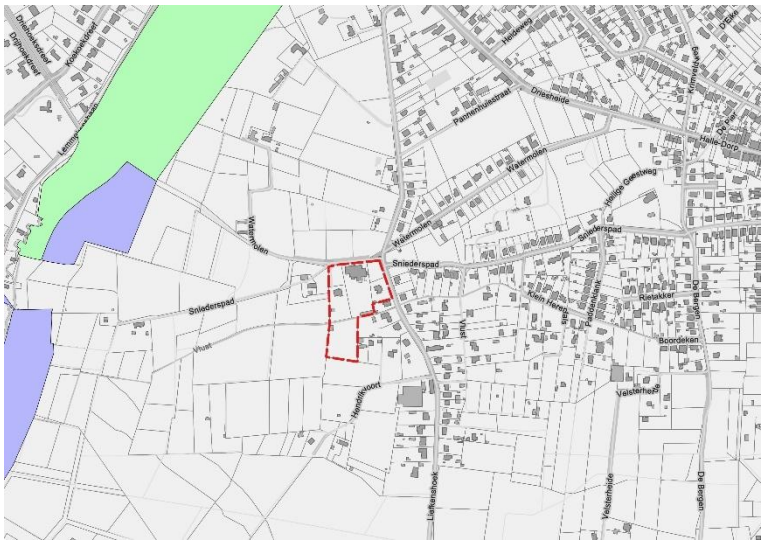
Figuur 60: Habitatrichtlijngebied

- Op circa 250 meter ten noordwesten van het plangebied is Natura 2000 Habitat aanwezig. Het gaat hier over 'Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met Quercus robur'. Dit werd op het terrein bepaald in november 2016.



Figuur 61: Natura 2000 habitatkaart

- Op circa 440 meter ten westen van het plangebied is het VEN-gebied 'De schijnvallei' gelegen, een Grote Eenheid Natuur die deels in ontwikkeling is.



Figuur 62: Gebieden van VEN en IVON

- Het RUP is gelegen in een groter ecologisch netwerk, waarbij het een verbindende waarde is voor natuur tussen het provinciaal domein Vrieselhof en het Zoerselbos (informatie uit het advies van Provincie Antwerpen, 5.05.2022).

Effectenbespreking

Na het opmaken van de voortoets (d.d. 24.03.2025) wordt geconcludeerd: "Voor de getoetste effecten wordt er geen risico op betekenisvolle aantasting van actuele of mogelijke toekomstige habitats binnen Habitatrichtlijngebied (SBZ-H) verwacht."
Deze voortoets wordt als bijlage van deze nota toegevoegd (zie punt 11.3).

Gezien de afstand wordt er geen effecten verwacht op de nabijgelegen 'Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met Quercus robur'.
Wanneer er meer gekend is over het project, is het interessant om op vergunningsniveau de wijze en duur van de bemaling te beperken, de bemaling te voorzien in een droge periode (vroege voorjaar) of de invloedsfeer van bemaling te reduceren door aangepaste bemalingstechnieken (bv. retourbemaling).

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.

Gezien de bosparking aan de overzijde van het Sniederspad werd geschrapt (ten opzichte van de startnota), de waterloop Vlust krijgt de nodige ruimte en de zuidelijke zone een nabestemming naar 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' krijgt, worden de werken beperkt tot het terrein waar de activiteiten zich reeds bevinden. Daarom kunnen we stellen dat het nieuw RUP geen impact zal hebben op mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

A. BIOTOOPVERLIES / BIOTOOPWIJZIGING

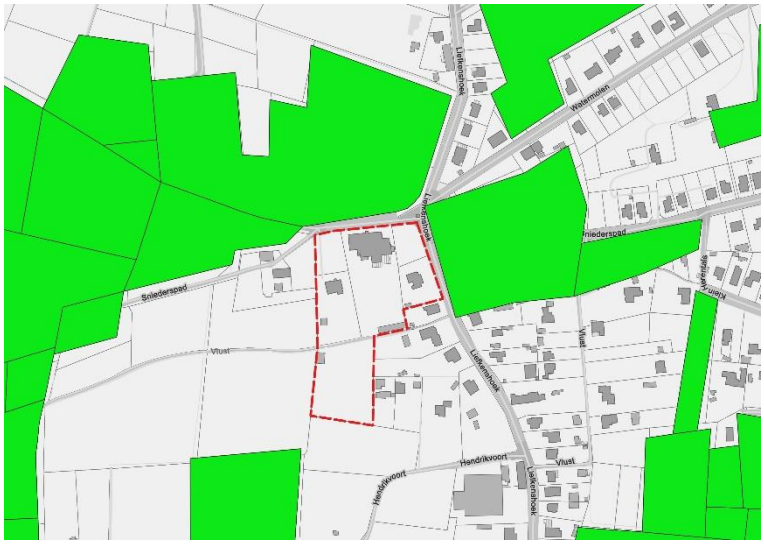
Referentiesituatie

- Biologische waarderingskaart- aanwezigheid van biologisch waardevolle zones die beïnvloed kunnen worden:
  Het plangebied wordt gekarteerd als 'biologisch minder waardevol', omwille van soortenarm permanent cultuurgrasland n bebouwing in een (half)natuurlijke omgeving. Deze kartering gebeurde op basis van terreinbezoek door karteerder tijdens mei 1998.



Figuur 63: Biologische waarderingskaart – versie 2

- Bosreferentielaag 2000:
  Binnen het plangebied is – volgens de bosreferentielaag 2000 – geen bos aanwezig. De overzijde van het Sniederspad en de Liefkenshoek wordt aangeduid als bos 'naaldhout – gewone den'.



Figuur 64: Bosreferentielaag 2000

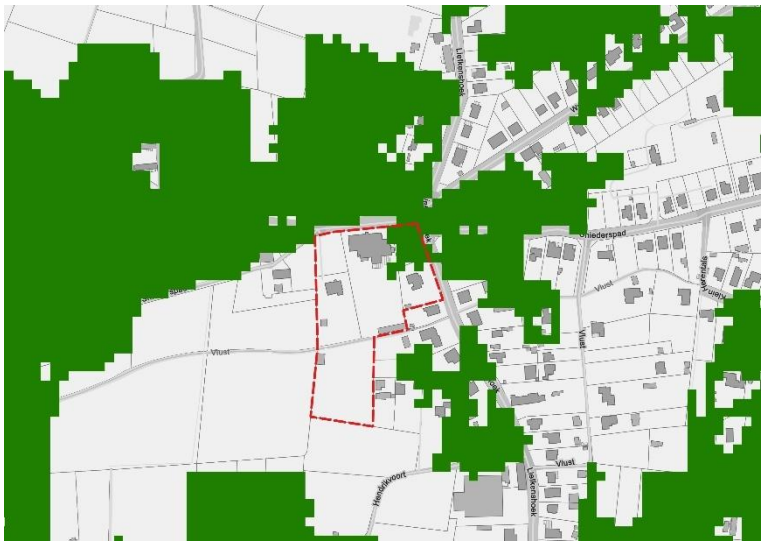
- Aanwezigheid van oudere bossen:

Binnen het plangebied wordt geen bos aangeduid (volgens de kaart van bosleeftijd). Aan de overzijde van het Sniederspad en de Liefkenshoek is bos aanwezig dat hoofdzakelijk is ontstaan tussen 1850 en +/- 1940. Op de noordwestelijke hoek Sniederspad en Liefkenshoek is bos aanwezig dat ontstaan tussen 1775 en 1850.



Figuur 65: Bosleeftijd

- Digitale boswijzer Vlaanderen 2021:
  Op de kaart 'Digitale boswijzer Vlaanderen 2021 wordt de noordoostelijke hoek van het plangebied aangeduid als bos. Deze hoek maakt deel uit van een grotere kartering. Het bos wordt hier als volgt gedefinieerd 'begroeiing hoger dan 3 meter met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 0,5 hectare'.



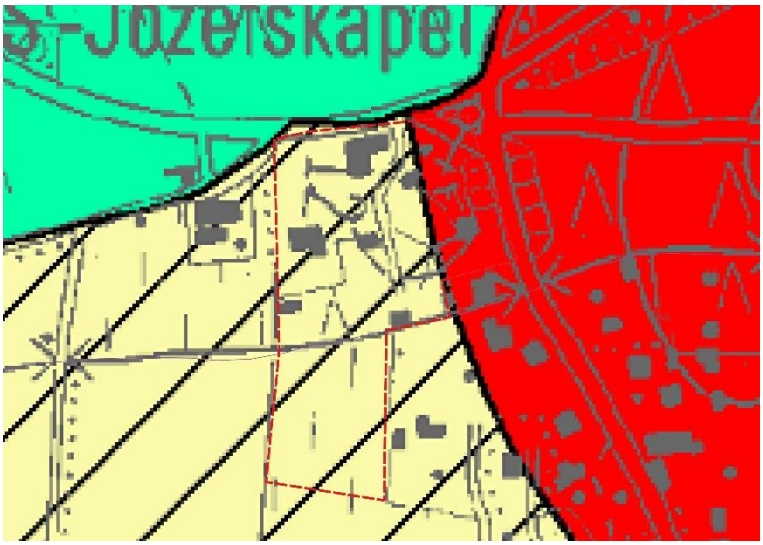
Figuur 66: Digitale boswijzer 2021

- Natuurbeheerplannen:
  Het plangebied maakt geen deel uit van een natuurbeheerplan.
  Op circa 200 meter ten oosten van het plangebied is 'Hendriksvoort-Halse Bossen' – een natuurbeheerplan type 2 – gelegen.



Figuur 67: Natuurbeheerplannen

- Ligging nabij ruimtelijk kwetsbare gebieden:
  - Ten noorden van het plangebied (overzijde Sniederspad) is bosgebied aanwezig (volgens het gewestplan).
  - Ten westen en ten zuiden van het plangebied is 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' aanwezig (volgens het gewestplan).



Figuur 68: Uittreksel uit het gewestplan Turnhout

(Opgelet: het gewestplan is op bovenstaande figuur niet volledig van toepassing. Binnen de afbeelding zijn er ook nog RUP's van toepassing.)

- Landinrichtingsplan:
  In het plangebied en in de omgeving is geen landinrichtingsplan aanwezig.
- Stikstof:
  Volgens het Stikstofdecreet geldt voor de stikstofdepositie een drempel van 1% van de KDW van het gevoeligste habitattype in de omgeving (20km-zone). In dit plangebied gaat het over het habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen - BE2100017', waar gebied '9190' het meest gevoelig is: 'Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met Quercus robur' uit de Habitatrichtlijn. Het gebied heeft een KDW van 15 kgN/ha/jaar.
  Aangezien het RUP voornamelijk bestaat uit het hernieuwen van de huidige activiteiten met een reducering tot feestzaal met maximum 500 personen, wordt er geen significante wijziging aan de stikstofuitstoot in het plangebied verwacht. Uit het onderzoek inzake effecten door mobiliteit en de mober uit 2022 (zie hoofdstuk 7.4.5) blijkt dat met het RUP er maximum 590 voertuigbewegingen per dag (worst-case-scenario) te verwachten zijn.

Om dossiers met verkeer als enige stikstofbron te toetsten aan het Stikstofdecreet, wordt beroep gedaan op de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195). Dit rapport bevat tabellen die de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen weergeven per KDW en afstand tot het habitattype.

KDW/afstand	0	5	10	20	30	50	70	100	150	200	300	500	1000	1500	2000
6	70000	98000	126000	183000	225000	296000	366000	479000	648000	832000	1170000	1904000	4104000	6431000	9181000
7	70000	112000	155000	211000	253000	352000	437000	550000	761000	959000	1368000	2228000	4795000	7503000	10704000
8	84000	141000	183000	239000	296000	394000	493000	634000	874000	1100000	1565000	2538000	5472000	8575000	12242000
10	112000	169000	225000	296000	366000	507000	620000	789000	1085000	1382000	1960000	3187000	6854000	10718000	14103000
11	126000	197000	239000	338000	409000	550000	676000	874000	1198000	1527000	2157000	3497000	7531000	11790000	14103000
12	141000	211000	267000	366000	451000	606000	747000	959000	1311000	1664000	2355000	3822000	8222000	12862000	14103000
15	169000	267000	338000	451000	564000	761000	930000	1198000	1636000	2073000	2947000	4781000	10281000	14103000	14103000
16	183000	282000	366000	479000	592000	803000	1001000	1269000	1748000	2214000	3145000	5091000	10958000	14103000	14103000
17	197000	296000	380000	521000	634000	860000	1057000	1353000	1861000	2355000	3342000	5415000	11649000	14103000	14103000
18	211000	324000	409000	550000	676000	902000	1128000	1438000	1960000	2496000	3540000	5740000	12340000	14103000	14103000
20	225000	352000	451000	606000	747000	1015000	1255000	1593000	2186000	2778000	3934000	6374000	13708000	14103000	14103000
21	239000	366000	479000	634000	789000	1057000	1311000	1678000	2298000	2905000	4132000	6685000	14103000	14103000	14103000
22	253000	394000	493000	676000	818000	1114000	1368000	1748000	2411000	3046000	4329000	7009000	14103000	14103000	14103000
23	267000	409000	521000	705000	860000	1156000	1438000	1833000	2510000	3187000	4527000	7333000	14103000	14103000	14103000
26	310000	465000	592000	789000	973000	1311000	1621000	2073000	2848000	3610000	5119000	8293000	14103000	14103000	14103000
28	324000	493000	634000	860000	1043000	1410000	1748000	2228000	3060000	3878000	5514000	8927000	14103000	14103000	14103000
29	338000	521000	662000	888000	1085000	1466000	1819000	2313000	3173000	4019000	5712000	9237000	14103000	14103000	14103000
30	352000	535000	676000	916000	1128000	1523000	1875000	2397000	3286000	4160000	5909000	9562000	14103000	14103000	14103000
32	380000	578000	733000	973000	1198000	1621000	2002000	2552000	3497000	4442000	6290000	10197000	14103000	14103000	14103000

Figuur 69: Tabel 3 uit het VITO rapport met aantal vervoersbewegingen van lichte voertuigen

In de bovenstaande tabel worden de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/ha/jaar) en afstand (in meter) tot het habitattype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. De tabellen zijn opgemaakt op basis van worst-case aannames. Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

De strengste KDW waarde van het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is gelegen op 206 meter: in de tabel wordt gekeken naar 200 meter.
→ De KDW bedraagt 15kg N/ha/jaar.

Vervolgens kan in de tabel opgezocht worden hoeveel personenwagens per jaar het project maximaal kan genereren zonder de 1% te overschrijden: voor een KDW van 10 kg N/ha/jaar en een afstand van 200 meter komt dit op 2.073.000 personenwagens per jaar. Dat komt neer op 38.638 personenwagens per dag. In het worst-case-scenario werd er rekening gehouden met 5.679 vervoersbewegingen per dag, wat beduidend meer is dan de aantal vervoersbewegingen in worst-case-scenario berekend in de mober van 2022.
De planingrepen van dit RUP zal niet leiden voor meer dan 2073.000 personenwagens per jaar, dus kan met absolute zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% zal bedragen.

Effectenbespreking

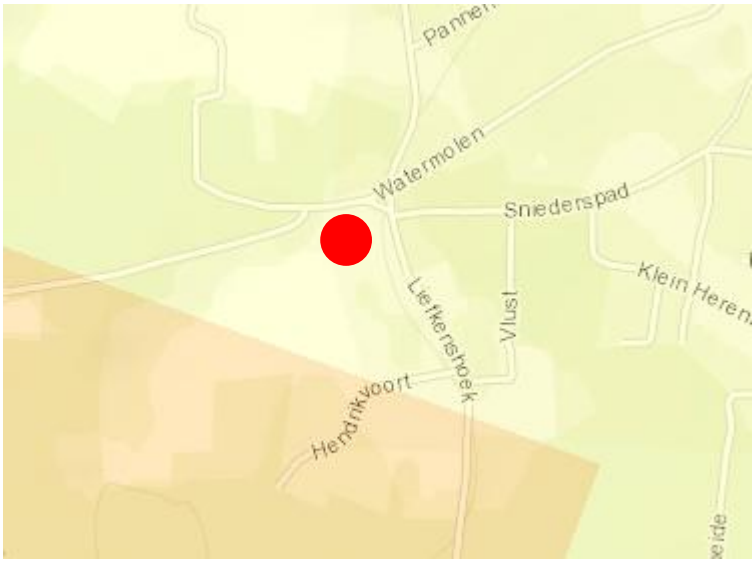
Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving.
De bouwzone voor hoofdgebouwen en de ontsluiting zijn zo ingeplant dat de bomen in de noordoostelijke hoek van het plangebied grotendeels behouden kunnen blijven.

Rekening houdend met de aard van de planingrepen en het gegeven dat er in het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of groengebieden op bestemmingsplannen aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

B. RUSTVERSTORING

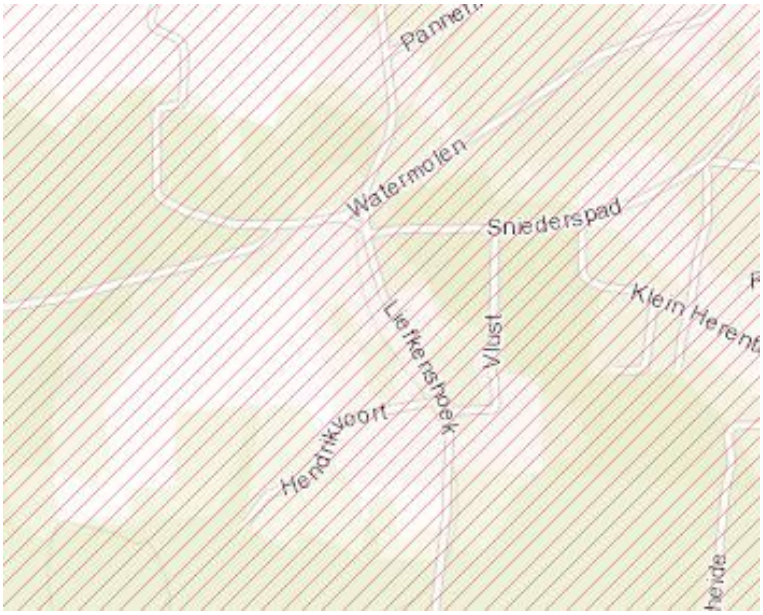
Referentiesituatie

- Aanwezigheid van zones gevoelig voor verstoring:
  - Aanwezigheid van trekroutes in het geval het planvoornemen de inplanting van windturbines beoogd:
    Op basis van de risicoatlas van INBO is een mogelijk risico dat in en om het plangebied van voorgenomen RUP vogels aanwezig zijn (risicoatlas vogels).



Figuur 70: Synthesekaart risicoatlas vogels - windturbines

  - Slaapplaatsen voor vogels:
    Het plangebied en omgeving is gelegen in een 'mogelijk risico(buffers) voor slaapplaatsen van vogels (risicoatlas vogels).



Figuur 71: Risicoatlas vogels – slaapplaatsen

- Broedkolonies voor vogels:
  Het plangebied is niet gelegen of nabij een broedkolonie van vogels (Inbo, risicoatlas vogels).
- Weidevogelgebieden:
  Het plangebied is niet gelegen of nabij een weidevogelgebied(Inbo, risicoatlas vogels).
- Akkervogelgebieden:
  Het plangebied is niet gelegen of nabij een akkervogelgebied(Inbo, risicoatlas vogels).
- Aanwezigheid vleermuizen:
  Op basis van de risicoatlas van INBO is een risico dat in en om het plangebied van voorgenomen RUP vleermuizen aanwezig zijn (risicoatlas vleermuizen).



Figuur 72: Risicoatlas vleermuizen - Synthesekaart risicoatlas vleermuizen-windturbines

- Stiltegebieden Vlaanderen:
  Het plangebied is niet gelegen in of nabij een goedgekeurd stiltegebied in Vlaanderen.

Effectenbespreking

- Ten opzichte van de huidige bestaande toestand wordt geen aanzienlijke toename van lichtbronnen of rustverstoring verwacht aangezien momenteel al een feestzaal, congrescentrum en hotel aanwezig is.
- Ook volgens de huidige planologische toestand wordt geen aanzienlijke toename van lichtbronnen of rustverstoring verwacht aangezien het RUP 'Domein Martinus' (2017) reeds de bestemming en inrichting toelaat.

Omwille van volgende redenen worden de effecten op rustverstoring als niet aanzienlijk beschouwd:

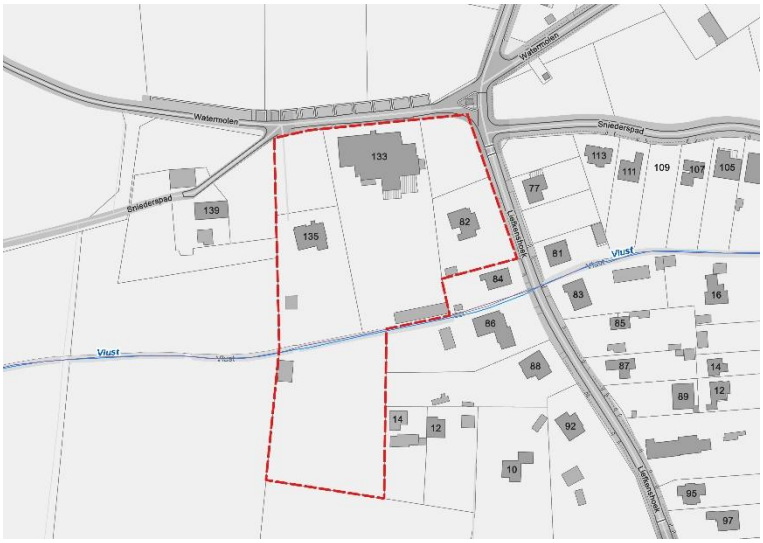
- Kwalitatieve groenbuffers zijn voorzien in het plan,
- Volgende voorschriften omtrent verlichting zijn van toepassing:
  - verlichting tot een minimum beperken,
  - enkel het doelgebied aanstralen en zo overbodige verlichting vermijden,
  - de tijdstippen van verlichting beperken,
  - opwaarts licht vermijden,
  - de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum beperken,
  - rekening houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting.

Rekening houdend met de planingrepen kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna optreden.

C. BARRIÈREVORMING EN VERSNIPPERING

Referentiesituatie

- Aanwezigheid van bestaande en potentiële migratiecorridors (lijnstructuren zoals waterlopen, (spoor)wegbermen), groencorridors aangegeven in structuurplannen, foerageerroutes:
  Binnen het plangebied is de waterloop 'Vlust' aanwezig, een waterloop van tweede categorie.



Figuur 73: VHA-waterlopen

- Het plan ligt niet in of nabij Vlaamse en erkende natuurreservaten of bosreservaten.
- Ligging nabij ruimtelijk kwetsbare gebieden:
  - Ten noorden van het plangebied (overzijde Sniederspad) is bosgebied aanwezig (volgens het gewestplan).
  - Ten westen en ten zuiden van het plangebied is 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' aanwezig (volgens het gewestplan).

Effectenbespreking

Omwille van volgende redenen worden de effecten op versnippering en barrièrevorming als niet aanzienlijk beschouwd:

- De vernieuwing van Domein Martinus wordt voorzien op de noordelijke zone van het plangebied. Hier zal nieuwe bebouwing (zoals ook voorzien in het RUP van 2017) en verharding mogelijk worden. Deze zone is reeds bebouwd en verhard;
- In het plangebied zijn voldoende elementen voorzien die de huidige migratie en biodiversiteit nog kunnen verbeteren: aanleg van kwalitatieve groene buffers, maximaal behoud van bestaande bomen, behoud van het groene karakter;
- In het RUP wordt ruimte gegeven aan de waterloop Vlust. Hiermee zal het plan geen verbindingen voor fauna en flora doorbreken, maar net extra aan elkaar verbinden.

Rekening houdend met de planingrepen kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op versnippering en barrièrewerking optreden.

CONCLUSIE DISCIPLINE BIODIVERSITEIT

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

7.4.4. Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	JA	NEE
A. Landschap		
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ○ Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, …);	☒	☐

○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen); ○ Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon.		
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: ○ Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv. gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.	☒	☐
B. Bouwkundig erfgoed		
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ○ Afbraak van bouwkundig erfgoed; ○ Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,… van het erfgoed mogelijk verdwijnt; ○ Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.	☐	☒
C. Archeologie		
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ○ 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.	☒	☐

AANDACHTSGEBIEDEN/ -ELEMENTEN

Referentiesituatie

- Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen Unesco erfgoed aanwezig.
- Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen beschermd onroerend erfgoed (beschermde cultuurhistorische landschappen, beschermde archeologische sites, beschermde stads- en dorpsgezichten, beschermde monumenten en beschermde overgangszones) aanwezig.
- Aanwezigheid van elementen uit vastgestelde inventarissen:
  Nabij het plangebied Martinus bevindt zich vastgesteld bouwkundig erfgoed:
  - Sint-Jozefskapel (met ID 13256): rechthoekig kapelletje uit de 19de eeuw op het kruispunt, gelegen op de hoek van Watermolen – Sniederspad – Liefkenshoek;
  - Hoeve (ID 113255): langgestrekte gerenoveerde hoeve uit de 18de of 19de eeuw in Liefkenshoek, de overkant van de straat, op het adres Liefkenshoek 91.



Figuur 74: Vastgesteld bouwkundig erfgoed

- Aanwezigheid van elementen uit vastgestelde inventarissen:
  Langs het noorden en de oostelijke zijde loopt de relictzone 'Vallei van de Grote Schijn, kasteeldomeinen en bosgebieden' (landschapsatlas met ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en puntrelicten).



Figuur 75: Landschapsatlas 1996 – 2000 - relictzones

- Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen erfgoedlandschappen aanwezig.
- Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen beheer of onroerend erfgoedrichtplannen aanwezig.

Effectenbespreking - landschap

De aanleg van de parking ten westen van het plangebied (tussen nr. 135 en waterloop Vlust) gaat gepaard met verandering in bodemgebruik, zowel t.o.v. de juridische als de feitelijke toestand. Echter is dit reeds een ingesloten zone.

De nabestemming van het perceel ten zuiden van de Vlust, een voornamelijk juridische wijziging van de bestemmingscategorie bedrijvigheid naar 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied', draagt bij tot het behoud en de ontwikkeling van de waardevolle landschappelijke structuren in en rond de Halse bossen.

Effectenbespreking - bouwkundig Erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. De uitbreiding van de faciliteiten van Domein Martinus (zone voor hoofdgebouwen) kan de contextwaarde van de nabijgelegen Sint-Jozefskapel beïnvloeden, t.o.v. de feitelijke toestand. Omwille van verschillende beperkingen voor de nieuwe gebouwen (gebouwhoogte, plaatsing, maximale bouwoppervlakte) worden de effecten op bouwkundig erfgoed als niet aanzienlijk beschouwd.

Effectenbespreking - archeologie

De bouwzone voor hoofdgebouwen (reeds voorzien in het RUP van 2017) en de aanleg van de parking ten westen van het plangebied (tussen nr. 135 en waterloop Vlust) gaat gepaard met ingrepen in de bodem met een potentiële invloed op niet gekend archeologisch erfgoed.
Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Effectenbespreking - algemeen

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen, erfgoedlandschappen of Unesco Werelderfgoed. Rekening houdend met de aard van de ingrepen en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van statusgebieden en –elementen (beschermingen en vastgestelde erfgoedelementen) optreden.
Een verdere bespreking van de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie wordt niet noodzakelijk geacht.

CONCLUSIE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke (negatieve) effecten met betrekking tot de discipline Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie te verwachten zijn.

7.4.5. Mens – Mobiliteit

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT	JA	NEE
• Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, …)?	☒	☐
• Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☐	☒

REFERENTIESITUATIE

De bestaande toestand inzake verkeer en mobiliteit wordt beschreven in punt 3.2.4 van deze nota.
Verder werd een Mober 'Domein Martinus Zoersel' opgemaakt voor het planinitiatief op 22.02.2022. Deze Mober wordt als bijlage van deze nota toegevoegd (zie punt 11.3).
Belangrijk te vermelden:

- In deze Mober nog een bosparking aan de overzijde van het Sniederspad voorziet. Deze bosparking (met circa 125 parkeerplaatsen) maakt geen deel meer uit van dit planinitiatief (geschrapt in fase scopingnota). In de plaats van de bosparking wordt een parking voorzien langs de westelijke zijde van het plangebied (tussen gebouw nr. 135 en de waterloop Vlust), goed voor circa 80 parkeerplaatsen
- In de Mober wordt de nabestemming een woonzorgcentrum met 160 kamers of 120 assistentiewoningen voorzien. In de fase scopingnota werd beslist om het 'wonen met een zorgcomponent' te beperken. In fase scopingnota werd ook verduidelijkt dat bij de nabestemming de parkeervereiste op eigen terrein moet voorzien worden.

EFFECTENBESPREKING

De wijzigingen aan het RUP Domein Martinus werden op hun effecten onderzocht in een Mober (toegevoegd als bijlage zie punt 11.3).
In deze Mober werden de effecten op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte berekend voor volgend programma:

- een congrescentrum met 16 moduleerbare zalen met een totale capaciteit van 420 bezoekers,
- een feestzaal met een capaciteit van maximaal 500 bezoeker,

- een hotel met circa 80 kamers,
- de aanleg van een bosparking met 125 parkeerplaatsen ten noorden van Sniederspad (dit maakt geen deel maar uit van dit planinitiatief en wordt vervangen door een parking ten westen van het plangebied met circa 80 parkeerplaatsen tussen gebouw nr. 135 en waterloop Vlust),
- het behoud van de 57 parkeerplaatsen haaks op Sniederspad [9],
- het voorzien van een parking met 80 parkeerplaatsen in het zuidwesten van het plangebied (tussen nr. 135 en waterloop Vlust),
- het verval van de verplichting tot aanleg van een ondergrondse parking. Een ondergrondse parking blijft enkel verplicht voor de eventueel bijkomende hotelkamers, namelijk 1 parkeerplaats per bijkomende hotelkamer (max. 42 parkeerplaatsen).

In vergelijking met het goedgekeurde RUP Domein Martinus (besluit Deputatie 16.10.2017) wordt de maximale capaciteit van de feestzaal teruggebracht van 800 naar 500 personen, wordt het verplicht ondergronds parkeren beperkt (minstens 150 parkeerplaatsen) en wordt een parking toegestaan.

De conclusie van de Mober is:

1. Parkeren:
   De voorziene capaciteit van 262 parkeerplaatsen (berekend met de bosparking) volstaat om de parkeerbehoefte bij grote evenementen (max. 253 parkeerplaatsen) in het conferentiecentrum op te vangen. Deze capaciteit volstaat ruimschoots voor de parkeerbehoefte bij de omvorming van het conferentiecentrum/hotel/feestzaal tot een woonzorgcentrum met 160 kamers of 120 assistentiewoningen.

   Aanvulling op parkeren nadat de bosparking geschrapt werd:
   De verschillende feesten, seminaries, evenementen en congressen kennen een grote verscheidenheid in aantal bezoekers. Op basis van de maximale bezoekersaantallen wordt in de mober de maximale parkeerbehoefte van 253 auto's berekend.
   Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen op volgende plaatsen:
   - dwarsparkeren langs Sniederspad: circa 60 parkeerplaatsen
   - bestaande parking ten westen van het hoofdgebouw: circa 45 parkeerplaatsen
   - parking tussen gebouw nr. 135 en Vlust circa 80 parkeerplaatsen
   - ondergrondse parking
     min. 1 parkeerplaats per bijkomende hotelkamer + de nodige parkeerplaatsen om de parkeerdruk op eigen terrein te voorzien (op projectniveau te voorzien)

   Desondanks dat de bosparking geschrapt werd, kan de maximale parkeerbehoefte opgevangen worden.

2. Verkeersgeneratie:
   De capaciteit van de ontsluitende wegen in functie van de verkeersleefbaarheid wordt door de te verwachten verkeersgeneratie van het aangepaste programma van het conferentiecentrum/feestzaal/hotel niet overschreden (voertuigbewegingen per dag max. 5950 voor conferentie of max. 440 voor feesten).
   De verkeersgeneratie van een woonzorgcentrum met 160 kamers of 120 assistentiewoningen is veel beperkter dan van een conferentiecentrum. Belangrijk om hierbij te vermelden dat in fase scopingnota het 'wonen met een zorgcomponent' beperkt werd tot maximaal 40 woongelegenheden met zorgcomponent. Deze verkeersgeneratie zal beduidend minder zijn dan berekend in de Mober.

[9] Over het gebruik van deze parkeerplaatsen is er een overeenkomst tussen de zaakvoerder van Domein Martinus en gemeente Zoersel.

De algemene conclusie van de Mober is dat er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn met betrekking tot de afwikkelcapaciteit en doorstroming van het autoverkeer en met betrekking tot het parkeren.

CONCLUSIE

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

7.4.6. Mens - Ruimtelijke aspecten

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-RUIMTELIJKE ASPECTEN	JA	NEE
A. Ruimtegebruik		
• Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge van het planvoornemen (door bv. bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
• Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bv. bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
B. Ruimtebeleving		
• Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☐	☒

Referentiesituatie

De bestaande feitelijke situatie wordt besproken in punt 3.1 van deze nota.
De bestaande toestand inzake ruimtelijke ordening wordt gevormd door het RUP 'Domein Martinus' uit 2017 (zie punt 3.2.5) en de bepalingen in het GRS Zoersel (zie punt 4.3). en voor de omgeving geldt het gewestplan Turnhout (zie punt 3.2.5).

Effectenbespreking

Het familebedrijf is sinds 1938 gevestigd op het terrein van Domein Martinus. Het terrein wordt reeds gebruikt als hotel, feestzaal en congrescentrum. Volgens het RUP van 2017 is een herontwikkeling toegestaan. Het voorliggend RUP voorziet enkele aanpassingen aan het RUP o.a. het voorzien van een parking ten westen van het plangebied (tussen nr. 135 en waterloop Vlust). De wijzigingen zullen t.o.v. de bestaande en de planologische situatie geen aanzienlijke negatieve effecten hebben.

Omwille van volgende redenen worden de effecten op ruimtegebruik als niet aanzienlijk beschouwd:

- Het planvoornemen past op functioneel vlak in haar omgeving: de uitbreiding van bedrijvigheid en herstel van agrarisch gebied zijn gekoppeld aan bestaande ontwikkeling.

CONCLUSIE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke (negatieve) effecten met betrekking tot de discipline Mens – Ruimtelijke aspecten te verwachten zijn.

7.4.7. Mens – Gezondheid

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-GEZONDHEID (INCLUSIEF GELUID EN LUCHT)	JA	NEE
• Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, …) (zie tevens discipline mobiliteit)?	☒	☐
• Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ….)?	☒	☐
• Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	☐	☒

• Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☐	☒

Referentiesituatie

- Er zijn geen specifieke problemen rond gezondheid voor de mens gekend.
- De jaargemiddeldes fijnstof (PM10) en stikstofoxiden (NO2) binnen het plangebied Domein Martinus liggen ruim onder de drempelwaarde van 40µg/m³ (Bron: VMM). In de Halse bossen is de luchtkwaliteit lokaal beter dan in de omgeving.
- Domein Martinus bevindt zich langs Liefkenshoek, een weg die gebruikt wordt voor dagelijks woon-werkverkeer en sluipverkeer. Het domein ligt aan de rand van een verkeersvrije, geluidsarme zone: de Halse bossen en de vallei van het Groot Schijn. De geluidsbelasting (Lden, Bron: VMM/MIRA) van de verder gelegen E34 en N12 is beperkt.

Effectenbespreking

De uitbreiding van de faciliteiten van Domein Martinus (zone voor hoofdgebouwen) heeft een wijziging van de verkeersgeneratie, geluidsproducerende activiteiten en een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen tot gevolg, t.o.v. de feitelijke toestand. T.o.v. de juridische toestand zullen deze effecten juist afnemen, omwille van de nieuwe beperking tot 500 personen voor feestzaal en evenementen (i.p.v. 800 personen).

Omwille van volgende redenen worden de effecten op geluid, lucht en licht als niet aanzienlijk beschouwd:

- De toename van het verkeer is beperkt (zie de bespreking van de mobiliteitseffecten punt 7.4.5 en de mober punt 11.3);
- Het plan voorziet een buffer en groenscherm langs de perceelgrenzen met de aanpalende woningen met een breedte van 4m en minstens 50% groenblijvende beplanting, eventueel gecombineerd met een talud van max. 1.5m hoogte;
- In het RUP zijn er specifieke voorschriften rond het vermijden van lichthinder opgenomen.

CONCLUSIE GEZONDHEID

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke (negatieve) effecten met betrekking tot de discipline Mens – Gezondheid (inclusief geluid en lucht) te verwachten zijn.

7.4.8. Mens – Veiligheid

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-VEILIGHEID	JA	NEE
• Is het projectgebied gelegen binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting?	☐	☒
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	☐	☒
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructuren (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	☐	☒

Referentiesituatie

- Er zijn geen knelpunten gekend inzake gezondheid en veiligheid van de mens in het plangebied.
- Er bevindt zich geen Seveso-inrichting in het plangebied en op minder dan 4 km van het plangebied.

Effectenbespreking

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Uit de RVR-toets van 17.01.2022 blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval; de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake veiligheid optreden.
Dit zal nog bevestigd moeten worden in het DSI-loket.

CONCLUSIE GEZONDHEID

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke (negatieve) effecten met betrekking tot de discipline Mens – Veiligheid te verwachten zijn.

7.4.9. Klimaat

Referentiesituatie

Voor de bestaande toestand inzake klimaat wordt verwezen naar reeds behandelde relevante effectgroepen binnen de disciplines water, biodiversiteit, mobiliteit en gezondheid.

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan 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 (bv. ten gevolge het grotendeels verwijderen van bomen en waterpartijen in stedelijk gebied);
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO2-)emissies (van bv. industrie/verwarming/veeteelt).

Het effect van het klimaat op het planvoornemen is waar relevant meegenomen in de plandoelstelling (bv. het vernieuwen van de faciliteiten van Domein Martinus naar nieuwbouwstandaard inzake duurzaamheid en een onderzoek naar de mobiliteitseffecten in de MOBER).

CONCLUSIE

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

7.4.10. Grensoverschrijdende effecten

Volgende overwegingen leiden tot het besluit dat er geen grensoverschrijdende effecten worden verwacht:

- Het plangebied 'Domein Martinus' ligt op 20km afstand van de grens met Nederland;
- Hoewel het plangebied in de buurt van gemeentegrenzen valt, zijn er geen aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten ten gevolge van het RUP. De geplande ingrepen, ten gevolge van dit RUP, zijn kleinschalig en concentreren zich lokaal op voldoende afstand van de gemeentegrenzen. De omgevingsanalyses van het RUP houden reeds rekening met mogelijke effecten op ruimtelijke structuren die de gemeentegrenzen overschrijden (bijvoorbeeld de Halse bossen);
- Uit voorgaande screening blijkt dat de geplande ingrepen niet van dien aard zijn dat significante (negatieve) milieueffecten worden verwacht.

7.4.11. Cumulatieve effecten

Er worden geen cumulatieve effecten verwacht.

7.5. BESLUIT

Op basis van de beschikbare informatie op dit moment, kan uit het effectenonderzoek besloten worden dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben.

Vermits:

a. dit gemeentelijk RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004,
b. dit gemeentelijk RUP ook niet gelegen is in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone zodat een passende beoordeling niet vereist is (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM),
c. er in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de effecten van het voorliggende plan op de verschillende ontvangende milieusystemen en op de gezondheid van de mens eerder positief zullen zijn,

voldoet dit RUP meerdere malen niet aan de voorwaarden voor plan-MER-plicht.

Voor het RUP 'Domein Martinus herziening' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

8. WATERTOETS

In de watertoets wordt nagegaan of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden.

De planonderdelen van het RUP worden uitvoerig besproken in de m.e.r.-screening inzake water (zie punt 7.4.2 van deze nota).

De onderstaande watertoets werd geüpdatet in de scopingnota.

8.1. WATERLOPEN (VHA)



Figuur 76: Vlaamse Hydrologisch Atlas: VHA-waterloop

Doorheen het domein bevindt zich langs De Vlust, een waterloop van tweede categorie. De Vlust is een zijloop van het Groot Schijn.

8.2. OVERSTROMINGSRISICO PLUVIAAL



Figuur 77: Watertoets – overstroombaar gebied Pluviaal

Binnen het plangebied is geen pluviaal [10] overstromingsrisico aangeduid.
Langs de Liefkenshoek wordt een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering aangeduid.

8.3. OVERSTROMINGSRISICO FLUVIAAL

Het plangebied is niet gelegen in fluviaal [11] overstroombaar gebied.

[10] Pluviaal: overstromingen door intense neerslag.
[11] Overstromingen vanuit waterlopen.

8.4. OVERSTROMINGSRISCICO KUST

Het plangebied bevindt zich niet nabij de kust en ligt niet in overstroombaargevoelig gebied vanuit de kust.

8.5. AFSTROOMGEBIEDEN WATERTOETS

Het hemelwater binnen het plangebied zal (gebaseerd op het digitaal hoogtemodel) bovengronds afstromen naar gebieden beheerd door Provincie Antwerpen - Schijn.

8.6. AFGEBAKENDE OVERSTROMINGSGEBIEDEN EN OEVERZONES

Binnen het plangebied zijn geen afgebakende overstromingsgebieden en/of oeverzones aanwezig. Bijgevolg is hier geen recht van voorkoop op onroerende goederen in de bekkenbeheerplannen afgebakende oeverzones en in de bekkenbeheerplannen of stroomgebiedbeheerplannen afgebakende overstromingsgebieden van toepassing.

8.7. RECENT OVERSTROOMDE GEBIEDEN

Het plangebied is niet gelegen binnen een recent overstroomd gebied (1.07.2017).

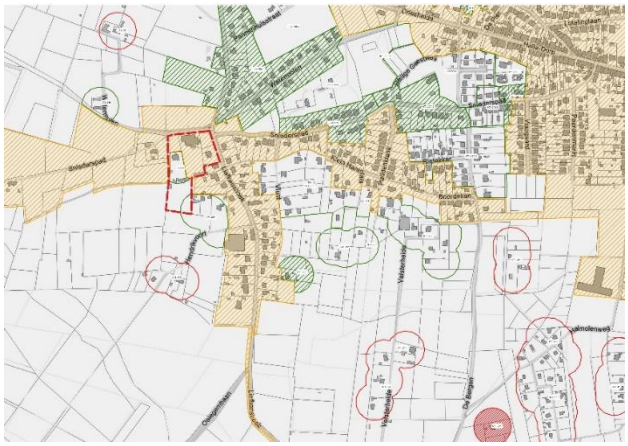
8.8. VAN NATURE OVERSTOOMBARE GEBIEDEN

Het plangebied is niet gelegen binnen gebied dat van nature overstroomd.

8.9. SIGNAALGEBIEDEN

Het plangebied is niet gelegen een signaalgebied.

8.10. ZONERING RIOLERING



Figuur 78: Zoneringsplan: centraal gebeid en clusters

Het plangebied is grotendeels gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is het verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool.
Het gebouw nr. 135 is gelegen in 'collectief te optimaliseren buitengebied'. In dit gebied is er riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

8.11. CONCLUSIE

Er worden geen significante negatieve effecten ten aanzien van de waterhuishouding verwacht.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn onverminderd van kracht binnen de plancontouren van het RUP.

9. RVR-TOETS

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient via de RVR-toets nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting. Dit enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.
Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten. Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijks een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan dient het (voor)ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving die beslist of er voor het plan al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden.

RESULTAAT RVR-TOETS

Er liggen geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het gehele plangebied.
Voor het plangebied Domein Martinus is er bedrijvigheid reeds aanwezig en gepland in het RUP. Het plan omvat enkel de bestendiging van bestaande bedrijvigheid, en sluit dus de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen uit.

Op basis van de RVR-toets heeft het Departement Omgeving op 17.01.2022 (RVR-AV-1569) beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden en het plan moet niet worden voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid. Dit zal nog bevestigd worden in het DSI-loket.
De RVR-toets wordt als bijlage van deze nota opgenomen.

10. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG

Er werd een publieke raadpleging georganiseerd. In het kader van de opmaak van het RUP lagen de startnota en de procesnota tijdens de periode van 18 maart tot en met 16 mei 2022 (60 dagen) ter inzage in het gemeentehuis en waren de nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. Tijdens de periode van 60 dagen werden de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd over de start- en procesnota. Cf. de wetgeving werd tevens een participatiemoment georganiseerd op 31 maart 2022.

De opmerkingen en adviezen op de startnota werden door het planteam verwerkt. De adviezen, reacties en opmerkingen die later ontvangen werden dan de periode van 60 dagen worden eveneens als waardevol beschouwd en werden meegenomen.
Hieronder wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren en de aandachtspunten in functie van het effectenonderzoek. Deze elementen werden in de mate van het mogelijke reeds rechtstreeks verwerkt in hoofdstuk 1 t.e.m. 9 van de scopingnota. Overige elementen zullen zoals besproken meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.
Aanpassingen in de scopingnota worden aangegeven door middel van een verwijzing en zijn gemarkeerd weergegeven in de tekst.

10.1. RAADPLEGING BEVOLKING

10.1.1. Participatiemoment

Op 31.03.2022 werd een participatiemoment georganiseerd.
Het verslag van dit moment wordt als bijlage aan de scopingnota toegevoegd.

In onderstaande tabel worden de vragen en opmerkingen behandeld.

	Opmerking	Behandeling
1.	Wat is het algemeen belang van deze herziening ?	Eerst en vooral moet er rekening mee gehouden worden dat de huidige eigenaar uiteraard bepaalde rechten heeft. Het bedrijf werd in 1938 als hotel opgericht en is sindsdien uitgegroeid tot het feestzaal- en congrescentrum/hotel dat het vandaag is. Met de eerdere opmaak van het RUP en de herziening die nu voorligt worden aan de eigenaar rechtszekerheid en een ontwikkelingsperspectief voor de toekomst geboden waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het landschappelijk kader. Daarnaast wordt beklemtoond dat er reeds een bestaand en uitvoerbaar RUP is waarvan de mogelijkheden o.m. wat betreft de capaciteit van de zalen, ruimer zijn dan wat vandaag in de herziening wordt voorgesteld. Het is belangrijk dat de voorgestelde wijzigingen in de herziening van het RUP worden afgewogen tegen de inhoud van het momenteel geldende RUP uit 2017. Het gegeven dat er in totaliteit meer open ruimte wordt gecreëerd door o.a. het terug omvormen van een gedeelte van het bestaande RUP naar agrarisch gebied én het verminderen van de capaciteit waardoor er een beperktere dynamiek ontstaat, zijn beide elementen die het algemeen belang dienen.

2.	Waarom wordt er geen ondergrondse parking voorzien en waar is de in- en uitrit van de bosparking?	Als een volledig ondergrondse parking moet voorzien worden, betekent dat dat het hele bestaande gebouw moet worden afgebroken en dat het bedrijf voor langere tijd geen activiteit kan ontwikkelen, wat niet haalbaar/realistisch is. Een ondergrondse parking buiten de voorziene bouwstrook leidt mogelijk tot problemen met de waterhuishouding en heeft naar bijkomende verharding een veel grotere impact dan de bosparking die in de startnota werd voorzien. In fase scopingnota wordt de bosparking niet langer voorzien.
3.	De voorziene buffer van 4 meter breed tot de perceelsgrens is te beperkt.	De voorziene bouwstrook (die maar voor 65 % kan bebouwd worden) ligt veel verder (21 meter) dan 4 meter van de perceelsgrens. Bebouwing zal op ruime afstand van de perceelsgrens staan. Er wordt ook voorzien dat een talud tot een hoogte van 1,5 meter kan worden aangelegd. De hoogte van het talud kan mogelijk nog worden aangepast in het voorontwerp.
4.	Er wordt licht overgegaan over het feit dat de kappingen die moeten gebeuren voor de aanleg van de bosparking veelal 'maar' dennenbomen zijn. Er wordt onderstreept dat elke boom belangrijk is.	De bosparking wordt in de fase scopingnota niet langer voorzien.
5.	De compensatie die wordt voorzien voor het verdwijnen van een stuk bosgebied gebeurt niet in de omgeving.	De bosparking en de bijhorende compensatie wordt in de fase scopingnota niet langer voorzien.
6.	Ondanks het verminderen van de capaciteit zal er veel overlast blijven vooral wat betreft geluid en verkeer.	Om de geluidsoverlast te beperken werden door de eigenaar al heel wat investeringen aan de infrastructuur gedaan. Dat er bij mooi weer ook gasten buiten zitten, is inherent aan de uitbating van een feestzaal. Ook autoverkeer is inherent aan het uitbaten van een feestzaal. Maar het lijkt beter om een parking te voorzien waar alle auto's bij elkaar staan dan dat er onvoldoende parkeergelegenheid is en auto's zich gaan verspreiden in de omliggende straten.

10.1.2. Schriftelijke opmerkingen

Naast de input bekomen uit het participatiemoment werden 4 schriftelijke opmerkingen ontvangen. De opmerkingen worden thematisch gebundeld en behandeld.

BEPERKEN VAN HINDER NAAR BUREN

	Opmerking	Behandeling
1.	Graag zou de indiener duidelijke afspraken maken over de afscheiding op de perceelsgrenzen, omdat zij regelmatig geluidshinder ondervinden. • De indiener vraagt een robuuste omheining over de volledige lengte van de perceelgrenzen. Dit liefst zonder inkijk. Er worden foto's toegevoegd van de bestaande toestand; • In het RUP van 2017 wordt voorgeschreven dat de hoog minstens 50% van het jaar groen moet blijven. De indiener stelt zich de vraag of dit zal volstaan om inkijk vanaf de 3e of 4e bouwlaag te voorkomen. De indiener vraagt een zo hoog mogelijke groene haag en de huidige haag te onderhouden of verwijderen; • In het RUP wordt een talud van max. 1,5 meter voorgeschreven. De indiener vraagt om de bestaande beplanting te verwijderen en de talud door te trekken naar de noordkant met een nieuwe hoge groene haag; • Verder vraagt de indiener om de haag of omheining te combineren met geluidswering.	Deze vraag tot betere buffering naar de aanpalende eigenaars zal in het voorontwerp meegenomen worden.
2.	Bij een tuinfeest op Domein Martinus hoort de indiener de muziek tot in de slaapkamer. De indiener verwijst naar De Groene Jager in Brasschaat, waar – na beslissing van de vrederechter – feesten achter gesloten deuren moet gehouden worden	Deze vraag tot verminderen van hinder naar de aanpalende eigenaars zal in het voorontwerp meegenomen worden (tot waar dit in ruimtelijke ordening geregeld kan worden).

BOSPARKING

	Opmerking	Behandeling
1.	De indiener vindt het onbegrijpelijk dat een bos wordt opgeofferd voor een parking van 125 auto's. De indiener ondervindt nu reeds last van lawaai (muziek en dichtslaande deuren). Met de bosparking komen er beduidend meer auto's bij, wat ook meer overlast zal veroorzaken.	In de startnota werd aan overzijde van Sniederspad een bosparking voorzien. Na de publieke raadpleging en adviesvraag werd besloten om de bosparking als planoptie te schrappen. De bosparking maakt geen deel meer uit van de doelstellingen van dit RUP. De nodige parkeerdruk zal op het terrein opgevangen worden.
2.	Als domein Martinus zich wil profileren als groen hotel moet ze het groen voor haar deur (bomen aan overzijde) ook respecteren en een ondergrondse parking bouwen.	Idem zoals hierboven.
3.	De indiener maakt zich zorgen over de bosparking en de daarmee gepaarde geluidsoverlast (het grote aantal mensen dat zich naar hun auto begeeft, het dichtslaan van vele autodeuren 's avonds / 's nachts…). In de startnota wordt voorzien dat er een 10 meter groenbuffer aangelegd moet worden. Dit is volgens de indiener enkel een visuele buffer en zal geen geluid tegenhouden. De groenbuffer die nu aanwezig is, houdt amper geluid tijdens de feesten.	Idem zoals hierboven.

	De indiener opteert ervoor om de parking ondergronds of weg van de woonwijk te voorzien om overlast te voorkomen.	
4.	De indiener stelt dat Domein Martinus zeker mag investeren en de infrastructuur optimaliseren, maar als blijkt dat er daardoor een tekort is aan parkeerplaatsen, moet vooral de vraag gesteld worden of deze investeringen wel realistisch zijn. De omwonenden zijn het slachtoffer van de uitbreidingsdrang, maar het bedrijf is niet bereid om de nodige investeringen te doen om de buurt zoveel mogelijk te vrijwaren van overlast.	Idem zoals hierboven. De doelstellingen van het RUP is om tegemoet te komen aan de parkeernood. Een te grote ondergrondse parking is niet aangewezen, gezien er dan problemen met de waterhuishouding kunnen ontstaan.
5.	De indiener maakt zich zorgen over een nieuwe parking voor 125 wagens (en 500 dichtslaande deuren) die 's nachts vertrekken. De indiener stelt dat een buffer met bomen en struiken het lawaai en de lichtvervuiling niet tegenhouden. Dit kan enkel met een opgehoogde aardewal.	In het voorontwerp van het RUP zal de nodige buffering naar de omwonenden meegenomen worden.
6.	De nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' is bijna contradictorisch met het inrichten van een bosparking. Want voor het inrichten van een woonzorgcentrum of dergelijke is een bosparking niet nodig. Betekent dit dan ook dat – bij de nieuwe invulling – deze bosparking ook verdwijnt? Wordt dit dan ook opgenomen in de uitgegeven vergunning?	Idem zoals hierboven.
7.	De indiener veronderstelt dat doordat zijn eigendom naast een bosparking komt te liggen dat zijn eigendom een waardevermindering als gevolg hebben.	Idem zoals hierboven.

COMPENSATIE MET DOMEIN DE WELVAART

	Opmerking	Behandeling
1.	De indiener (die in de buurt woont) heeft geen enkele boodschap aan een herbestemming van het bosgebied op Domein De Welvaart, maar wenst zoveel mogelijk grond dichtbij huis te behouden.	In de startnota van dit RUP werd domein De Welvaart voorzien als compensatie voor de bosparking. In fase scopingnota wordt domein De Welvaart geschrapt uit de plandoelstellingen.
2.	De indiener stelt dat de compensatie op domein De Welvaart geen waarde heeft voor de omwonenden van Domein Martinus. Met de compensatie op domein De Welvaart wordt de overlast (o.a. parking) niet weggenomen en er zal bosgebied sneuvelen.	Idem zoals hierboven.

10.2. ADVIEZEN

Tijdens de adviesvraag werden 6 adviezen ontvangen.
De adviezen worden integraal als bijlage aan de scopingnota toegevoegd.

10.2.1. Gecoro

d.d. 11.05.2022 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

	Opmerking	Behandeling

1.	Als er een bosparking wordt aangelegd moet die zo compact mogelijk aangelegd worden aan de kant van Liefkenshoek zodat dieper in Sniederspad zoveel mogelijk bos behouden kan blijven. De voorziene bufferstrook aan de zijde van Sniederspad heeft geen zin en moet geschrapt worden wat er ook zal toe bijdragen dat er minder bos in beslag moet worden genomen.	De bosparking wordt niet langer voorzien in de fase van de scopingnota.
2.	Voor de nabestemming moet worden gespecifieerd dat de zorgcomponent zeker aanwezig moet zijn en dat het niet mag leiden tot de bouw van luxe appartementen voor senioren.	In het voorontwerp zal voor de nabestemming de link met het woonzorgdecreet opgenomen worden.

10.2.2. Departement Omgeving

d.d. 13.06.2022 – GEEN ADVIES

10.2.3. Provincie Antwerpen - Dienst ruimtelijke planning

d.d. 5.05.2022 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

	Opmerking	Behandeling
1.	Noodzaak herziening RUP: Het is niet duidelijk waarom er precies de noodzaak is om op zo'n korte termijn een nieuwe herziening te voorzien. In het RUP Domein Martinus (2017) werd aangegeven dat ze een RUP wilde voorzien dat robuust en flexibel genoeg was om te voorzien in de toekomstige noden van het bedrijf. Motivering die opgenomen is in de toelichtingsnota RUP: "Ondanks het gegeven dat het RUP domein Martinus nog vrij recent werd goedgekeurd, blijkt in de praktijk dat een aantal voorschriften de renovatie en de uitbreiding van de bestaande infrastructuur hypothekeren. Bovendien zijn er nieuwe inzichten rond een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid die nog onvoldoende verwerkt zijn in het huidige RUP voor de site. Hieraan kan enkel worden verholpen door de stedenbouwkundige voorschriften op een aantal vlakken te wijzigen." De grondige motivering waarom het RUP niet realiseerbaar is ontbreekt. Er wordt niet gemotiveerd welke voorschriften het over gaat of over welke inzichten rond kwaliteitsvol ruimtelijk beleid. Ook is het onduidelijk hoe de kapping van een bos kan bijdragen aan een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid.	In de scopingnota wordt deze noodzaak verder onderbouwd (uitgezonderd voor de bosparking die geen deel van het plan meer uitmaakt). Na de goedkeuring van het RUP werd een beroep ingesteld tegen het RUP. Dit beroep werd intussen ingetrokken op voorwaarde dat het RUP op enkele punten aangepast wordt.
2.	Huidige dynamiek: Het is onduidelijk wat de huidige dynamiek is. In het RUP wordt er vermeld dat de bestaande toestand een feestzaal voor 400 personen is. Echter als we de website van Domein Martinus raadplegen wordt er vermeld dat er een feestzaal is voor 700 personen.	De cijfers van de bestaande toestand werden nagekeken en zijn correct. Het nieuw RUP voorziet effectief een reductie van de feestzaal voor 500 personen (i.p.v. 800 personen volgens het RUP van 2017). Dit werd doorgesproken met de eigenaar/uitbater.

	Het bedrijf geeft aan dat ze een feestzaal van 500 personen nodig hebben i.p.v. de 800 personen die mogelijk gemaakt werden in het RUP van 2017. Dit zou dus betekenen dat met het RUP er een reductie is van de bestaande toestand namelijk de feestzaal voor 700 personen zoals weergegeven op de website van Domein Martinus. Wil het bedrijf een reductie van de bestaande dynamiek? De provincie vraagt om de huidige dynamiek correct weer te geven.	
3.	Parking: De uitbreiding van de parking wordt voorzien in bosgebied, dat vandaag ook effectief bebost is. Het aansnijden van een bos om parkeerplaatsen te realiseren is niet wenselijk. De provincie vraagt om mogelijkheden van parkeerplaatsen verder te onderzoeken. Dit kan zijn op de braakliggende percelen gelegen in woongebied of de ondergrondse parkeerplaatsen zoals voorzien in het RUP Domein Martinus (2017). Ook wordt er een aanzienlijke uitbreiding van de parking voorgesteld. Dit terwijl ze aangeven dat de dynamiek van het hotel minder zal worden (feestzaal voor 500 personen ipv 800 personen). Het is onduidelijk waarom er zo'n grote parking voorzien dient te worden en waarom de overloopparking zoals opgenomen in het RUP Domein Martinus (2017) niet voldoende is. De provincie vraagt hierover verduidelijking en motivering. Ook wordt er geen verplichting meer opgenomen om de parking ondergronds te voorzien. Het is essentieel dat er zuinig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. De provincie vraagt om het principe van zuinig ruimtegebruik toe te passen en een ondergrondse parking (zoals reeds voorzien in het RUP van 2017) te realiseren en niet onnodig bosgebied hiervoor aan te snijden. In het RUP wordt de model split helemaal niet gestimuleerd. Er wordt bijvoorbeeld geen overdekte fietsenstalling voorzien. Hierop moet worden ingezet. De voorgestelde parking ligt ook langs het wandelroutenetwerk tussen knooppunten 77 en 80 en verhoogt zeker niet de belevingswaarde om langs deze route te wandelen of te fietsen. Aan de toegangen van de parking dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de passerende recreatieve fietsers en wandelaars; voldoende zichtbaarheid en mogelijks markeringen.	De bosparking wordt niet langer voorzien in de fase van de scopingnota. De verplichting tot ondergrondse parking wordt in dit RUP enkel voorzien bij de uitbreiding van het hotel. Het voorzien van een fietsenparking zal meegenomen worden in het voorontwerp van het RUP.
4.	Nabestemming serviceflats/zorgwonen: Het RUP is gelegen aan de rand van het woongebied. Het is niet bediend door het openbaar vervoer en de voorzieningen zijn veraf gelegen van de site. Het is niet wenselijk om op deze locatie zorgwonen te voorzien. Deze worden best in de kernen voorzien.	Gezien de grote verwachte vergrijzing binnen Zoersel zullen serviceflats/zorgwoningen bij moeten komen, de gemeente Zoersel is van mening dat deze groene omgeving een goede locatie is voor deze nabestemming.
5.	Biodiversiteit:	De discipline 'biodiversiteit' in de m.e.r.-screening werd uitgewerkt.

	• Opmerkingen m.b.t. de ruimtelijke aspecten van het RUP Het RUP is gelegen in een groter ecologisch netwerk. De ontwikkeling houdt best rekening met een verbindende waarde voor natuur tussen het provinciaal domein Vrieselhof en het Zoerselbos. • 2.3.2. Opmerkingen m.b.t. de effectenrapportage In het plan moet er extra aandacht zijn voor barrière-effecten (bv. licht, geluid, afsluitingen, inplanting van gebouwen of parking). Deze effecten moeten mee onderzocht worden bij de discipline biodiversiteit.	Belangrijk om hier mee te geven is dat de bosparking in de fase scopingnota geen deel meer uitmaakt van het planinitiatief waardoor er minder verstoring van de verbindende waarde wordt verwacht. Het RUP beperkt zich momenteel tot het huidig terrein van Domein Martinus waar reeds de activiteiten gevestigd zijn, ook wat nu al vergund en toegelaten is (RUP 2017) zal een beperkte impact hebben. Domein Martinus sluit aan bij de dorpskern van Halle, waardoor we kunnen stellen dat er weinig tot geen impact op de ecologische corridor tussen het Zoerselbos en het Vrieselhof (langs de zuidelijke zijde van Halle) wordt verwacht. De voorziene nabestemming zal een lagere impact kennen op de site en de omgeving.

10.2.4. Agentschap Onroerend erfgoed

d.d. 21.04.2022 - GUNSTIG

	Opmerking	Behandeling
1.	Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die gelegen zijn binnen een erfgoedlandschap. Ter hoogte van domein Martinus is er geen impact op erfgoed. In het erfgoedlandschap Abdij van Westmalle wordt bij Domein Welvaart een deel van het recreatiegebied omgezet naar bosgebied. Dit heeft een positieve impact om het landschap.	Geen behandeling noodzakelijk.

10.2.5. Agentschap Natuur en bos

d.d. 12.05.2022 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

	Opmerking	Behandeling
1.	De startnota verklaart niet, minstens onvoldoende, waarom het RUP wordt herzien. Zo is onduidelijk hoe groot de parkeeroppervlaktebehoefte op de site is na aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften en evenmin is duidelijk waarom de in het oorspronkelijk RUP voorziene een ondergrondse parkeeroplossing met 150 parkeerplaatsen niet meer uitvoerbaar is. Het alternatievenonderzoek dient te worden uitgebreid met een beter onderbouwde omschrijving waarom het huidige RUP niet realistisch is, wat de ruimtebehoefte op het terrein is na de herziening van het RUP.	In de scopingnota wordt deze noodzaak verder onderbouwd.
2.	Evenmin wordt voldoende gemotiveerd waarom in plaats hiervan een parking zou moeten worden aangelegd in een uitloper van een aaneengesloten waardevol boscomplex dat aansluit bij de speciale beschermingszone Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen.	De bosparking wordt niet langer voorzien in de fase van de scopingnota.

	Qua parkeren moet een alternatievenonderzoek te gebeuren waarbij een invulling op eigen perceel wordt onderzocht. Voor de bosparking dient ook een screening te gebeuren inzake de mogelijke effecten van licht- en geluidshinder, zeker omdat bij een hotel/congrescentrum/feestzaal verwacht kan worden dat er na afloop van activiteiten veel nachtelijke bewegingen zullen plaatsvinden.	
3.	De boscompensatiepercelen binnen Domein Welvaart zijn gelegen binnen natuurverwevingsgebied binnen het VEN/IVON. De percelen zijn tevens gelegen binnen een goedgekeurd bosbeheerplan. De omvorming van recreatiegebied naar bos past binnen de beheervisie van het plan. De screening inzake biodiversiteit onderzoekt enkel de omvorming van het bosgebied tot bosparking bij domein Martinus. Er dient ook een screening te gebeuren van de omvorming van recreatiegebied naar bosgebied (domein Welvaart).	In fase scopingnota zit Domen Welvaart niet meer vervat in het plangebied, waardoor het aanvullen van de screening hier niet meer van toepassing is.

10.2.6. Toerisme Vlaanderen

d.d. 14.05.2022 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

	Opmerking	Behandeling
1.	Toerisme Vlaanderen kan moeilijk de uitbreidingsnood van dit hotel/conferentiecentrum inschatten en spreekt zich over deze nood ook niet uit. Toerisme Vlaanderen vindt het zeer positief dat er naast deze functie ook gekeken wordt naar een mogelijke andere bestemming (als woonzorgcentrum).	Geen behandeling noodzakelijk.
2.	Toerisme Vlaanderen begrijpt niet goed dat er in de plaats van een ondergrondse parkeerruimte geopteerd wordt voor een 'bosparking'. Het lijkt hen opportuun na te gaan of de parkeervraag toch op het huidige terrein kan opgevangen worden (mits een ondergrondse parking of een ander alternatief).	Er wordt tegemoetgekomen aan deze opmerking. De bosparking wordt geschrapt en de parkeerbehoefte zal moeten opgevangen worden op eigen terrein.

10.2.7. Sport Vlaanderen

d.d. 16.05.2022 - ONGUNSTIG

	Opmerking	Behandeling
1.	Sport Vlaanderen stelt vast dat er, ter compensatie van de bosparking, opnieuw een gedeelte recreatiegebied (1 ha) op het domein de Welvaart herbestemd wordt van recreatiegebied naar bosgebied.	De bosparking met bijhorende compensatie wordt niet langer voorzien in de fase van de scopingnota, waardoor een verdere behandeling niet noodzakelijk is.

Dat is niet correct. De compensatie die nu wordt vooropgesteld voor de bosparking op het domein Martinus werd eigenlijk destijds reeds gerealiseerd bij de opmaak van het GRUP 'Erfgoedlandschap abdij van Westmalle'. Toen werd er ongeveer 5 ha recreatiegebied herbestemd naar bosgebied.
Het recreatiegebied dat dus destijds herbestemd werd naar bosgebied, dient nu in rekening te worden gebracht voor de boscompensatie voor de parking op het domein Martinus. Nog een extra compensatie is niet wenselijk.

11. BIJLAGEN

1. Publieke raadpleging en adviesvraag
   - Verslag eerste participatiemoment
   - Ontvangen adviezen
2. Ruimtelijke veiligheidsrapportage-toets / RVR-toets
3. Advies dienst veiligheidsrapportage
4. Voortoets (24.03.2025)
5. Mober Domein Martinus Zoersel (22.02.2022)

11.1. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG

11.1.1. Verslag eerste participatiemoment

RUP 'Domein Martinus' herziening – verslag participatiemoment

Datum : 31 maart 2022 – 20.00 uur
Locatie : zaal Sint-Maarten, Lindedreef 10 in 2980 Zoersel

Het participatiemoment kadert in de herziening van het RUP 'Domein Martinus' dat initieel dateert van 2017.
De voornaamste doelstelling bij de herziening van het RUP zijn:
- De vernieuwing en uitbreiding van de infrastructuur van Domein Martinus kaderen
- Parkeeroplossingen bieden op maat van de voorziene capaciteit
- Domein De Welvaart gedeeltelijk herbestemmen naar bosgebied ter compensatie van de inname van bosgebied bij Domein Martinus
- Voldoende flexibiliteit bieden op de lange termijn voor een mogelijke herbestemming van Domein Martinus naar wonen met een zorgcomponent (o.a. woonzorgcentrum, al dan niet erkende assistentiewoningen, begeleid wonen)
- Het zuidelijk deel van Domein Martinus terug herbestemmen naar agrarisch gebied

Voor de herziening van het RUP werden een start- en procesnota opgemaakt waarvoor van 18 maart tot en met 16 mei 2022 een publieke raadpleging wordt gehouden.
De start- en procesnota worden bij het begin van het participatiemoment toegelicht aan de hand van bijgevoegde presentatie.

Na de presentatie krijgen alle aanwezigen de kans om bemerkingen te geven. Hierna volgt een samenvatting van de belangrijkste bemerkingen met in cursief reactie.
- Wat is het algemeen belang van deze herziening ?

Eerst en vooral moet er rekening mee gehouden worden dat de huidige eigenaar uiteraard bepaalde rechten heeft. Het bedrijf werd in 1938 als hotel opgericht en is sindsdien uitgegroeid tot het feestzaal- en congrescentrum/hotel dat het vandaag is. Met de eerdere opmaak van het RUP en de herziening die nu voorligt worden aan de eigenaar rechtszekerheid en een ontwikkelingsperspectief voor de toekomst geboden waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het landschappelijk kader.
Daarnaast wordt beklemtoond dat er reeds een bestaand en uitvoerbaar RUP is waarvan de mogelijkheden o.m. wat betreft de capaciteit van de zalen, ruimer zijn dan wat vandaag in de herziening wordt voorgesteld. Het is belangrijk dat de voorgestelde wijzigingen in de herziening van het RUP worden afgewogen tegen de inhoud van het momenteel geldende RUP uit 2017.
Het gegeven dat er in totaliteit meer open ruimte wordt gecreëerd door de ruime compensatie voor de voorziene bosparking en het terug omvormen van een gedeelte van het bestaande RUP naar agrarisch gebied én het verminderen van de capaciteit waardoor er een beperktere dynamiek ontstaat, zijn beide elementen die het algemeen belang dienen.

- Waarom wordt er geen ondergrondse parking voorzien en waar is de in- en uitrit van de bosparking?

Als een volledig ondergrondse parking moet voorzien worden, betekent dat dat het hele bestaande gebouw moet worden afgebroken en dat het bedrijf voor langere tijd geen activiteit kan ontwikkelen, wat niet haalbaar/realistisch is. Een ondergrondse parking buiten de voorziene bouwstrook leidt mogelijk tot problemen met de waterhuishouding en heeft naar bijkomende verharding een veel grotere impact dan de bosparking die nu voorzien wordt. De in- en uitrit van de parking gebeurt langs Sniederspad.

- De voorziene buffer van 4 m breed tot de perceelsgrens is te beperkt.

De voorziene bouwstrook (die maar voor 65 % kan bebouwd worden) ligt veel verder (21 m) dan 4 m

van de perceelsgrens. Bebouwing zal op heel ruime afstand van de perceelsgrens staan.
Er wordt ook voorzien dat een talud tot een hoogte van 1,5 m kan worden aangelegd. De hoogte van het talud kan mogelijk nog worden aangepast.
- Er wordt licht overgegaan over het feit dat de kappingen die moeten gebeuren voor de aanleg van de bosparking veelal 'maar' dennenbomen zijn. Er wordt onderstreept dat elke boom belangrijk is.
Bij de aanleg van de bosparking zullen een aantal bomen geveld moeten worden maar dit zal beperkt worden tot het strikt noodzakelijke en er zullen zoveel mogelijk bomen – ongeacht hun soort – worden behouden.
- De compensatie die wordt voorzien voor het verdwijnen van een stuk bosgebied gebeurt niet in de omgeving.
Het is niet altijd mogelijk om compensatie in de onmiddellijke omgeving te voorzien; dat is bv. ook niet het geval bij woningbouw of verkaveling. Anderzijds wordt er op gewezen dat aan de zuidelijke zijde van het plangebied een perceel dat nu nog is bestemd als zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum terug wordt omgevormd naar agrarisch gebied en dus terug een zachte bestemming krijgt.
- Ondanks het verminderen van de capaciteit zal er veel overlast blijven vooral wat betreft geluid en verkeer.
Om de geluidsoverlast te beperken werden door de eigenaar al heel wat investeringen aan de infrastructuur gedaan. Dat er bij mooi weer ook gasten buiten zitten, is inherent aan de uitbating van een feestzaal.
Ook autoverkeer is inherent aan het uitbaten van een feestzaal. Maar het lijkt beter om een parking te voorzien waar alle auto's bij elkaar staan dan dat er onvoldoende parkeergelegenheid is en auto's zich gaan verspreiden in de aanpalende straten.

11.1.2. Ontvangen adviezen

VERSLAG VERGADERING GECORO 11 mei 2022

Effectieve leden: Paul Stryckers, Rhea Denissen, Kirsten De Reu, Bruno Verhavert, Marcel Roosens, Patrick Duhayon
Plaatsvervangende leden: Reinout Caluwé, Jan Denissen, Franz Ollieuz
Verontschuldigd: Marlies Caeyers, Pascal Mallien, Cynthia Van der Meiren
Schepenen: Marc De Cordt
Vertegenwoordigers politieke fracties: Bert Claessens, Luc Joris, Stan Meeussen, Tom Sleeuwaert, Emery Frijters
Secretaris: Jan Koninkx

1. RUP Domein Martinus - herziening

Toelichting
Het RUP 'Domein Martinus' dateert initieel van 2017. Er werd een procedure opgestart om dit RUP te herzien.
De voornaamste doelstelling bij de herziening van het RUP zijn:
- De vernieuwing en uitbreiding van de infrastructuur van Domein Martinus kaderen
- Parkeeroplossingen bieden op maat van de voorziene capaciteit
- Domein De Welvaart gedeeltelijk herbestemmen naar bosgebied ter compensatie van de inname van bosgebied bij Domein Martinus
- Voldoende flexibiliteit bieden op de lange termijn voor een mogelijke herbestemming van Domein Martinus naar wonen met een zorgcomponent (o.a. woonzorgcentrum, al dan niet erkende assistentiewoningen, begeleid wonen)
- Het zuidelijk deel van Domein Martinus terug herbestemmen naar agrarisch gebied

Voor de herziening van het RUP werden een start- en procesnota opgemaakt waarvoor van 18 maart tot en met 16 mei 2022 een publieke raadpleging wordt gehouden waarbij ook een aantal instanties – waaronder de GECORO – om advies wordt gevraagd.
De start- en procesnota worden toegelicht aan de hand van bijgevoegde presentatie.
Na de presentatie krijgen alle aanwezigen de kans om bemerkingen te geven. Hierna volgt een samenvatting van de belangrijkste bemerkingen met in cursief reactie.

Vragen/bemerkingen
Van waar komt het idee voor een woonzorgcentrum en waarom moet dit nu opgenomen worden bij de herziening van het RUP ? Als de huidige activiteiten zouden stop gezet worden, is een uitdoofscenario meer aangewezen.
De vraag naar een andere nabestemming is er vooral gekomen door de coronapandemie. Net zoals voor veel andere zaken was het ook voor Domein Martinus niet evident om te overleven. De schrik voor een herhaling is zeker aanwezig, vandaar dat ook naar een andere mogelijke bestemming is gezocht. Het moet meer beschouwd worden als een mogelijk alternatief op langere termijn.
Bovendien zou 'wonen met een zorgcomponent' ook voor een aanzienlijk lagere dynamiek zorgen wat de buurt alleen maar ten goede zou komen. Dat die alternatieve bestemming nu reeds wordt opgenomen is enerzijds een vorm van zekerheid, anderzijds wordt zo ook vermeden dat het RUP later weer moet herzien worden.
Naast ruimtelijke aspecten spelen ook economische aspecten een rol. Een uitdoofscenario is wat dat betreft geen realistische piste.
Er wordt ook benadrukt dat er vandaag een RUP bestaat dat perfect kan uitgevoerd worden. De herziening die nu voor ligt, heeft een aanzienlijk mindere dynamiek dan het geldende RUP. In die zin mag de herziening van het RUP niet bekeken worden vanuit het standpunt dat er niets is; wel vanuit de bestaande mogelijkheden die het RUP biedt en dan is de herziening eerder een verbetering..

De nabestemming 'wonen met een zorgcomponent' mag niet leiden tot een ontwikkeling in de zin van de bouw van (luxe)appartementen voor senioren. Het moet gaan om een echte vorm van 'zorgwonen'

Waarom moet er een bosparking komen terwijl er in het huidige RUP een ondergrondse parking voorzien is?
Als zou gewerkt worden met een ondergrondse parking dan betekent dat dat alle bestaande gebouwen zouden afgebroken moeten worden en dat Domein Martinus voor een aanzienlijke tijd zou moeten sluiten wat louter commercieel gezien niet aangewezen is. Het is ook niet zo dat de volledige ondergrondse parking zou verdwijnen. Bij vergroting van de hotel accommodatie is de nodige parking verplicht ondergronds voorzien. Verder is nog te vermelden dat bij de advisering van het huidige RUP de GECORO in haar advies van 8 maart 2017 het volgende opnam : "De aanleg van de overloopparking zorgt voor een aantasting van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Door de aanleg van de parking verhoogt de kans op hinder voor de onmiddellijke buurtbewoners. Het is aangewezen de parking dichter bij de gebouwen te voorzien; beter nog in het bosgebied tegenover het bestaande hotel. De Gecoro is van mening dat dit – mits de nodige compensatie – mogelijk moet zijn."

De voorziene bosparking is te ruim opgevat. Er wordt een hele hap uit het bestaande bos gehaald en de bufferstrook naar de straat toe geeft ecologisch geen meerwaarde. Als er toch een bosparking moet komen, wordt die beter compacter ingetekend, zo dicht mogelijk tegen Liefkenshoek zodat dieper in Sniederspad meer bos kan behouden blijven.

De compensatie aan De Welvaert is louter een boekhoudkundige operatie. De Welvaert is nu al bebost zodat dit nog moeilijk als een compensatie kan worden beschouwd.
De zone die wordt omgevormd naar bosgebied heeft vandaag de bestemming verblijfsrecreatie voor groepen. Hier zijn nog wel degelijk ontwikkelingen mogelijk. Door een omvorming naar bosgebied wordt het gebied ook juridisch gevrijwaard van bebouwing.

Advies :
Als er een bosparking wordt aangelegd moet die zo compact mogelijk aangelegd worden aan de kant van Liefkenshoek zodat dieper in Sniederspad zoveel mogelijk bos kan behouden blijven. De voorziene bufferstrook aan de zijde van Sniederspad heeft geen zin en moet geschrapt worden wat er ook zal toe bijdragen dat er minder bos in beslag moet worden genomen.
Voor de nabestemming moet worden gespecifieerd dat de zorgcomponent zeker aanwezig moet zijn en dat het niet mag leiden tot de bouw van luxe appartementen voor senioren.

2. Project hoek Westmallebaan/Oostmallebaan
Toelichting
Architect Gerd Van Zundert stelt een project voor dat hij wil realiseren op de hoek Westmallebaan/Oostmallebaan. Hij geeft een toelichting aan de hand van een maquette en omschrijft het project als volgt :
"De analyse van de context is de basis van ons ontwerp. Wonderwel zijn er behoorlijk wat historische karaktervolle elementen aanwezig. De oude boerderij met schuur die dicht en schuin tegen de straat staat, het verdwenen hoekpunt van de dries van Zoersel, de voormalig tramloods (nu brandweerkazerne), het oude spoor van de tram,…
Ook de centrale ligging in het dorp, maar toch aan de rand, die maakt dat de klassiek aaneen gesloten bebouwing op de rooilijn misschien minder gepast is. Zo grijpen we terug naar de oervorm van de kempische bebouwing, namelijk een slanke rechthoek met een zadeldak.
Deze volumes worden als een ruimtelijke compositie, schijnbaar kriskras geordend, zodat er verrassende perspectieven, doorzichten, en tussenruimten ontstaan. Het is als het ware een organisch gegroeid geheel vertrekkend van de boerderij, dan de schuur, dan het karrekot, dan het bakhuis,…
Ook in de hoogte gaan we voor verscheidenheid, weliswaar op de juiste plek, met respect voor de omgeving. Door de auto's ondergronds te voorzien en heel het terrein gemeenschappelijk te houden, kan dit in één hand aangelegd en onderhouden worden.
De nu zo versteende hoek, wordt dan een oase van groen met garantie dat dit naar de toekomst toe onderhouden blijft door de gemeenschap van eigenaars.
Qua materialisatie grijpen we terug naar de authentiek Kempische bruinrode baksteen met dito pan.

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Gemeentebestuur Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel

datum 5 mei 2022
ons kenmerk GemRUP-2022-0009 - Poststuk PU-2022-00054462
contactpersoon VANDERSTRAETEN Kate | T 03 240 67 88
Kate.VANDERSTRAETEN@provincieantwerpen.be
onderwerp Gemeentelijk RUP 'Domein Martinus herziening' te Zoersel:
Advies n.a.v. startnota

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Als bijlage vindt u het advies van de deputatie d.d. met betrekking tot de startnota, conform artikel 2.2.18.§2 van de VCRO

Hoogachtend.

Namens de deputatie,

Namens de provinciegriffier
In opdracht

Wim Lux
Departementshoofd

De gedeputeerde,

Luk Lemmens

Bijlage: advies startnota

D E P O S T

208 PoD

Lijst van de aangetekende zendingen

AFGIFTE IN GETAL

Afgegeven op:……
Aantal:…….Nr……./……..……

Door

Afzender

PROVINCIE ANTWERPEN
Naam: Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Adres: Koningin Elisabethlei 22
B-2018 Antwerpen

Advies Startnota - Zoersel - Domein Martinus herziening - GemRUP-2022-0009

Barcode-etiket	Bestemmeling	Adres (straat, nr, plaats van bestemming)	aard van de zending (1)
	Gemeentebestuur Zoersel	Handelslei 167 2980 Zoersel	

(1) In te vullen door het postkantoor

02/05/01 – Bon D 5077 – Code 155501 –

Mededeling

Vermeld uw naam en adres op de zending om vertraging te voorkomen in geval van terugzending naar de afzender. Overeenkomstig onze algemene verkoopsvoorwaarden (art.VIII §3) wordt in binnenlandse dienst een klacht enkel aanvaard mits voorlegging van het ontvangstbewijs en ingediend binnen de 6 maanden te rekenen vanaf de afgiftedatum (in internationale dienst binnen 1 jaar te rekenen vanaf de dag na de afgifte).

De Post- N. V. van publiek recht -Muntcentrum -1000 BRUSSEL -BR. 566.374- BE 214.596.464

Provincie Antwerpen

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Zoersel - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Domein Martinus herziening'
ADVIES n.a.v. startnota

1. Doel van het advies

Conform artikel 2.2.18.§1 van de VCRO is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en neemt zij de nodige maatregelen voor de samenstelling van het planteam en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces, vermeld in artikel 2.2.1. van de VCRO.

Conform artikel 2.2.18.§2 van de VCRO vraagt het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota aan de deputatie.

Huidig advies wordt uitdrukkelijk beperkt tot de inhoud van de startnota, zoals bepaald in artikel 2.2.4.§2 van de VCRO. Met huidig advies wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die de deputatie zich voorbehoud in zijn latere adviesverlening, voorzien door de VCRO.

Op basis van de adviezen en reacties zal de startnota worden herwerkt tot een scopingsnota met o.a. beschrijving van de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectenbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd alsook de methode ervan.

2. Bespreking

2.1. Ruimtelijke ordening

Het RUP dient verenigbaar te zijn met het bestaand beleidskader. In het kader van de advisering over het (voor-)ontwerp zal nagegaan worden of het RUP in overeenstemming is met het RSPA en het GRS.

RSPA:

Volgens het RSPA ligt voorliggend RUP in de hoofdruimte Antwerpse fragmenten, meer precies binnen de deelruimte 'bebouwd perifeer landschap'.
Het 'bebouwd perifeer landschap' wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur, met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied.

Halle word beschouwd als een woonkern in buitengebied. In dergelijke woonkernen is een beperkte uitrusting voor dagelijkse behoeften aanwezig. Bovenlokale activiteiten zijn echter vaak buiten deze woonkernen gelegen.

Er zijn geen provinciale uitvoeringsplannen of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP gelegen.

GRS:

Het voorliggende RUP ligt binnen de deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle van het GRS Zoersel. In de oorspronkelijke versie van het GRS van Zoersel (goedgekeurd op 11 augustus 2005) wordt het hoofdgebouw van het voorliggende RUP –St. Martinushoeve- aangeduid als toeristisch perron. In de partiële herziening van het GRS van Zoersel (goedgekeurd op 24 mei 2012) wordt het 'Domein Martinus' opgenomen als een zonevreemde bedrijf waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.
Het GRS vermeldt het volgende over *'Domein Martinus': 'Het is de bedoeling om een oplossing te bieden voor de gedeeltelijk zonevreemde infrastructuur en de bestaande activiteiten als hotel/conferentiecentrum te bestendigen. Daarnaast zijn ook parkeerfaciliteiten een aandachtspunt. Gezien de ligging nabij de woonkern kunnen uitbreidingsmogelijkheden verantwoordt worden. Eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw dient dan wel in het aangrenzende woongebied gesitueerd te worden'.*

Daarnaast wordt binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het GRS 'Domein Martinus vermeld als een zonevreemd bedrijf dat als activiteit hotel congrescentrum heeft. Volgens de ontwikkelingsperspectieven behoort het tot categorie 4: *'Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen, randvoorwaarden in functie van de omgeving, nieuwe activiteiten minder storend dan bestaande (ifv dynamiek en aard).*

2.2. Algemeen

1. Noodzaak herziening RUP

Het is echter niet duidelijk waarom er precies de noodzaak is om op zo'n korte termijn een nieuwe herziening te voorzien. In het RUP Domein Martinus (2017) werd aangegeven dat ze een RUP wilde voorzien dat robuust en flexibel genoeg was om te voorzien in de toekomstige noden van het bedrijf.
Motivering die opgenomen is in de toelichtingsnota RUP:
"Ondanks het gegeven dat het RUP domein Martinus nog vrij recent werd goedgekeurd, blijkt in de praktijk dat een aantal voorschriften de renovatie en de uitbreiding van de bestaande infrastructuur hypothekeren. Bovendien zijn er nieuwe inzichten rond een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid die nog onvoldoende verwerkt zijn in het huidige RUP voor de site. Hieraan kan enkel worden verholpen door de stedenbouwkundige voorschriften op een aantal vlakken te wijzigen."

De grondige motivering waarom het RUP niet realiseerbaar is ontbreekt. Er wordt niet gemotiveerd welke voorschriften het over gaat of over welke inzichten rond kwaliteitsvol ruimtelijk beleid.
Ook is het onduidelijk hoe de kapping van een bos kan bijdragen aan een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid.

2. Huidige dynamiek

Het is onduidelijk wat de huidige dynamiek is. In het RUP wordt er vermeld dat de bestaande toestand een feestzaal voor 400 personen is. Echter als we de website van Domein Martinus raadplegen wordt er vermeld dat er een feestzaal is voor 700 personen.
Het bedrijf geeft aan dat ze een feestzaal van 500 personen nodig hebben i.p.v. de 800 personen die mogelijk gemaakt werden in het RUP van 2017. Dit zou dus betekenen dat met het RUP er een

reductie is van de bestaande toestand namelijk de feestzaal voor 700 personen zoals weergegeven op de website van Domein Martinus. Wil het bedrijf een reductie van de bestaande dynamiek?
De provincie vraagt om de huidige dynamiek correct weer te geven.

3. Parking

De uitbreiding van de parking wordt voorzien in bosgebied, dat vandaag ook effectief bebost is.
Het aansnijden van een bos om parkeerplaatsen te realiseren is niet wenselijk.
De provincie vraagt om mogelijkheden van parkeerplaatsen verder te onderzoeken. Dit kan zijn op de braakliggende percelen gelegen in woongebied of de ondergrondse parkeerplaatsen zoals voorzien in het RUP Domein Martinus (2017).
Ook wordt er een aanzienlijke uitbreiding van de parking voorgesteld. Dit terwijl ze aangeven dat de dynamiek van het hotel minder zal worden (feestzaal voor 500 personen ipv 800 personen).
Het is onduidelijk waarom er zo'n grote parking voorzien dient te worden en waarom de overloopparking zoals opgenomen in het RUP Domein Martinus (2017) niet voldoende is.
De provincie vraagt hierover verduidelijking en motivering.

Ook wordt er geen verplichting meer opgenomen om de parking ondergronds te voorzien. Het is essentieel dat er zuinig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte.
De provincie vraagt om het principe van zuinig ruimtegebruik toe te passen en een ondergrondse parking (zoals reeds voorzien in het RUP van 2017) te realiseren en niet onnodig bosgebied hiervoor aan te snijden.
In het RUP wordt de model split helemaal niet gestimuleerd. Er wordt bijvoorbeeld geen overdekte fietsenstalling voorzien. Hierop moet worden ingezet.
De voorgestelde parking ligt ook langs het wandelroutenetwerk tussen knooppunten 77 en 80 en verhoogt zeker niet de belevingswaarde om langs deze route te wandelen of te fietsen. Aan de toegangen van de parking dient voldoende aandacht geschonken te worden aan de passerende recreatieve fietsers en wandelaars; voldoende zichtbaarheid en mogelijks markeringen.

4. Nabestemming serviceflats/zorgwonen:

Het RUP is gelegen aan de rand van het woongebied. Het is niet bediend door het openbaar vervoer en de voorzieningen zijn veraf gelegen van de site. Het is niet wenselijk om op deze locatie zorgwonen te voorzien. Deze worden best in de kernen voorzien.

2.3. Biodiversiteit

2.3.1. Opmerkingen m.b.t. de ruimtelijke aspecten van het RUP

Het RUP is gelegen in een groter ecologisch netwerk. De ontwikkeling houdt best rekening met een verbindende waarde voor natuur tussen het provinciaal domein Vrieselhof en het Zoerselbos.

2.3.2. Opmerkingen m.b.t. de effectenrapportage

In het plan moet er extra aandacht zijn voor barrière-effecten (bv. licht, geluid, afsluitingen, inplanting van gebouwen of parking).
Deze effecten moeten mee onderzocht worden bij de discipline biodiversiteit.

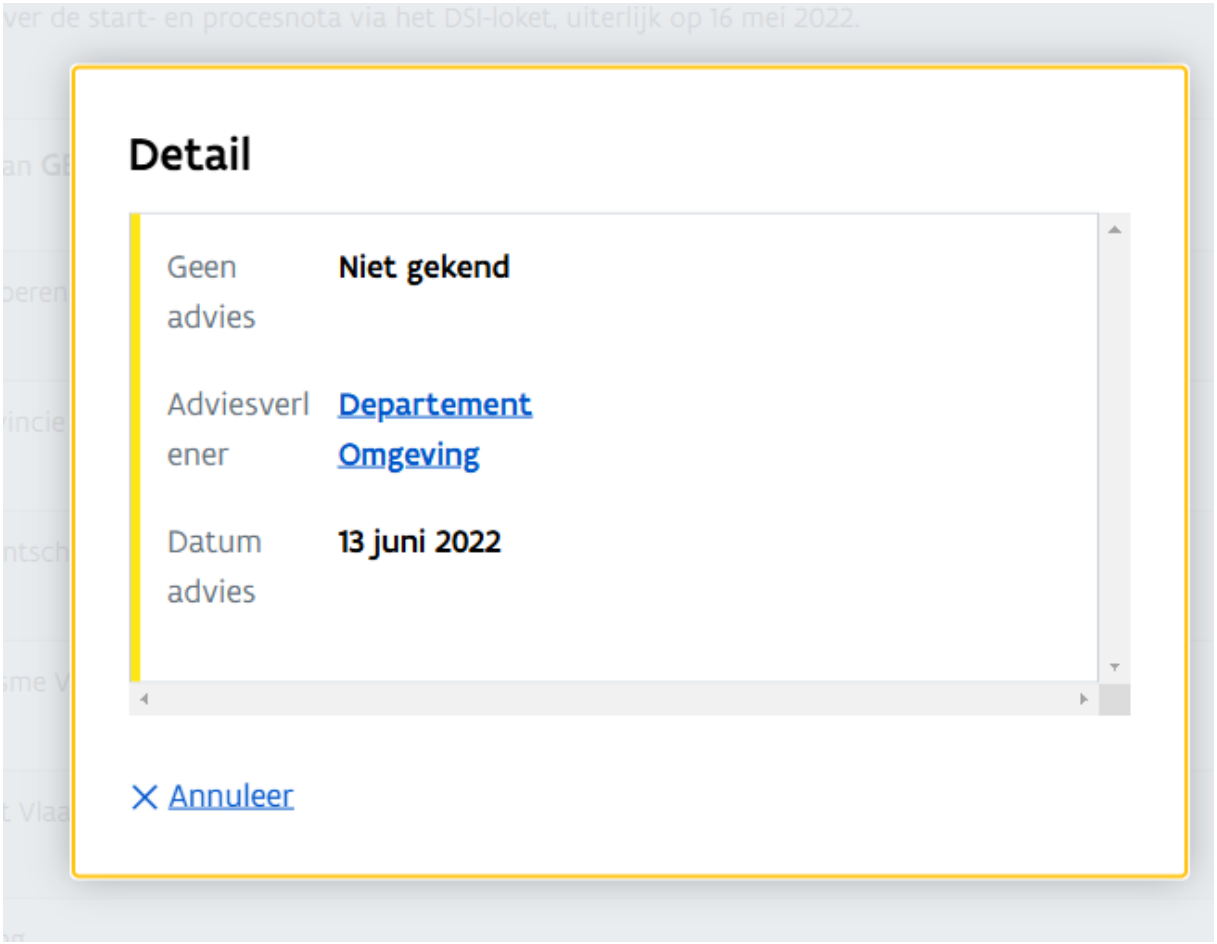
3. Procedure

3.1. Procedure

Momenteel bevindt het voorgenomen RUP zich in de fase van raadpleging en advisering over de startnota. Naast de startnota wordt ook de procesnota ter inzage gelegd voor het publiek. De procesnota beschrijft het verloop van het planningsproces. De start- en de procesnota liggen ter inzage van 18 maart 2022 tot 17 mei 2022.

3.2. Aandachtspunten procedure

- Het college van burgemeester en schepenen moet de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectenrapportage en veiligheidsrapportage bezorgen binnen een termijn van tien dagen na het afsluiten van de termijn van de publieke raadpleging.
- De resultaten van de raadpleging en advisering moeten verwerkt worden in een evolutieve scopingsnota.
- De procesnota kan in de loop van het planningsproces aangevuld worden met gewijzigde of nieuwe processtappen, stakeholders, tussentijdse beslissingen, participatiemomenten,…
- Een aangepaste procesnota of scopingsnota moeten deze op dezelfde wijze gepubliceerd worden als de oorspronkelijke procesnota of scopingsnota.


ver de start- en procesnota via het DSI-loket, uiterlijk op 16 mei 2022.
Detail
Geen advies
Niet gekend
Adviesverlener
Departement Omgeving
Datum advies
13 juni 2022
Annuleer

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Vlaamse overheid
Lange Kievitstraat 111-113 bus 53
2018 ANTWERPEN
T 03 224 62 10
www.onroerenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Handelslei 167
2980 ZOERSEL

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
17/03/2022	RUP_11055_214_00010_00002	4.002/11055/99.78	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Dirk Artois dirk.artois@vlaanderen.be		03 224 62 12 0487 40 30 68	21/04/2022

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de startnota vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het RUP domein Martinus.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die gelegen zijn binnen een erfgoedlandschap.

Ter hoogte van domein Martinus is er geen impact op erfgoed. In het erfgoedlandschap Abdij van Westmalle wordt bij Domein Welvaart een deel van het recreatiegebied omgezet naar bosgebied. Dit heeft een positieve impact om het landschap.

Met vriendelijke groeten

Getekend door:Rudy De Graef (Signature
Getekend op:2022-04-21 15:18:20 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Rudy De Graef

Rudy De Graef
Directeur Beheer regio Noord

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS

Vlaamse overheid
Adviezen en Vergunningen
Antwerpen
Havenlaan 88 bus 75
1000 BRUSSEL

T 02 553 00 75
aves.ant.anb@vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Van en te
Zoersel

Kenmerk vergunningverlenende overheid	**Ons kenmerk**	**Datum advies**
RUP_11055_214_00010_00002	22-205286	zie datum ondertekening
Vragen naar	**Telefoonnummer**	
Cédric Genot	02 553 00 75	

BETREFT: advies startnota RUP Martinus (herziening)

Datum van ontvangst
17-03-2022

Aanvrager(s)

Naam	Gemeentebestuur Zoersel
Adres	Handelslei 167 te 2980 Zoersel

Situering aanvraag
Zoersel: 11017C0029/00H000, 11017C0029/00F000, 11017C0029/00G000

Ruimtelijke bestemming
bosgebieden

Beschermingsstatus
Niet in VEN, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.
Gelegen op ca. 100m uit de speciale beschermingszone BE2100017 Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (deelgebied 1)
Gelegen op ca 300m uit VEN-gebied De Schijnvallei

Biologische waarderingskaart
ppmb + ppmp + gml,un,ppms + qb° + bet + gml

Rechtsgrond
Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017

Omschrijving aanvraag
Het RUP heeft de ontwikkelingsmogelijkheden tot doel van Domein Martinus, een hotel, feestzaal en conferentiecentrum. De startnota stelt een gewijzigde visie voor de ontwikkeling van het domein voor t.o.v. het RUP Martinus uit 2017.

Het RUP voorziet een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften om de hernieuwing en de uitbreiding van domein Martinus mogelijk te maken, inclusief een mogelijke herbestemming met een zorgcomponent (assistentiewoningen, woonzorgcentrum, …).

Een nieuwe parkeervisie, met de aanleg van een bijkomende parking te noorden van Watermolen. De inname van bosgebied voor de aanleg van de parking wordt gecompenseerd door een gedeeltelijke herbestemming van een zone voor recreatie in Domein De Welvaart.

Het zuidelijk deel van domein Martinus (ten zuiden van de waterloop Vlust) wordt herbestemd naar agrarisch gebied.

Beoordeling
De startnota verklaart niet, minstens onvoldoende, waarom het RUP wordt herzien. Zo is onduidelijk hoe groot de parkeeroppervlaktebehoefte op de site is na aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften en evenmin is duidelijk waarom de in het oorspronkelijk RUP voorziene een ondergrondse parkeeroplossing met 150 parkeerplaatsen niet meer uitvoerbaar is.

Evenmin wordt voldoende gemotiveerd waarom in plaats hiervan een parking zou moeten worden aangelegd in een uitloper van een aaneengesloten waardevol boscomplex dat aansluit bij de speciale beschermingszone Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen.

Het domein Martinus is voldoende ruim om parkeren binnen de huidige bestemming te voorzien. Daarenboven is het contradictorisch dat het aansnijden van bosgebied met een oppervlakte van ca. 5000m² noodzakelijk zou zijn terwijl met het RUP tezelfdertijd een deel van de 'zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum en wellnessactiviteiten' met een oppervlakte van ca. 5.000m² wordt omgezet naar een andere bestemming (agrarisch gebied).

Het alternatievenonderzoek dient te worden uitgebreid met een beter onderbouwde omschrijving waarom het huidige RUP niet realistisch is, wat de ruimtebehoefte op het terrein is na de herziening van het RUP. Qua parkeren moet een alternatievenonderzoek gebeuren waarbij een invulling op eigen perceel wordt onderzocht.

De boscompensatiepercelen binnen Domein Welvaart zijn gelegen binnen natuurverwevingsgebied binnen het VEN/IVON.

De percelen zijn tevens gelegen binnen een goedgekeurd bosbeheerplan. De omvorming van recreatiegebied naar bos past binnen de beheervisie van het plan.

Screening van de milieueffecten
De screening inzake biodiversiteit onderzoekt enkel de omvorming van het bosgebied tot bosparking bij domein Martinus. Er dient ook een screening te gebeuren van de omvorming van recreatiegebied naar bosgebied (domein Welvaart).

Voor de bosparking dient ook een screening te gebeuren inzake de mogelijke effecten van licht- en geluidshinder, zeker omdat bij een hotel/congrescentrum/feestzaal verwacht kan worden dat er na afloop van activiteiten veel nachtelijke bewegingen zullen plaatsvinden.

Conclusie[1]
Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert dat op basis van de startnota volgende zaken verder moeten worden onderzocht:

- Het alternatievenonderzoek dient verder te worden uitgewerkt. De startnota toont niet aan dat de omvorming van bosgebied onvermijdelijk en noodzakelijk is
- De screening van de milieuaspecten moet worden uitgebreid voor de site binnen domein Welvaart

[1] Het Agentschap voor Natuur en Bos spreekt zich enkel uit over de uitwerking van de discipline fauna en flora en dus niet over de wenselijkheid van het plan/project voor natuur.

- Bij de site Martinus moet de screening worden uitgebreid met een onderzoek naar de mogelijke effecten op biodiversiteit door verstoring door licht en geluid.

Hoogachtend,

Els Wouters (Authentication)
Digitaal ondertekend door Els Wouters (Authentication)
Datum: 2022.05.12 18:28:05 +02'00'

Els Wouters,
Adjunct-directeur Adviezen en Vergunningen Antwerpen

TOERISMEVLAANDEREN

Vlaamse overheid
Grasmarkt 61
1000 BRUSSEL
T 02 504 03 00
IBAN BE03 3751 1172 5184
BIC BBRUBEBB
btw BE 0225 944 375
www.toerismevlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
Zoersel

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Plaats	Datum
	RUP_11055_214_00010_00002	Brussel	
Contactpersoon	**E-mail**	**Telefoonnummer**	
Mia Lammens	Mia.lammens@toerismevlaanderen.be	02 504 03 83	

Startnota RUP 'Domein Martinus (herziening)'

Geachte

Toerisme Vlaanderen heeft de startnota van de herziening van het gemeentelijk RUP 'Domein Martinus' doorgenomen en geeft het volgende advies:

Wij kunnen moeilijk de uitbreidingsnood van dit hotel/conferentiecentrum inschatten en over deze nood spreken wij ons dan ook niet uit. We vinden het zeer positief dat er naast deze functie ook gekeken wordt naar een mogelijke andere bestemming (als woonzorgcentrum).

Wat we echter niet goed begrijpen is dat er in plaats van een ondergrondse parkeerruimte geopteerd wordt voor een 'bosparking'. Het lijkt ons opportuun na te gaan of de parkeervraag toch op het huidige terrein kan opgevangen worden (mits een ondergrondse parking of een ander alternatief).

Vriendelijke groeten

Mia Lammens
Adviseur Ruimte

SPORT.
VLAANDEREN

Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0)2 209 45 11
www.sport.vlaanderen

Gemeente Zoersel
t.a.v. college van burgemeester en schepenen
Handelslei 167
2980 Zoersel

Vragen naar	**Telefoonnummer**	**Bijlage(n)**	**Datum**
Tom Vandebroek omgeving@sport.vlaanderen	02/209.46.01	/	28/03/2022

Betreft: Advies startnota RUP *"Domein Martinus (Herziening)"* te Zoersel

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de startnota van het RUP *"Domein Martinus (Herziening)"* te Zoersel goed ontvangen.

We stellen vast dat:

- ✓ dit RUP als doelstelling heeft om de vernieuwing en uitbreiding van de infrastructuur van domein Martinus mogelijk te maken;
- ✓ er in 2017 reeds een RUP werd opgemaakt voor het domein Martinus, maar dat een aantal voorschriften de renovatie en de uitbreiding hypothekeren;
- ✓ omwille van de inname van 5.000m^2 bosgebied (i.f.v. parkeergelegenheid voor het domein Martinus) het domein De Welvaart ter compensatie gedeeltelijk herbestemd wordt (10.000m^2 recreatiegebied naar bosgebied);
- ✓ in het GRS de gemeente opteert voor de uitbouw van een gemeentelijke recreatiepool in (een deel van) de recreatiezone gelegen aan het domein de Welvaart;
- ✓ in 2012 - via het GRUP *"Erfgoedlandschap abdij van Westmalle"* - reeds een deel van het recreatiegebied in het domein de Welvaart herbestemd werd naar bosgebied;
- ✓ uit de MER-screening blijkt dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

Advies

In de startnota lezen we het volgende (pag. 31 – GRS, gewenste ruimtelijke structuur):

- *"Gemeentelijke recreatiepool de Welvaart: de gemeente opteert voor de uitbouw van een gemeentelijke recreatiepool in (een deel van) de recreatiezone gelegen aan het domein de Welvaart."*
- *"Er werd een gewestelijk RUP "Erfgoedlandschap Abdij van Westmalle" opgemaakt. Het gemeentebestuur brengt haar visie op het gebied (zoals in het GRS beschreven) in het planningsproces in en vroeg aan de Vlaamse overheid om hiermee rekening te houden."*
- *"Indien het gewestelijk RUP echter geen rekening hield met de gemeentelijke visie en (delen van) het recreatiegebied omzet naar bosgebied (of een andere open ruimte functie), dan kan dit gecompenseerd worden door de realisatie van bijkomende recreatiezone(s) elders in de gemeente."*

Het is een terechte opmerking van de gemeente Zoersel dat het herbestemmen van recreatiegebied mogelijkheden dient te bieden voor een planologische compensatie op meer gewenste plaatsen, bv. voor een bijkomende recreatiezone op een andere locatie in de gemeente.

Immers, wanneer er ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt i.f.v. recreatieve ontwikkelingen en er bv. een herbestemming voorgesteld wordt van natuurgebied of bosgebied naar recreatiegebied, wordt er altijd een eis tot planologische compensatie gesteld. Meestal is het dan zeer moeilijk om geschikte gebieden te vinden. Recreatiegebieden die herbestemd worden naar open ruimtegebied, zoals destijds bij de opmaak van het GRUP *"Erfgoedlandschap abdij van Westmalle"* op het domein de Welvaart, dienen dus voor dergelijke compensaties in aanmerking te komen.

We stellen nu echter vast dat er, ter compensatie, opnieuw een gedeelte recreatiegebied (1 ha) op het domein de Welvaart herbestemd wordt van recreatiegebied naar bosgebied.

Dat is niet correct. De compensatie die nu wordt vooropgesteld voor de bosparking op het domein Martinus werd eigenlijk destijds reeds gerealiseerd bij de opmaak van het GRUP *"Erfgoedlandschap abdij van Westmalle".* Toen werd er ongeveer 5 ha recreatiegebied herbestemd naar bosgebied.

Het recreatiegebied dat dus destijds herbestemd werd naar bosgebied, dient nu in rekening te worden gebracht voor de boscompensatie voor de parking op het domein Martinus. Nog een extra compensatie is niet wenselijk.

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota dan ook **negatief.**

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Tom Vandebroek via omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Tom Vandebroek (Signature)

Digitaal ondertekend door Tom Vandebroek (Signature)
DN: C=BE, CN=Tom Vandebroek (Signature), SN=Vandebroek, G=Tom Paul, SERIALNUMBER=80011438311
Reden: Ik ben de auteur van dit document
Locatie: uw locatie van ondertekening hier
Datum: 2022.05.16 08:26:20+02'00'
Foxit PDF Reader Versie: 11.0.1

Diederik Van Briel,
afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur

11.2. RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE-TOETS / RVR-TOETS

ADVIES DIENST VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Zoersel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
17/01/2022		RVR-AV-1569	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Domein Martinus"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] 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 17/01/2022, met ref. RVR-AV-1569), 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 binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

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 titel	RUP Domein Martinus
Initiatiefnemer	gemeente Zoersel
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	17/01/2022
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:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.

11.3. VOORTOETS (24.03.2025)

Voortoets Rapport

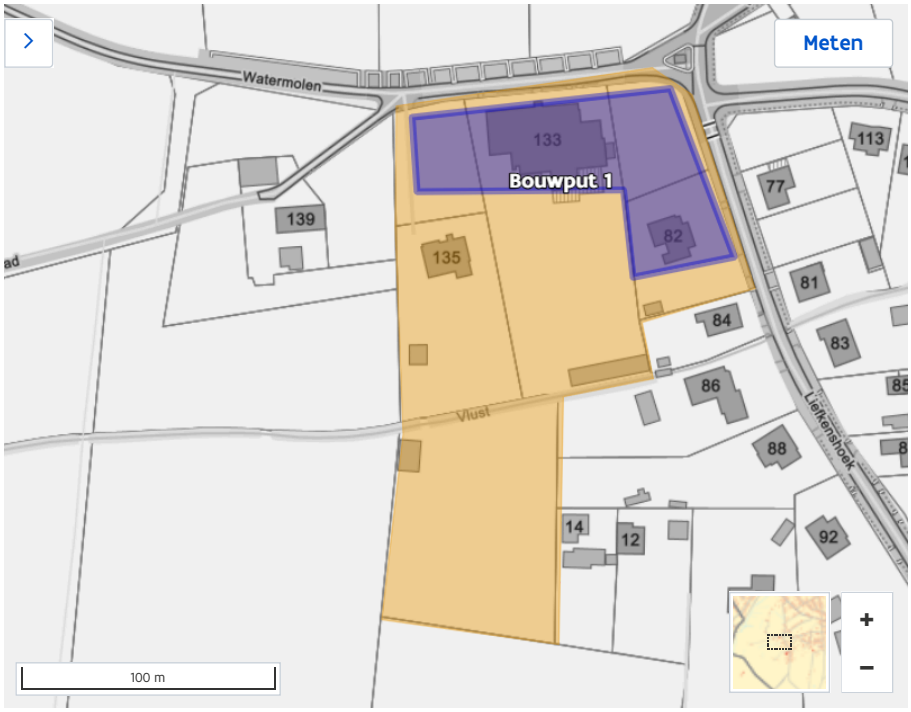
Onderstaande ingrepen werden doorgerekend op 24-3-2025, 15:07:54.
=> Voortoets-code: 838c6b31-c6fb-4a88-b89f-53403d41cb51

Scan deze QR-code om de digitale versie van dit rapport te raadplegen.

Project

Onderwerp van de online voortoets is het project zoals hieronder afgebeeld en omvat volgende ingrepen:

- Bouwput 1



Resultaat

Voor de getoetste effecten wordt er geen risico op betekeninsvolle aantasting van actuele of mogelijke toekomstige habitats binnen Habitatrichtlijngebied (SBZ-H) verwacht.

Opgelet

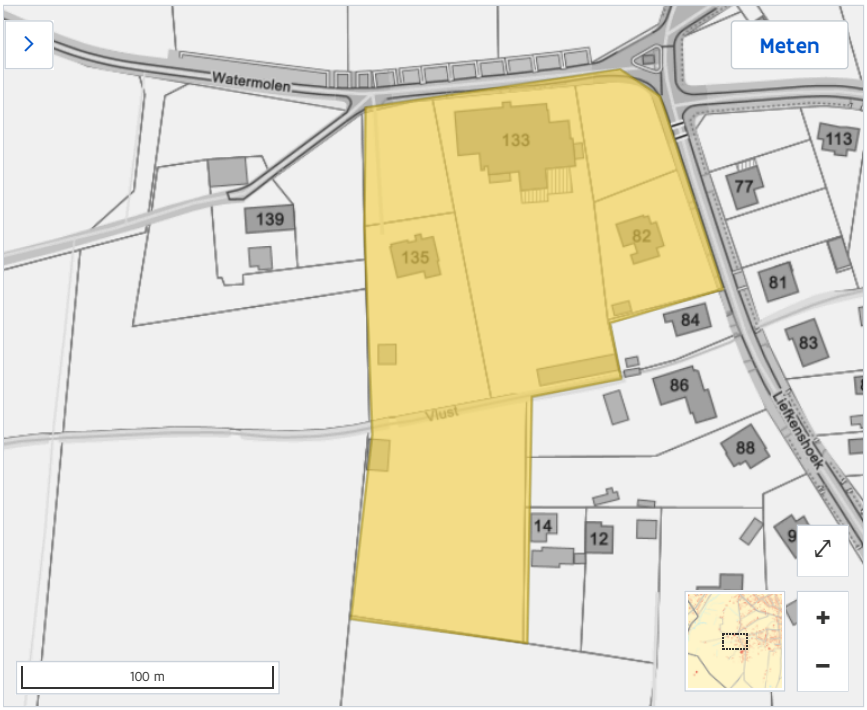
Niet alle mogelijke effecten van een project worden momenteel afgetoetst binnen de online voortoets. Hou rekening met de randvoorwaarden bij de interpretatie van uw voortoetsrapport.

Online voortoets doet uitspraak over:

Relevante effecten - getoetst en geen risico:

Ruimtebeslag ✓

Ruimtebeslag gaat over het (direct) oppervlakte-gebonden verlies van een actueel en/of mogelijk toekomstig habitat binnen Habitatrichtlijngebied (SBZ-H).

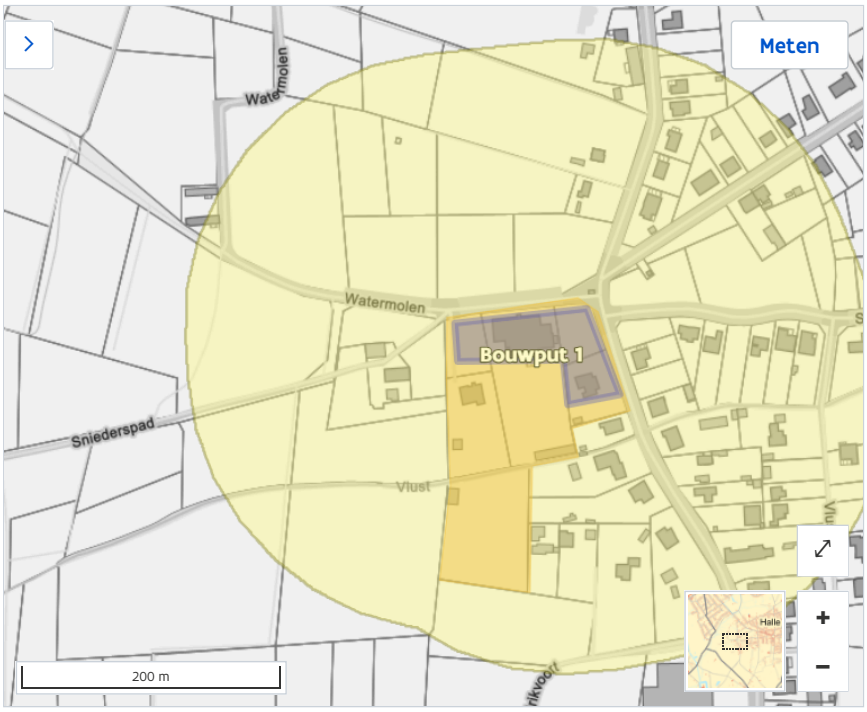


Projectgebied
Gevoelige habitats
Reikwijdte effect
Gevoelige zoekzones
Risicogebieden

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones
Geen	**Geen**

Verzuring grondwater ✓

een afname van de buffercapaciteit oftewel het neutralisatievermogen. De daling kan veroorzaakt worden door de aanvoer van zuurvormende verbindingen als gevolg van een wijziging van de grondwatertafel.



Projectgebied
Reikwijdte effect
Risicogebieden
Gevoelige habitats
Gevoelige zoekzones

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones
Geen	**Geen**

Bouwput 1

Bergingscoëfficient	Bodemlaag 1
0,463	**'A0151', dikte: van 9,49 mTAW tot 12,28 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 0,5 m/dag**

Bodemlaag 2

'A0226', dikte: van 9,28 mTAW tot 9,49 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 8 m/dag

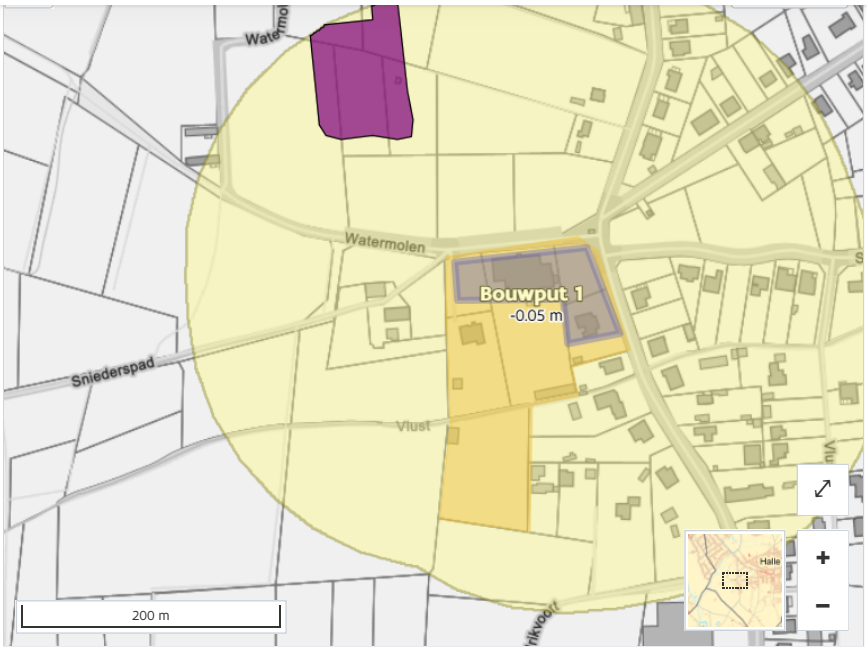
Diepte watertafel (standaard)	Duur ingreep	Horizontale doorlaatbaarheid	Oppervlakte	Straal
0 m-mv	**60 dagen**	**33,772 m/dag**	**4916,089 m²**	**39,558 m**

Verzadigde dikte	Diepte ingreep
3 m	**3 m-mv**

Eutrofiering grondwater ✓

Eutrofiëring is de toename van de hoeveelheid voedingsstoffen oftewel nutriënten in het milieu. Een daling van grondwaterstanden (verdroging) kan mineralisatie van organisch materiaal veroorzaken waardoor nutriënten worden vrijgesteld. Hierbij kan eutrofiering van het grondwater optreden.

Op basis van de Bodemkaart is een selectie gemaakt van bepaalde bodemtypes waarbij er een risico bestaat op eutrofiëring via grondwater (bij een dalende grondwaterstand). Betreft zeer natte bodemtypes of bodemtypes met een hoog gehalte aan organisch materiaal.



Projectgebied
Gevoelige habitats
Reikwijdte effect
Gevoelige zoekzones
Risicogebieden

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones
Geen	**Geen**

Bouwput 1

Bergingscoëfficient	Bodemlaag 1
0,463	**'A0151', dikte: van 9,49 mTAW tot 12,28 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 0,5 m/dag**

Bodemlaag 2

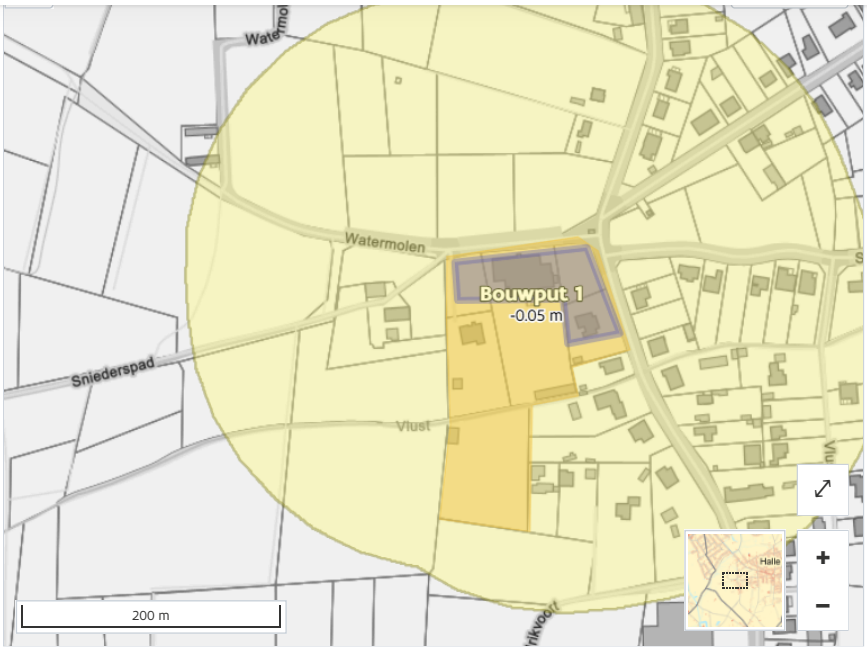
'A0226', dikte: van 9,28 mTAW tot 9,49 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 8 m/dag

Diepte watertafel (standaard)	Duur ingreep	Horizontale doorlaatbaarheid	Oppervlakte	Straal
0 m-mv	**60 dagen**	**33,772 m/dag**	**4916,089 m²**	**39,558 m**

Verzadigde dikte	Diepte ingreep
3 m	**3 m-mv**

Verdroging via grondwater ✓

Een wijziging in de grondwatertoevoer kan zich vertalen in een wijziging van de grondwaterstand. De vegetatie van bepaalde grondwaterafhankelijke habitattypes kan door een wijziging in de grondwaterstand worden aangetast. Wanneer de grondwaterstand daalt spreekt men van verdroging.



Projectgebied
Gevoelige habitats
Reikwijdte effect
Gevoelige zoekzones
Risicogebieden

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones	Nulcontourwaarde (volle lijn)
Geen	**Geen**	**-0.05 m**

Bouwput 1

Bergingscoëfficient	Bodemlaag 1
0,463	**'A0151', dikte: van 9,49 mTAW tot 12,28 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 0,5 m/dag**

Bodemlaag 2

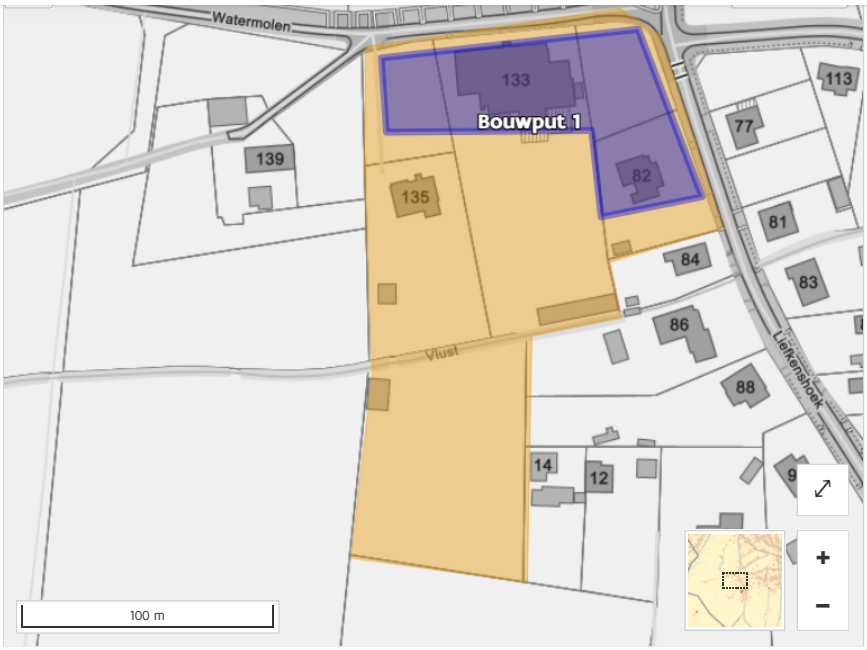
'A0226', dikte: van 9,28 mTAW tot 9,49 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 8 m/dag

Diepte watertafel (standaard)	Duur ingreep	Horizontale doorlaatbaarheid	Oppervlakte	Straal
0 m-mv	**60 dagen**	**33,772 m/dag**	**4916,089 m²**	**39,558 m**

Verzadigde dikte	Diepte ingreep
3 m	**3 m-mv**

Verzoeting grondwater ✓

Het oppompen of weghalen van fossiel (zout) grondwater kan verzoeting van het grondwater veroorzaken.



Projectgebied
Gevoelige habitats
Reikwijdte effect
Gevoelige zoekzones
Risicogebieden

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones
Geen	**Geen**

Bouwput 1

Bergingscoëfficient	Bodemlaag 1
0,463	**'A0151', dikte: van 9,49 mTAW tot 12,28 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 0,5 m/dag**

Bodemlaag 2

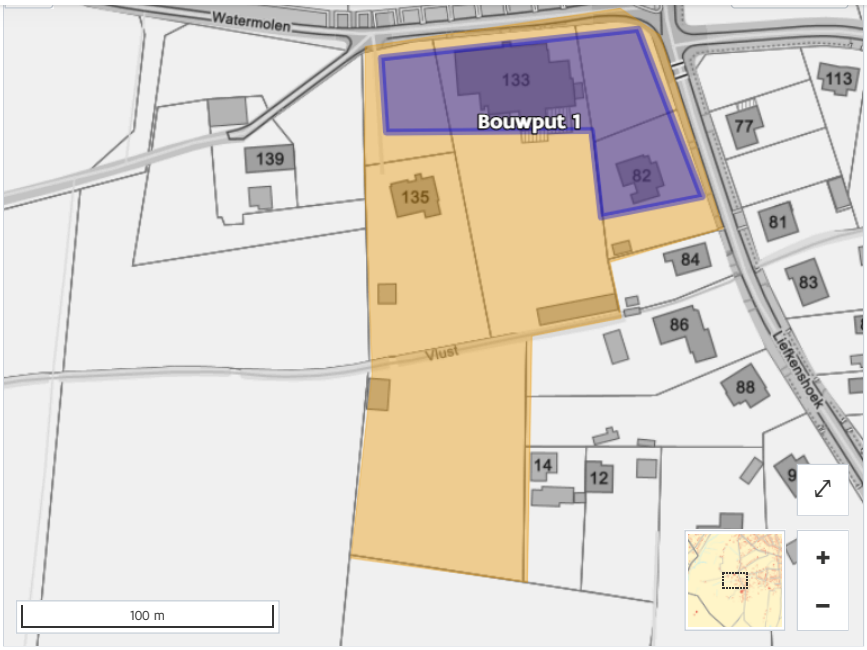
'A0226', dikte: van 9,28 mTAW tot 9,49 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 8 m/dag

Diepte watertafel (standaard)	Duur ingreep	Horizontale doorlaatbaarheid	Oppervlakte	Straal
0 m-mv	**60 dagen**	**33,772 m/dag**	**4916,089 m²**	**39,558 m**

Verzadigde dikte	Diepte ingreep
3 m	**3 m-mv**

Verzilting grondwater ✓

Verzilting in de Vlaamse context is het zouter worden van het grondwater door het indringen van zeewater. Dit kan plaatsvinden als gevolg van relatieve peilveranderingen van de zoet/zoutwaterinterface.



Projectgebied
Gevoelige habitats
Reikwijdte effect
Gevoelige zoekzones
Risicogebieden

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones
Geen	**Geen**

Bouwput 1

Bergingscoëfficient	Bodemlaag 1
0,463	**'A0151', dikte: van 9,49 mTAW tot 12,28 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 0,5 m/dag**

Bodemlaag 2

'A0226', dikte: van 9,28 mTAW tot 9,49 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 8 m/dag

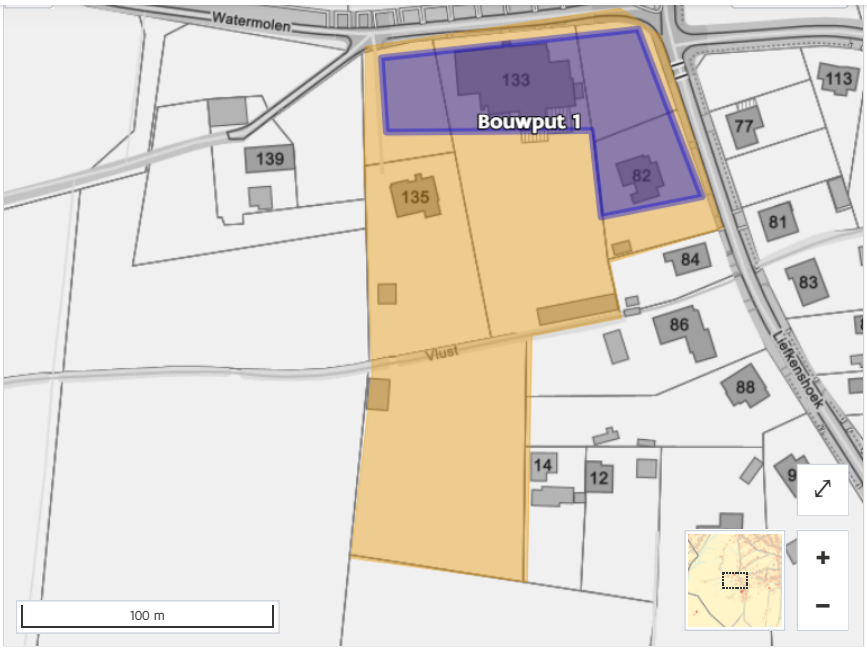
Diepte watertafel (standaard)	Duur ingreep	Horizontale doorlaatbaarheid	Oppervlakte	Straal
0 m-mv	**60 dagen**	**33,772 m/dag**	**4916,089 m²**	**39,558 m**

Verzadigde dikte	Diepte ingreep
3 m	**3 m-mv**

Verontreiniging grondwater ✓

Een toename in het milieu van een stof, anders dan voedingsstoffen, waarvan een overschrijding van haar natuurlijke achtergrondconcentratie optreedt kan leiden tot omstandigheden die voor het habitattype ongunstig zijn.

Door een wijziging van de grondwaterstand kan verontreinig die al aanwezig is in het grondwater worden verplaatst. Om na te gaan of er een (gekende) bodem- of grondwaterverontreiniging aanwezig is doet de online voortoets beroep op gegevens afkomst van de OVAM.



Projectgebied
Gevoelige habitats
Reikwijdte effect
Gevoelige zoekzones
Risicogebieden

Gevoelige habitats	Gevoelige zoekzones	Dossier(s) bodemonderzoek
Geen	**Geen**	**Geen**

Bodem- en/of grondwaterverontreiniging

Er is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging gekend.

Bouwput 1

Bergingscoëfficient	Bodemlaag 1
0,463	**'A0151', dikte: van 9,49 mTAW tot 12,28 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 0,5 m/dag**

Bodemlaag 2

'A0226', dikte: van 9,28 mTAW tot 9,49 mTAW, horizontale doorlaatbaarheid: 8 m/dag

Diepte watertafel (standaard)	Duur ingreep	Horizontale doorlaatbaarheid	Oppervlakte	Straal
0 m-mv	**60 dagen**	**33,772 m/dag**	**4916,089 m²**	**39,558 m**

Verzadigde dikte	Diepte ingreep
3 m	**3 m-mv**

Niet relevante effecten - geen risico:

De online voortoets kan meerdere effecten doorrekenen. Hieronder staan de effecten die als niet-relevant worden beschouwd voor uw project en daarom niet zijn getoetst binnen de online voortoets. Hiervoor is geen verdere actie vereist.

Niet relevante effecten

- Vernatting via grondwater
- Verzuring lucht
- Eutrofiering lucht
- Eutrofiering oppervlaktewater
- Verontreiniging oppervlaktewater
-

Online voortoets doet geen uitspraak over:

A. Bepaalde effecten op Habitatrichtlijngebied (SBZ-H)

Onderstaande effecten worden (momenteel) niet getoetst binnen de online voortoets:

LUCHT	BODEM	OPPERVLAKTEWATER	VERSNIPPERING
Eutrofiëring*	Eutrofiëring	Hydrologie	
Verzuring*	Verontreiniging	Verzilting/Verzoeting	
Verontreiniging	Verzuring	Verzuring	

Het is aan de initiatiefnemer om bovenstaande effecten uit te sluiten. Bij aanwezigheid van een (potentieel) risico op betekenisvolle aantasting van een Habitatrichtlijngebied (SBZ-H) als gevolg van een van deze effecten dient een uitgebreide passende beoordeling opgemaakt te worden.

*Indien het een project betreft waarbij stikstof wordt uitgestoten kan de online voortoets niet worden toegepast. Naar aanleiding van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en bijhorende Stikstofdecreet zijn een aantal specifieke tools ontwikkeld. Voor meer informatie over deze tools kan u terecht op de webpagina PAS-berekening.

B. Soorten, Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) en VEN

Het resultaat van de online voortoets doet **geen** uitspraak over het effect op plant- en diersoorten, Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) en gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

Voor plant- en/of diersoorten zijn volgende effecten relevant:

VERSTORING	OPPERVLAKTEWATER
Geluid	Verontreiniging (incl. thermisch)
Verlichting	Hydrologie
Visueel	
Windmolens/drones	

Voor SBZ-V zijn dezelfde effecten relevant als voor SBZ-H.

Het is aan de initiatiefnemer om de effecten op Europees te beschermen soorten en SBZ-V uit te sluiten. Bij aanwezigheid van een (potentieel) risico op betekenisvolle aantasting van een SBZ-V of leefgebied van soorten dient een uitgebreide passende beoordeling opgemaakt te worden.

VEN-gebieden maken geen deel uit van het Europees Natura 2000 netwerk en worden daarom **niet** getoetst binnen de online voortoets. Voor VEN gelden andere regels en is de verscherpte natuurtoets van toepassing.

C. Cumulatieve effecten

De online voortoets doet enkel uitspraak over de project-eigen effecten. Het is aan de initiatiefnemer om de impact van cumulatieve effecten uit te sluiten. Bij aanwezigheid van (potentiële) cumulatieve effecten dient een uitgebreide passende beoordeling opgemaakt te worden.

Wat nu?

Dit rapport is het eindresultaat van de online voortoets. De voortoets geeft aan dat er voor de getoetste effecten geen verder (uitgebreid) onderzoek is vereist.

Opgelet: Niet alle effecten worden momenteel getoetst. Hou dus rekening met de randvoorwaarden.

Bezorg het rapport van de online voortoets aan de vergunningverlenende overheid. Dit rapport dient, samen met de dossierstukken, te worden opgeladen in het Omgevingsloket.

Opgelet: Het resultaat van de online voortoets is niet geldig bij activiteiten als vermeld in bijlage I of II bij het project-MER-besluit.

=> Voortoets-code: 838c6b31-c6fb-4a88-b89f-53403d41cb51

Rapport afdrukken (PDF)

OP DEZE PAGINA

Project

Resultaat

Wat nu?

VOORTOETS

Start nieuwe voortoets

Hervat voortoets

Wijzig deze voortoets

Rapport afdrukken (PDF)

Mail mij deze Voortoets

MEER INFORMATIE

Passende beoordeling

Natura 2000

Veelgestelde vragen

Vlaanderen is omgeving

Voortoets is een officiële website van de Vlaamse overheid
uitgegeven door Departement Omgeving

Cookieverklaring Privacy Toegankelijkheid

DEPARTEMENT OMGEVING

11.4. MOBER DOMEIN MARTINUS ZOERSEL (22.02.2022)

MOBER
Domein Martinus Zoersel

eindrapport 22-02-2022

BURO MOVE
MOBILITEIT EN VERKEER IN BEWEGING

Inhoud

Inleiding 3
Doel van de studie 3
Procesverloop 3
Situering 3
Opbouw van het rapport 4
Bereikbaarheidsprofiel 5
Huidig bereikbaarheidsprofiel 5
Voetgangers en fietsers 5
Openbaar Vervoer 6
Gemotoriseerd verkeer 6
Verkeersplanologisch kader 10
Mobiliteitsplan Zoersel (bron: zoersel.be) 10
(Bovenlokaal) functioneel fietsroutenetwerk 10
Recreatief fietsknooppuntennetwerk 10
De Lijn – Vervoerregio Antwerpen 10
Toekomstig bereikbaarheidsprofiel 11
Mobiliteitsprofiel 12
Huidig mobiliteitsprofiel 12
Huidig druktebeeld 12
Huidige activiteiten 14
Huidige parkeerbalans 14
Toekomstig mobiliteitsprofiel – Optie 1 15
Geplande activiteiten 15
Gebruikte kencijfers 16
Raming toekomstige parkeerbehoefte 18
Raming toekomstige verkeersgeneratie 19
Toekomstig mobiliteitsprofiel – Optie 2 20
Geplande activiteiten 20
Gebruikte kencijfers 20
Mobiliteitsprofiel obv verzamelde kencijfers Vlaanderen 20
Mobiliteitsprofiel obv CROW 22
Mobiliteitseffecten 23
Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzalen 23
Parkeerbalans 23

Verkeersgeneratie 23
Overige mobiliteitseffecten 24
Optie 2: Wonen met een zorgcomponent 25
Parkeerbalans 25
Verkeersgeneratie 25
Overige mobiliteitseffecten 25
Sensitiviteitstoets 26
Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzalen 26
Optie 2: Wonen met een zorgcomponent 26
Milderende maatregelen 27
Verkeerstechnische maatregelen 27
Flankerende maatregelen 27
Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzaal 27
Optie 2: Wonen met een zorgcomponent 28
Conclusies en aanbevelingen 29
Parkeerbehoefte 29
Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzaal 29
Optie 2: Wonen met een zorgcomponent 29
Verkeersgeneratie 29
Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzaal 29
Optie 2: Wonen met een zorgcomponent 30
Overige mobiliteitseffecten 30
Milderende maatregelen 30
Bijlagen 31
Mobiliteitsplan Zoersel 31
Resultaten verkeersonderzoek 2015 35
Resultaten verkeerstelling 2017 40
Inleiding 40
Resultaten verkeerstellingen 41

Inleiding

Doel van de studie

In het kader van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van hotel, conferentiecentrum, feestzaal, … Domein Martinus, werd Buro MOVE eind 2010 verzocht een MOBiliteitsEffectenRapport (MOBER) op te maken. Het was daarbij de bedoeling om een objectieve analyse van de mobiliteitseffecten ten gevolge van de geplande uitbreiding in kaart te brengen. De nadruk lag op de toekomstige parkeerbehoefteraming en eventuele maatregelen in geval van uitzonderlijke evenementen.

Procesverloop

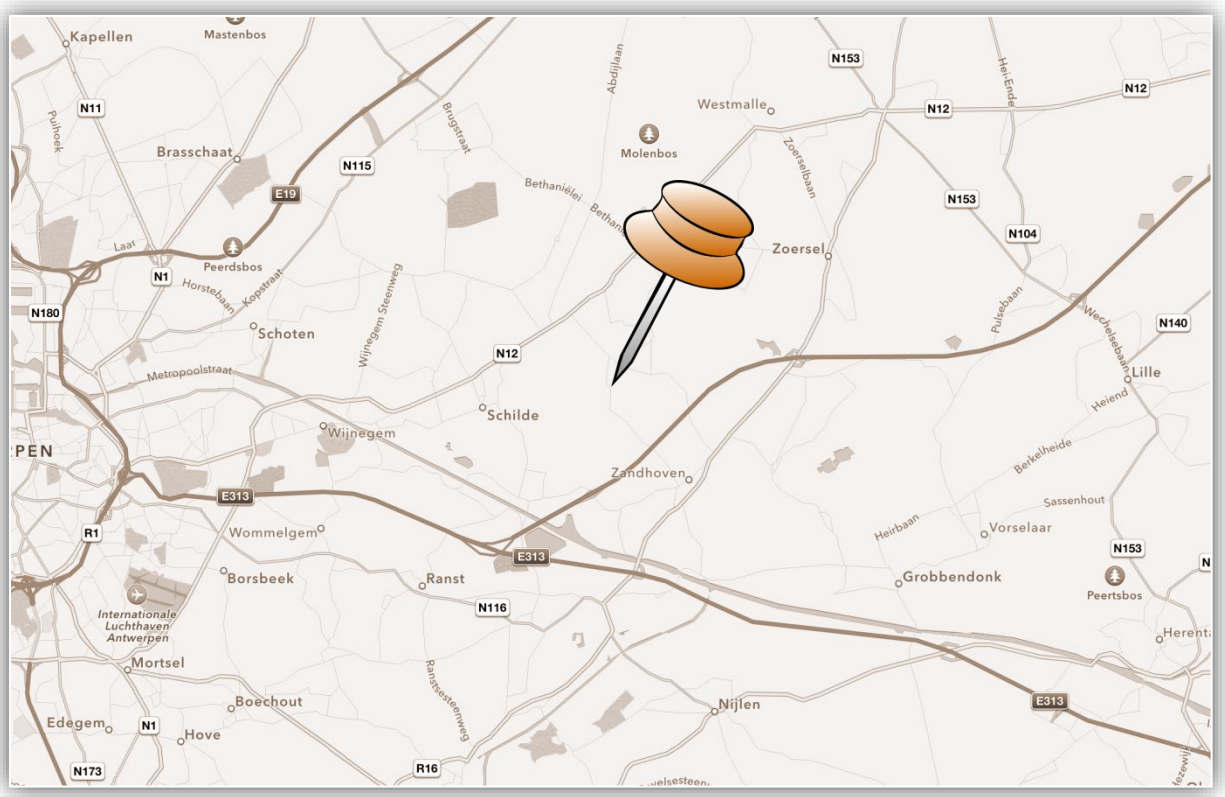
- December 2010: 1e draft-MOBER
- Maart 2014: 1e MOBER
- November 2014: overleg IGEAN
- November 2014: addendum 1e MOBER
- Juli 2015: overleg Zoersel
- Oktober 2015: toelichting aan CBS van onder andere het aangepaste 1e MOBER en zijn addendum
- Augustus 2017: in dit 2e MOBER werden de aanpassingen van het 1e MOBER opgenomen, het addendum bij het 1e MOBER verwerkt en bijkomende gegevens met betrekking tot uitgevoerde verkeerstellingen toegevoegd.

In het voorliggende MOBER dd. 2021 worden de mobiliteitseffecten voor de wijziging van het RUP beoordeeld. Daarnaast wordt een toevoeging gedaan met het mobiliteitsprofiel en -effecten voor een mogelijke alternatieve van Domein Martinus als woonzorgcentrum met 160 kamers of 120 assistentiewoningen.

Situering

Domein Martinus ligt in de rustige omgeving van het landelijke Halle-Zoersel, zonder te hoeven inboeten aan (auto-)bereikbaarheid. Vanaf de afrit 19 van de snelweg E34 Antwerpen-Turnhout wordt de site zeer duidelijk bewegwijzerd. Via deze snelweg is de site gemakkelijk bereikbaar naar alle uithoeken van Vlaanderen en naar de verschillende buurlanden.

Figuur 1: Situering macro



Opbouw van het rapport

De voorliggende mobiliteitsstudie of MOBER wordt opgebouwd uit de verschillende onderdelen zoals aangegeven in de richtlijnen van het Ministerie van Openbare Werken (MOW) van de Vlaamse Gemeenschap. Deze werden opgemaakt conform het omgevingsdecreet, dat in werking is getreden vanaf 01-01-2018.

Na deze inleiding worden het huidige en toekomstige multimodaal ***bereikbaarheidsprofiel*** opgemaakt op basis van terreinonderzoek en de geplande en besliste beleidsopties met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Het volgende hoofdstuk behandelt het huidig en toekomstig gepland ***mobiliteitsprofiel*** van de projectsite. Vervolgens worden bereikbaarheids- en mobiliteitsprofiel met elkaar geconfronteerd. In dit hoofdstuk komt de ***parkeerbehoefteraming*** aan bod en zullen een aantal overige mobiliteitsaspecten vooral kwalitatief worden beoordeeld.

In het hoofdstuk ***sensitiviteitstoets*** wordt beschreven waarom een klassieke sensitiviteitstoets omwille van de gekozen invalshoek reeds in de effectbeoordeling op zich werd verwerkt. Verder worden een aantal aspecten van duurzaam omgaan met het mobiliteitsgegeven voor de geplande ontwikkeling in kaart gebracht in de ***milderende maatregelen***. Alles wordt tot slot overzichtelijk samengevat in de ***conclusies en aanbevelingen***.

Bereikbaarheidsprofiel

Huidig bereikbaarheidsprofiel

Voetgangers en fietsers



Foto 1: Parking Domein Martinus en kaart recreatief fietsknopennetwerk



Foto 2: Bewegwijzering recreatief fietsknooppuntennetwerk thv Domein Martinus

Domein Martinus ligt midden in een gebied waar frequent aan recreatief wandelen en fietsen wordt gedaan. Meer nog, het is gelegen ter hoogte van knooppunt 89 van het recreatief fietsroutenetwerk (zie foto's 1 en 2). Fietsers en wandelaars begeven zich er gemengd met het gemotoriseerd verkeer. In de Hallebaan zijn aan weerszijden fietssuggestiestroken voorzien. De Zandhovensesteenweg heeft aan de zuidkant een aanliggend dubbelrichtingsfietspad. Aan het kruispunt van beide laatste wegen zijn fietsoversteekvoorzieningen voor alle richtingen.



Foto 3: Recreatief wandelen in de streek



Foto 4: Fietsers in Liefkenshoek

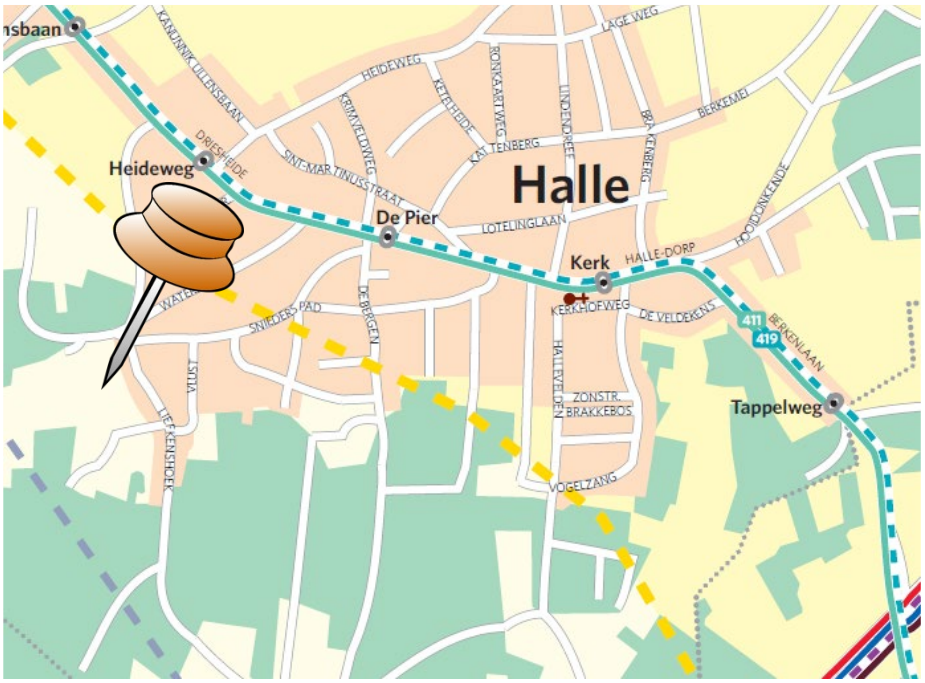
Openbaar Vervoer

NMBS

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Antwerpen-Berchem.

De Lijn

Figuur 2: Bediening De Lijn (bron: delijn.be)



De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich langs Driesheide en heet HALLE-Heideweg. Deze wordt bediend door de de volgende lijnen:

- Lijn 404 Zandhoven VTI – Halle – Wijnegem *(2/dag tijdens ochtend- of avondspits)*
- Lijn 406 Zandhoven – scholen Malle via Halle *(1/dag tijdens ochtend- of avondspits)*
- Lijn 412 Zandhoven – Westmalle – Sint-Job-in-'t-Goor *(2/u spits- en 1/u daluren)*
- Lijn 419 Zandhoven – Turnhout *(1/dag tijdens ochtend- of avondspits)*

Als aanvulling van deze algemene openbare vervoerswijzen, wordt door Domein Martinus in sommige gevallen een shuttle ingelegd. Deze brengt bezoekers van de projectsite rechtstreeks van en naar het IC-station Antwerpen-Berchem. Domein Martinus staat ofwel zelf in voor dit vervoer, of doet daarvoor beroep op een taxi-bedrijf.

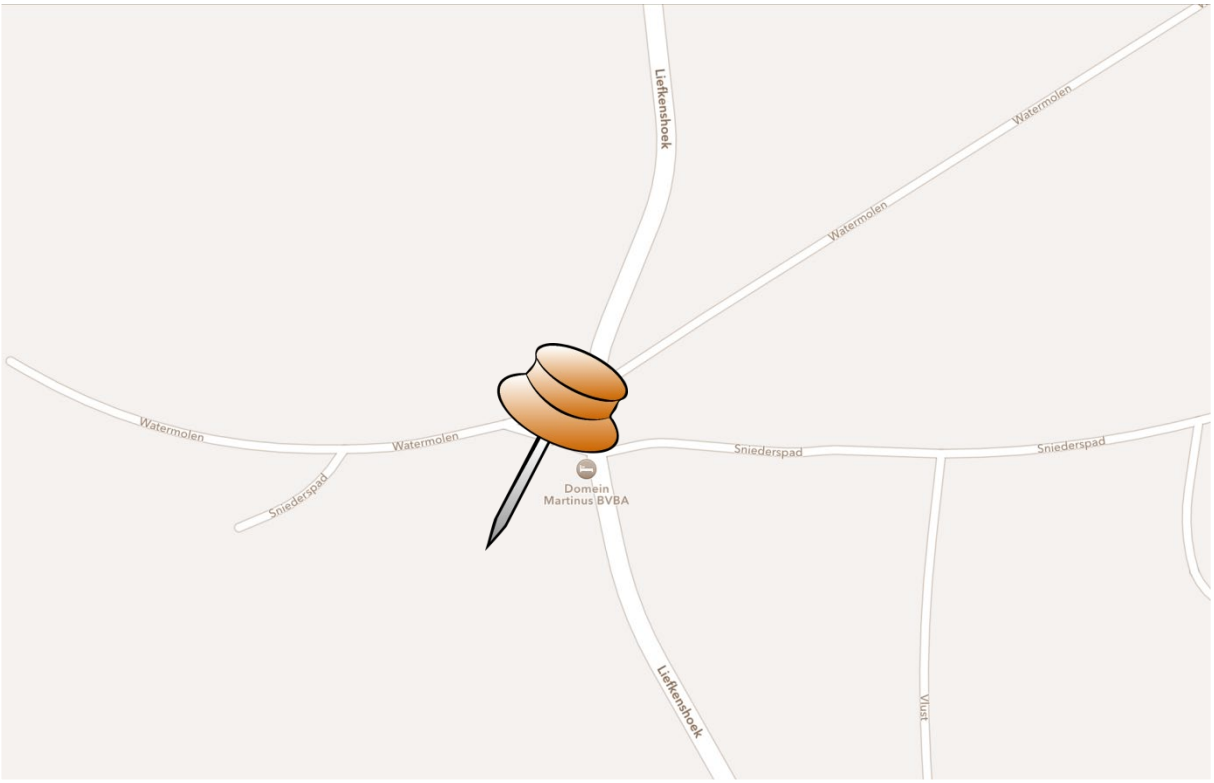
Gemotoriseerd verkeer

Zoals reeds in de inleiding vermeld, is Domein Martinus vanaf afrit 19 van de E34 Turnhout-Antwerpen zeer goed bewegwijzerd. Komende van die snelweg, is Domein Martinus bereikbaar via de Zandhovensteenweg – Hallebaan – Liefkenshoek – Sniederspad. Liefkenshoek en vooral Hallebaan worden momenteel als sluiproute voor het verkeer van Halle centrum naar de E34 en omgekeerd gebruikt. 's Morgens is dit naar de autosnelweg toe, 's

avonds richting Halle. Onderstaande foto's en figuren illustreren de inrichting van de verschillende ontsluitingswegen van en naar Domein Martinus.

Alle kruispunten zijn voorrangsgeregeld en werden met een plateau ingericht (uitgezonderd Liefkenshoek x Hallebaan). Ter hoogte van het kruispunt Zandhovensteenweg x Hallebaan wordt extra aandacht gevestigd op overstekende fietsers. De snelheid is er overal 50 km/u, behalve op de Zandhovensteenweg, waar maximaal 70 km/u mag worden gereden.

Figuur 3: Situering micro-niveau



Figuur 4: Situering meso-niveau

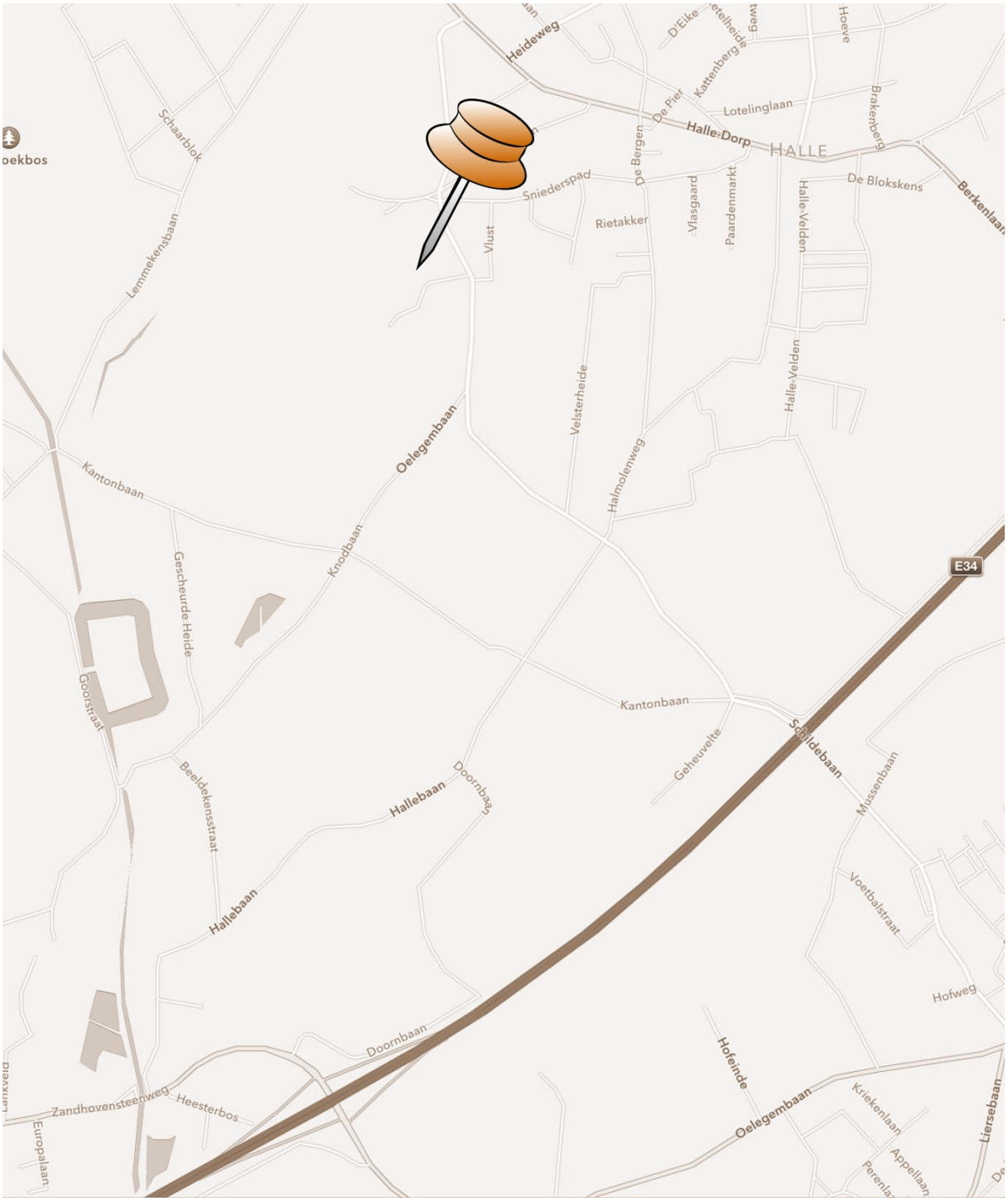




Foto 5: Zandhovensteenweg



Foto 6: Hallebaan



Foto 7: Liefkenshoek



Foto 8: Kruispunt Liefkenshoek x Watermolen x Sniederspad (Domein Martinus)



Foto 9: (Semi-)openbare parking



Foto 10: Privé-parking

Verkeersplanologisch kader

Alle geplande en besliste beleidsopties met betrekking tot de multimodale verkeersafwikkeling en ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van Domein Martinus of met mogelijke impact op de ontsluiting van de projectsite, worden hier nagegaan en samengevat.

Mobiliteitsplan Zoersel (bron: zoersel.be)

Het mobiliteitsplan van Zoersel dateert van 2004 en werd opgemaakt door IGEAN. In 2010 werd dit mobiliteitsplan herzien. Met betrekking tot de multimodale bereikbaarheid van Domein Martinus zijn er geen significante wijzigingen gepland in dit document.

In bijlage 8.1 worden de volgende relevante kaarten uit het mobiliteitsplan toegevoegd:

- Kaart 8: Functioneel Fietsroutenetwerk
- Kaart 10: Fietsknooppuntennetwerk
- Kaart 15: Wegencategorisering

(Bovenlokaal) functioneel fietsroutenetwerk

Cfr. bijlage 8.1

Recreatief fietsknooppuntennetwerk

Cfr. bijlage 8.1

De Lijn – Vervoerregio Antwerpen

Nieuw openbaar vervoer in vervoerregio Antwerpen

Met de Vervoerregio Antwerpen en De Lijn werken we aan het Vervoerplan, dat op korte termijn het bus- en tramnetwerk in de regio hertekent. Dit wordt volgens dezelfde filosofie als het Routeplan 2030 gedaan: een op de vraag afgestemd snel, frequent, betrouwbaar en aantrekkelijk openbaar vervoer met genoeg plaatsen om over te stappen. Op de plekken waar de vervoersvraag hoog is, wordt het openbaar vervoer versterkt. De beschikbare middelen worden zo efficiënt mogelijk ingezet om belangrijke maatschappelijke bestemmingen beter bereikbaar te maken.

Kernnet, aanvullend net en vervoer op maat

Het vervoerplan maakt een verschil tussen het kernnet, het aanvullend net en vervoer op maat.

Kernnet: snelle trams en bussen met weinig haltes die grote woonkernen en belangrijke attractiepolen met elkaar verbinden. Het kernnet bestaat uit een A-, B- en C-net:

- A-net: lijnen waar minstens elk kwartier een bus of tram stopt
- B-net: lijnen waar minstens elk halfuur een bus stopt
- C-net: lijnen waar minstens elk uur een bus stopt

In het A-net worden de trams ingedeeld in M- en T-lijnen:

- M-lijnen rijden als premetro en op de Leien in een eigen bedding tot de verste uithoeken van het tramnetwerk. Ze stoppen meestal aan P+R's. De grote, moderne trams rijden in de spitsuren om de 6 minuten en in de daluren om de 7,5 minuten
- T-lijnen rijden bovengronds tussen het verkeer in de stad om de 10 minuten.

Aanvullend net: bussen met veel haltes op lokale lijnen, lijnen die je naar het kernnet brengen, woon-werkvervoer en schoolvervoer

Vervoer op maat in landelijke gebieden: flexvervoer, deelfietsen, -steps en -wagens, collectieve taxi's, … Dat vervoer brengt je naar knooppunten waar je kunt overstappen op het aanvullend of het kernnet. Via de nieuwe mobiliteitscentrale kun je je verplaatsingen plannen en reserveren. Als vervoerregio beslissen we zelf over de invulling van het aanvullend net en het vervoer op maat.

Concrete uitwerking en start

De Lijn is als publieke operator van het openbaar vervoer verantwoordelijk om deze verandering in het openbaar vervoer netwerk te realiseren. De implementatie van deze nieuwe vervoersplannen in Vlaanderen moest de voorbije jaren al enkele keren worden uitgesteld. De nieuwe dienstverlening zou vanaf 2023 in voege treden in heel Vlaanderen.

Toekomstig bereikbaarheidsprofiel

Op basis van beide vorige paragrafen kan besloten worden dat het toekomstig multimodaal bereikbaarheidsprofiel van het studiegebied binnen de tijdshorizon van het RUP niet significant gewijzigd zal zijn ten opzichte van het huidig bereikbaarheidsprofiel.

Mobiliteitsprofiel

Huidig mobiliteitsprofiel

Huidig druktebeeld

Verkeerstelling 2015

Van 13-10-2015 tot 21-10-2015 werd een snelheids- en intensiteitsmeting uitgevoerd In Liefkenshoek, ter hoogte van nr. 39, met behulp van een datacollect-systeem. De resultaten van dit onderzoek werden in Bijlage 8.3 van voorliggende nota toegevoegd.

De tellocatie ligt ten noorden van Domein Martinus (tussen Driesheide en de Watermolenstraat). De ontsluiting van Domein Martinus verloopt echter hoofdzakelijk in zuidelijke richting. De resultaten van het onderzoek geven wel inzicht in de huidige grootte-orde van het druktebeeld, het verloop van de verkeersintensiteiten en de gereden snelheid.

Een beknopte analyse van de telgegevens leidt tot volgende conclusies:

- De pieken in de verkeersintensiteiten van Driesheide richting Watermolen tijdens de ochtendspits en van Watermolen richting Driesheide tijdens de avondspits bevestigen de eerder beschreven problematiek van sluipverkeer;
- In absolute aantallen blijven de bestaande verkeersintensiteiten relatief beperkt. Tijdens de telperiode werd 1 piek van meer dan 200 voertuigen voor beide rijrichtingen samen geregistreerd. Tijdens de ‘zwaarste’ ochtendspits waren er ca. 125 voertuigen richting Watermolen. Tijdens de ‘zwaarste’ avondspits werden ca. 150 voertuigen geregistreerd richting Driesheide;
- Op zaterdag, het piekmoment voor feesten bij Domein Martinus, werden er tijdens het maatgevend spitsuur van 18:00 tot 19:00 ca. 75 voertuigen geregistreerd voor beide rijrichtingen samen;
- Met een V85-waarde van maar liefst 81 km/u waar men maximum 50 km/u mag rijden en met 93,4% snelheidsovertredingen is hier duidelijk een knelpunt met betrekking tot de gereden snelheid.

Verkeerstelling 2017

In Bijlage 8.4 van voorliggende nota, werd de rapportage van de verkeerstellingen die hebben plaatsgevonden van 02-06-2017 tot 13-06-2017 toegevoegd. Daarbij werden 3 tellocaties geregistreerd:

1. Liefkenshoek tussen Driesheide en Watermolenstraat (cfr. Verkeerstelling 2015)
2. Watermolen tussen Liefkenshoek en Lemmekensbaan
3. Liefkenshoek tussen Velsterheide en Vlust

De conclusies die uit deze bijkomende verkeerstelling konden worden getrokken, komen overeen met die uit de verkeerstelling dd. 2015:

- De pieken in intensiteiten tijdens een gemiddelde ochtend- en avondspits bevestigen nogmaals de problematiek van het sluipverkeer, in het bijzonder ter hoogte van telpost 3, het zuidelijk deel van Liefkenshoek.
- In absolute aantallen verkeersintensiteiten tijdens de gemiddelde ochtend- en avondspits blijven nog steeds relatief beperkt.
    - telpunt 1 (Liefkenshoek-noord):
        - OSP: ca. 190, waarvan ca. 130 richting zuid
        - ASP: ca. 205, waarvan ca. 145 richting noord
    - telpunt 2 (Watermolen-Domein Martinus):
        - OSP: ca. 20, waarvan 15 richting Domein Martinus en 5 richting Liefkenshoek
        - ASP: ca. 20, waarvan telkens 10 in elke richting
    - telpunt 3 (Liefkenshoek-zuid):
        - OSP: ca. 240, waarvan ca. 195 richting zuid
        - ASP: ca. 280, waarvan ca. 210 richting noord

  Hieruit blijkt bovendien de verkeersintensiteiten ter hoogte van Telpunt 1 van dezelfde grootte-orde zijn als in 2015 en dat de verkeersintensiteiten van en naar Domein Martinus (Telpunt 2) slechts minder dan 10% van het verkeer op Liefkenshoek betreffen. Tot slot liggen de verkeersintensiteiten op het zuidelijk segment van Liefkenshoek ca. 20% hoger dan in het noordelijke segment (telpunt 1)
- Op zaterdag, tijdens het maatgevend piekuur voor Domein Martinus van 18:00 tot 19:00, werden volgende verkeersintensiteiten geregistreerd:
    - telpunt 1 (Liefkenshoek-noord): ca. 90, gelijk verdeeld over beide rijrichtingen
    - telpunt 2 (Watermolen-Domein Martinus): ca. 15, waarvan 10 richting Domein Martinus
    - telpunt 3 (Liefkenshoek-zuid): ca. 125, waarvan ca. 70 richting noord

  Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteiten op telpunt 1 iets hoger liggen in 2017 dan in 2015 op zaterdag (nu 90 t.o.v. 75 in 2015). Bovendien zijn ook op zaterdag de verkeersintensiteiten ten zuiden van Domein Martinus hoger dan in het noorden. Daarom zal ***het zuidelijke telpunt 3, Liefkenshoek-zuid als referentie worden gebruikt in de verdere mobiliteitseffect-beoordeling***.
- De V85-waarde ligt iets lager dan in de tellingen dd. 2015:
    - Telpunt 1 (Liefkenshoek-noord): gemiddelde V85 van 58,1
    - Telpunt 2 (Watermolen – Domein Martinus): gemiddelde V85 van 34,0
    - Telpunt 3 (Liefkenshoek-noord): gemiddelde V85 van 59,4

  Uit deze metingen blijkt dat de problematiek van te snel rijden in Liefkenshoek nog steeds bestaat, maar ten opzichte van de meting in 2015 is de V85 op Liefkenshoek-noord aanzienlijk afgenomen.

Huidige activiteiten

Momenteel bestaan de activiteiten op Domein Martinus uit volgende 3 peilers:

- Conferentiecentrum (10 seminariezalen)
- Feestzaal (capaciteit van maximaal 400 personen)
- Hotel (38 kamers)

Momenteel wordt het hotel steeds in functie van beide andere activiteiten gebruikt. Dit wil zeggen dat de 38 kamers tijdens een conferentie gebruikt worden door die bezoekers en tijdens een evenement in de feestzaal door de genodigden. Wanneer geen van beide andere activiteiten plaatsvinden, is er nog plaats voor zogenaamde 'toeristische' overnachtingen.

Het conferentiecentrum en de feestzaal worden ook nooit tegelijkertijd voor 2 verschillende groepen gebruikt.

Momenteel zijn er 17 vaste personeelsleden. Daarvan komt ca. 20% met de fiets, de rest komt met de wagen. Voor de feestzaal wordt gewerkt met zogenaamde extra's. Dit zijn veelal studenten uit de omgeving van Lier die ofwel met de fiets komen, ofwel worden afgezet met de wagen. Deze extra's genereren bijgevolg geen bijkomende parkeerbehoefte.

Uit de gegevens die door de opdrachtgever ter beschikking werden gesteld, kon worden afgeleid dat de gemiddelde bezetting van de hotelkamers 29% bedraagt.

Huidige parkeerbalans

Huidige parkeervraag

Op 11-09-2010 heeft onder toezicht van een deurwaarder, een parkeerbezettingsonderzoek plaatsgevonden bij Domein Martinus. Dit vond plaats tijdens een huwelijksfeest. Op basis van de gastenlijst kon worden vastgesteld dat er voor het huwelijksfeest en het hotel 176 bezoekers aanwezig waren. Samen met de 14 personeelsleden, komt dit op 190 personen. Er werd vastgesteld dat 76 parkeerplaatsen werden gebruikt.

Op basis van de in het volgend hoofdstuk beschreven kencijfers, kan ook een gemiddelde huidige parkeerbehoefte worden berekend van een 80-tal parkeerplaatsen. Deze is van dezelfde grootteorde als het hierboven vermelde parkeerbezettingsonderzoek.

Huidig parkeeraanbod

Momenteel stelt Domein Martinus ca. ***100 parkeerplaatsen*** ter beschikking voor zijn personeel en bezoekers. Daarvan zijn ca 40 plaatsen privé, op eigen domein en ca. 60 parkeerplaatsen
(semi-)openbaar.

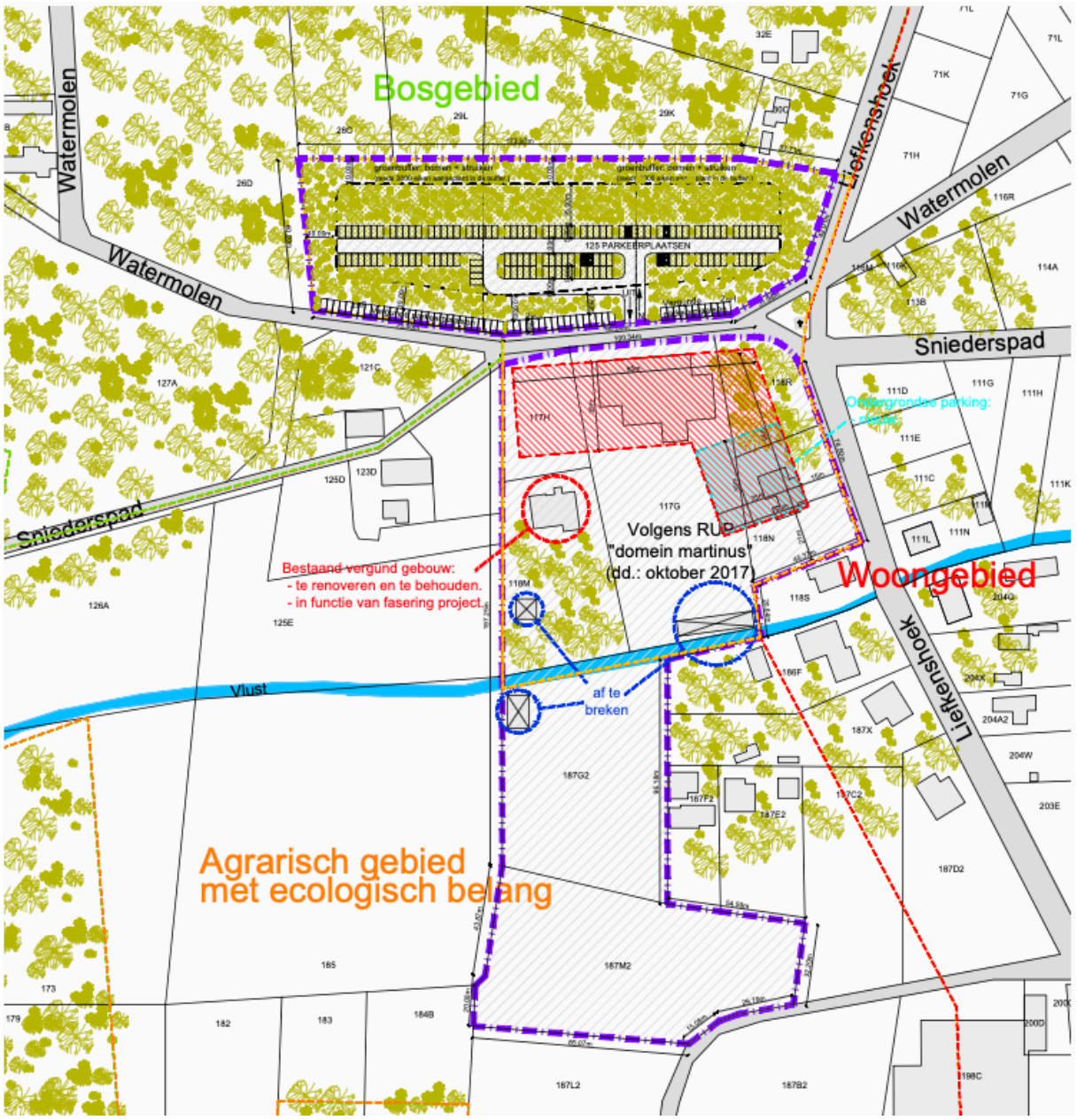
Huidige parkeerbalans

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat er in de huidige situatie ruim voldoende parkeeraanbod is om het functioneren van Domein Martinus op te vangen.

Toekomstig mobiliteitsprofiel – Optie 1

Geplande activiteiten

Figuur 5: Inplantingsplan gevraagde wijzigingen RUP (bron: Mertens architecten)



De mobiliteitseffecten worden in voorliggend MOBER in een eerste optie geraamd voor de totale toekomstige ruimtebehoefte in het geval een uitbreiding van de bestaande activiteiten wordt voorzien. Het betreft het volgende programma:

- Congrescentrum met 16 moduleerbare seminariezalen (capaciteit max. 420 bezoekers);
- feestzaal (capaciteit van maximaal 500 bezoekers);
- hotel (80 kamers)

- Parkeercapaciteit:
  - Oude bosparking: 57 PP
  - Nieuwe bosparking: 125 PP
  - Nieuwe extra parking: 80 PP
  - Ondergronds (privé): te bepalen obv toekomstig aantal kamers, waarvan het bestaand aantal kamers (38) wordt afgetrokken. Voor bijvoorbeeld 80 kamers zullen er ondergronds 42 PP worden voorzien.

  In totaal zullen er bijgevolg steeds minimum 262 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Gebruikte kencijfers

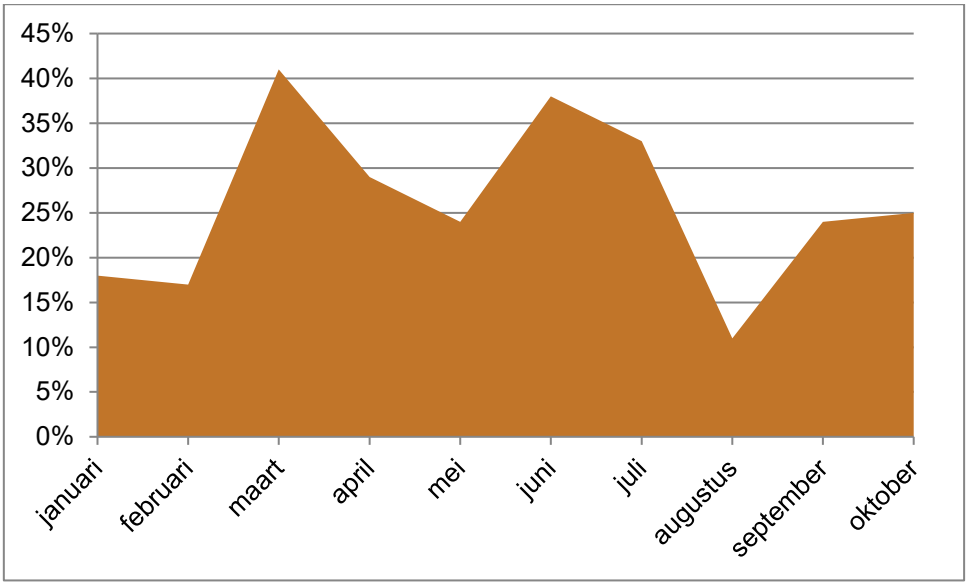
Gezien enerzijds de aanwezigheid van de verschillende functies in de huidige situatie en anderzijds de specificiteit van de geplande activiteiten, werd maximaal een beroep gedaan op ***projectspecifieke kencijfers***, die werden aangereikt door de opdrachtgever.

Modal Split

Gezien de relatief beperkte OV-bereikbaarheid van de site en de aard van de activiteiten, wordt in wat volgt voor de feestzaal uitgegaan van een worst-case scenario: ***100% autogebruik***.

Percentage buitenlanders

Buitenlanders komen grotendeels met de taxi naar Domein Martinus. In de verkeersgeneratie van en naar de projectsite wordt deze vervoersmodus bijgevolg wel meegenomen, maar in de bepaling van de parkeerbehoefte niet. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verloop van de percentages buitenlanders in de huidige situatie:



Gemiddeld zijn er 26% buitenlanders aanwezig. Gemiddeld kan voor het conferentie-center worden gerekend met een ***autogebruik van 74%.*** De meeste buitenlanders komen uit Nederland.

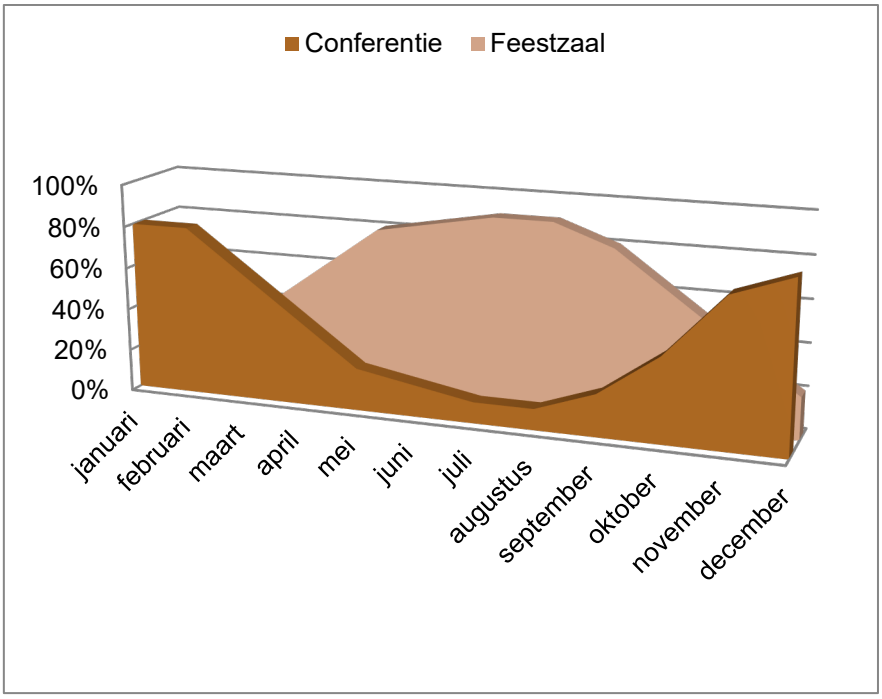
Auto-bezettingsgraad

Het aantal personen per wagen is in eerste instantie afhankelijk van het soort functie:

- Feestzaal: ***2,5 personen per wagen*** (voor een feest zullen familie en vrienden al eerder carpoolen)
- Conferentie: ***1,3 personen per wagen*** (afhankelijk van de bedrijfspolicy wordt doorgaans meer individueel met de wagen gereden).

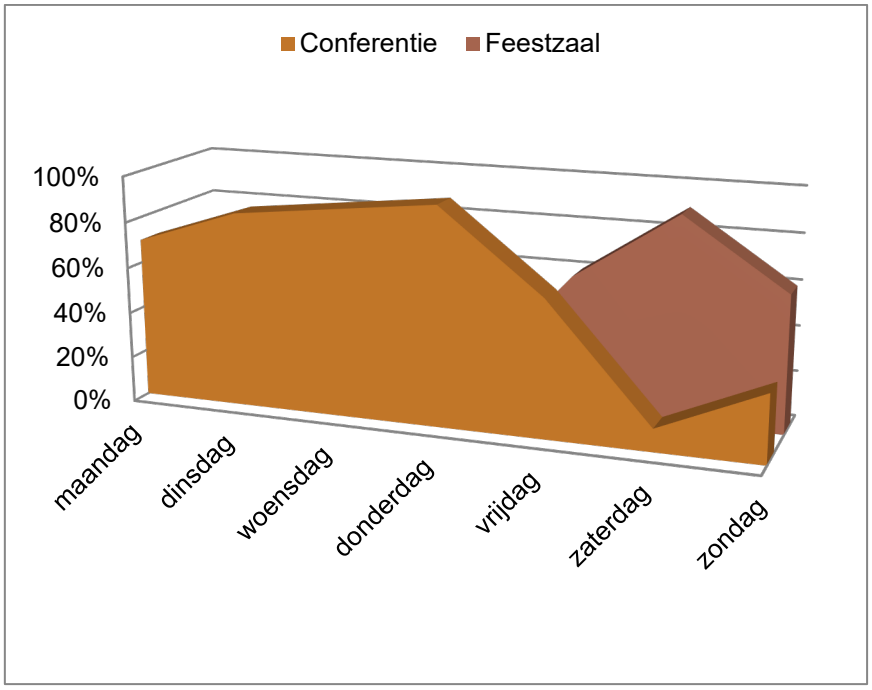
Referentiemomenten

Per Jaar



Per week

Er wordt eveneens een onderscheid gemaakt tussen weekdag en weekenddag :



Uit bovenstaande grafieken blijken beide functies zich ***zeer complementair*** te verdelen, zowel over de verschillende maanden van het jaar als over de verschillende dagen van de week.

Combinatiefactoren

Zoals eerder beschreven bij de huidige activiteiten, wordt het hotel, indien er een feest of een seminarie plaatsvindt, vrijwel uitsluitend gebruikt door de bezoekers van deze hoofdactiviteiten. De combinatiefactor van het hotel is in beide gevallen '100%'. Dit wil zeggen dat er in die gevallen geen extra parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt gecreëerd voor de activiteit 'hotel'.

Wanneer er geen festiviteiten of conferenties plaatsvinden is er nog ruimte voor zogenaamde 'toeristische overnachtingen'. In dat geval zal het hotel de maatgevende activiteit zijn.

Tot slot zullen ook in de toekomst nooit een seminarie én een feest voor 2 verschillende groepen tegelijkertijd plaatsvinden.

Het bovenstaande resulteert in volgende overzichtstabel :

Hoofdactiviteit	Combinatiefactor nevenactiviteit		
	Conferentie	Feestzaal	Hotel
Conferentie	nvt	0%	100%
Feestzaal	0%	nvt	100%

Werknemers

Ook in de toekomst zou met een combinatie van vaste werknemers en extra's worden gewerkt. Verwacht wordt dat er 24 vaste werknemers zouden zijn. Hierbij zullen, zoals momenteel reeds het geval is, 20% met de fiets en 80% met de wagen komen. De gemiddelde autobezettingsgraad voor werknemers bedraagt 1,15 . De extra's, waarvan de aantallen afhankelijk zijn van de omvang van het evenement, zullen ook in de toekomst geen extra parkeerbehoefte genereren. Degenen die met de wagen worden afgezet en opgehaald werden uiteraard wel meegenomen in de verkeersgeneratie.

Raming toekomstige parkeerbehoefte

De verschillende feesten, seminaries, evenementen en congressen kennen een grote verscheidenheid in aantallen bezoekers. Op basis van de maximale bezoekersaantallen, werd in het oorspronkelijke MOBER een onderverdeling gemaakt in functie van het type activiteiten en de verwachte bezoekersaantallen. In onderstaande tabel wordt de raming van de respectievelijke parkeerbehoefte voor beide activiteiten weergegeven:

	bezoekers				werknemers				TOTAAL
	aantal	auto-bezetting	modal split	TOTAAL	aantal	auto-bezetting	modal split	TOTAAL	Parkeer-behoefte
Conferentie	420	1,3	74%	**239**	20	1,15	80%	**14**	253
Feestzaal	500	2,5	100%	**200**	15	1,15	80%	**10**	210

Uit deze tabel blijkt dat de maximale parkeerbehoefte wordt gecreëerd bij volledige bezetting van het conferentiecentrum. Deze bedraagt 253 auto's.

Raming toekomstige verkeersgeneratie

Op basis van bovenvermelde kencijfers, kan ook de toekomstige verkeersgeneratie van het complex worden berekend. Onderstaande tabellen geven de verwachte toekomstige verkeersgeneratie voor de verschillende activiteiten. Deze worden enerzijds per dag weergegeven en anderzijds per piekuur. Zoals hiervoor reeds aangegeven, verschillen die piekuren voor de diverse activiteiten:

- **Conferentie:** de personen die de seminaries bijwonen begeven zich doorgaans van en naar Domein Martinus op een reguliere werkdag, tijdens de reguliere ochtend- en avondspits (van 8:00 tot 9:00 en van 16:00 tot 17:00). De ***ochtendspits*** is daarbij maatgevend, gezien het verlaten van het seminarie doorgaans meer verspreid gebeurt (netwerkreceptie, …) dan het aankomen.
- **Feestzaal:** Afhankelijk van het soort feest, gebeurt het aankomen en afrijden heel divers. Het gemiddelde piekuur wordt verwacht op ***zaterdag tussen 18:00 en 19:00*** op de drukste dagen (tot maximum 470 bezoekers per feest), omdat de vertrekkende verkeersstromen van de receptie van een traditioneel huwelijksfeest dan samenvallen met de toekomende verkeersstromen voor het avondfeest. Op andere dagen, worden geen 'traditionele' huwelijks- of andere feesten met receptie en avondfeest verwacht. Tijdens het piekuur wordt dan ook enkel aankomend verkeer verwacht op deze piekmomenten.
- **Hotel:** Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen:
    - Hotel + Conferentie: Deze piekstromen werden reeds opgenomen in de piekuren voor de seminariezalen.
    - Hotel + Feestzaal: De gasten die het feest combineren met een overnachting in het hotel, zullen iets vroeger toekomen en zullen pas de dag erna vertrekken. Deze verkeersstromen vallen bijgevolg buiten het piekuur voor de feestzaal. Gezien deze aanzienlijk lager liggen dan de verkeersstromen voor de feestzaal, worden zij verder niet in rekening gebracht.
    - Hotel (recreatief): Het in- en uitchecken van (recreatieve) hotelgasten gebeurt zeer verspreid over de week en het weekend. Het inchecken gebeurt doorgaans tussen 16:00 en 20:00 en het uitchecken tussen 8:00 en 11:00. Gezien de grote spreiding van deze beperkte groep en de relatief beperkte aantallen in vergelijking met de andere twee activiteiten, worden deze verkeersstromen in wat volgt niet afzonderlijk berekend.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de verwachte verkeersgeneratie per dag voor het maximale scenario, namelijk een volledige bezetting van de conferentieruimte. De attractie is daarbij het verkeer dat naar de projectsite toe rijdt, de productie het verkeer dat van de projectsite weg rijdt.

	voertuigen per dag	voertuig-bewegingen per dag (P-behoefte)	voertuig-bewegingen per dag (taxi, ...)	voertuig-bewegingen per dag	voertuigbewegingen per spitsuur*		Totaal per spitsuur*
					attractie	productie	
Conferentie	253	506	84[1]	**590**	236	0	236
Feestzaal	210	420	20	**440**	176	0	176

[1] *420 (bezoekers) / 1,3 (autobezetting) * 26% (modal split taxi, …)*

Toekomstig mobiliteitsprofiel – Optie 2

Geplande activiteiten

Voor deze tweede optie wordt het toekomstig mobiliteitsprofiel geraamd voor het geval er op de site een “wonen met een zorgcomponent” zou worden voorzien. Op dit moment zijn er nog geen gegevens beschikbaar over de haalbaarheid of wenselijkheid van het aantal kamers, assistentiewoningen, … In de navolgende bepaling van het mobiliteitsprofiel wordt daarom rekening gehouden met een vork van 80 tot 160 kamers. In wat volgt wordt het mobiliteitsprofiel berekend voor 120 assistentiewoningen. In de sensitiviteitstoets voor optie 2 wordt aangetoond dat dit een hogere parkeerbehoefte (en verkeersgeneratie) met zich mee zal brengen dan bijvoorbeeld een WZC met 160 kamers. Ook andere mogelijke activiteiten die daaronder vallen (begeleid wonen, …) zullen steeds een lagere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie kennen dan de 120 assistentiewoningen.

Voor de verwachte parkeercapaciteit wordt uitgegaan van dezelfde gegevens als voor het hotel/congrescentrum:

- Oude bosparking: 57 PP
- Nieuwe bosparking: 125 PP
- Nieuwe extra parking: 80 PP

In totaal zullen er bijgevolg steeds minimum 262 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Gebruikte kencijfers

Gezien er in het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER van het Departement MOW dd. 2018 bijzonder weinig cijfers zijn opgenomen met betrekking tot ‘wonen met een zorgcomponent’, werd het mobiliteitsprofiel in voorliggende mobiliteitstoets op twee manieren, onafhankelijk van elkaar berekend:

1. Op basis van verzamelde kencijfers voor Vlaanderen uit het RLB MOBER 2018, het OVG4 en de ruime interne kencijferdatabank van Buro MOVE, die werd opgebouwd uit de ruime expertise van de MER-deskundige met gelijkaardige projecten (assistentiewoningen, woonzorgcentra, begeleid wonen… enzovoort)
2. Op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381

Mobiliteitsprofiel obv verzamelde kencijfers Vlaanderen

Gegevens en bronnen

Aantal wooneenheden:	120 assistentiewoningen
Aantal werkplaatsen:	20% tegelijkertijd aanwezig (=8)
Bezoekers per dag:	15%
Leveringen per dag:	3

(Bronnen:
- Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudie, MOBER en mobiliteitstoets dd. 2018 (Departement Mobiliteit en openbare Werken)

- *Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen – OVG4;*
- *Kencijferdatabank Buro MOVE:*
    - *P105 Mobiliteitstoets 't Buurthuis Oostende (WZC)*
    - *P128 PrMS – mobiliteitstoets Huize Walden Malle*
    - *P365 Mobiliteitstoets assistentiewoningen Lindendreef Veurne*
    - *P567 MOBER zorgcentrum KARUS Melle*
    - *P573 Mobiliteitstoets assistentiewoningen Canadezenlaan Kalmthout*
    - *P663 Zorgcentrum 't Kader Geel (begeleid wonen)*
    - *P730 Mobiliteitstoets Belgacomgebouw Kortrijk*
    - *P858 Mobiliteitstoets assistentiewoningen N70 Lochristi*
    - *P881 Mobiliteitstoets WZC Christine Ekeren*

Verkeersgeneratie

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie	aantal we	gezins-grootte	aantal bewoners	aantal verpl/ persoon	aantal verpl totaal	auto-aandeel	aantal auto-verpl/d	spits%	aantal auto-verpl/u
bewoners	120	1,64	197	2,29	451	52,5%	**237**	18,2%	43,1
Verkeersgeneratie	**aantal we**	**aantal per wooneenh**	**aantal**	**aantal verpl/bez**	**aantal verpl totaal**	**auto-aandeel**	**aantal verpl/d**	**spits%**	**aantal verpl/u**
Bezoekers	120	15%	18	2	36	48,0%	**17**	19,4%	**3**
Personeel	120	20%	24	2	48	81,0%	**39**	35,0%	**14**
leveringen			3	2	6	100,0%	**6**	0,0%	**0**
TOTAAL							**299**		**60**

Parkeerbehoefte

Tabel 2: Berekening parkeerbehoefte

Parkeerbehoefte	aantal we	autobezit	Parkeer-behoefte
bewoners	120	50%	60
Parkeerbehoefte	**aantal**	**auto-gebruik**	**Parkeer-behoefte**
bezoekers	18	48%	9
personeel	24	81%	20
leveringen	3	nvt	1
TOTAAL			**90**

Mobiliteitsprofiel obv CROW

Om deze cijfer ook vanuit een ander perspectief te bekijken, werden de berekeningen ook gemaakt op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren – kencijfers verkeersgeneratie en parkeren”. Wanneer Zoersel wordt beschouwd als “niet-stedelijke omgeving” en rekening houdend met de ligging van de projectsite “rest bebouwde kom”, kunnen uit deze kencijfers volgende verwachte totale verkeersintensiteiten en parkeerbehoefte worden berekend voor 120 assistentiewoningen, conform onderstaande tabellen:

- Parkeerbehoefte: 120 tot 168 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie: 264 tot 360 voertuigbewegingen per dag

Tabel 3: Parkeerkencijfers en Verkeersgeneratie serviceflat (bron: CROW-publicatie 381)

Serviceflat									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,1	0,5	0,1	0,5	0,7	1,2	0,9	1,3	
Sterk stedelijk	0,2	0,6	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	
Matig stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	
Weinig stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	1,0	1,4	0,07 - 0,2% per woning
Niet stedelijk	0,8	1,3	0,9	1,3	1,0	1,4	1,0	1,4	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,4	1,2	2,0	2,7	2,2	3,0	
Sterk stedelijk	0,4	1,2	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	
Matig stedelijk	2,0	2,7	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	
Weinig stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0	
Niet stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0	

Uit de berekeningen blijkt de methodiek met CROW een hogere parkeerbehoefte te genereren. De verwachte aantallen voertuigbewegingen per dag zijn volgens beide methodieken wel dezelfde qua grootte-orde.

Mobiliteitseffecten

Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzalen

Parkeerbalans

In het kader van de wijzigingsaanvraag voor het RUP, wordt een ***permanent parkeeraanbod van 262 parkeerplaatsen*** voorzien. Er wordt verwacht dat de volledige bezetting van het complex voor hetzij feesten (maximum 500 bezoekers), hetzij congressen (maximum 420 bezoekers) slechts sporadisch zal voorvallen. Voor deze momenten, die nooit op hetzelfde moment zullen plaatsvinden - werd een maximale parkeerbehoefte van respectievelijk 210 (feest) en van 253 (conferentie) parkeerplaatsen geraamd. Deze permanente parkings zullen bijgevolg steeds volstaan om alle wagens voor de maximale evenementen op eigen terrein op te vangen.

Afhankelijk van het aantal te voorziene hotelkamers, zullen daarbovenop nog een aantal ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien. Gezien ervan wordt uitgegaan dat de hotelkamers bij deze maximale evenementen voor het overgrote deel gecombineerd met die evenementen zullen worden geboekt, zal er bijgevolg nog voldoende restcapaciteit zijn om enkele eventuele recreatieve gasten te ontvangen, los van de maximale evenementen.

Verkeersgeneratie

Onderstaande tabel[1] geeft een overzicht van de theoretische capaciteit en de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid, afhankelijk van de weginrichting en –categorisering. Zoals eerder aangegeven werden alle wegen om Domein Martinus te bereiken (Sniederspad, Liefkenshoek en Hallebaan) geselecteerd als lokale weg type III.

Deze tabel geeft aan dat de theoretische capaciteit van die wegen 1.000 PAE[2] per uur en per rijrichting bedraagt, of 2.000 PAE per uur voor beide rijrichtingen samen. De hoogste toekomstige verkeersgeneratie per spitsuur tijdens een feest met 500 personen vindt plaats op zaterdag van 18:00 tot 19:00. Dan genereert Domein Martinus 176 PAE per uur. Rekening houdend met de recente verkeerstellingen van 2017 (cfr. § 0), zouden er dan in totaal 261 **+ 176** = **437 PAE/u**[3] door Liefkenshoek rijden voor beide rijrichtingen samen.

[1] Bron : Kencijfers Mobiliteitsstudies/Verkeersleefbaarheidsstudies in het Gentse (Bron : Groep Swartenbroekx, leefbaarheidscapaciteit, toegepast in het verkeersmodel Noord-Limburg, 1991

[2] PersonenAutoEquivalenten

[3] In principe is dit nog een overschatting van de toekomstige restcapaciteit, gezien de huidige verkeersstromen van en naar Domein Martinus (Telpunt 2 in de Waterstraat) niet werden afgetrokken van de bestaande intensiteiten op Liefkenshoek.

Wegencategorisering		Capaciteit (pae/u per rijrichting)	
Beleidsplan	Inrichting	Theoretisch	ifv Verkeers-leefbaarheid
Primaire I of II	omlegging 2x2 beperkt aantal kruispunten scheiding van verkeer	3 600	3 600
Primaire II Secundaire I Secundaire II	2x2 in bebouwde kom groot aantal kruispunten	2 400	2 000
	2x1, weinig tot geen kruispunten scheiding verkeersdeelnemers	1 800	1 800
Primaire II Secundaire II Secundaire III	2x1, groot aantal kruispunten, scheiding verkeersdeelnemers	1 200	1 200
Lokale I	2x1, groot aantal kruispunten	1 000	650
Lokale II	2x1, groot aantal kruispunten		400
Lokale III	2x1, geen scheiding verkeersdeelnemers		250

Tijdens het maatgevend spitsuur voor het conferentiecentrum, zijn de huidige verkeersstromen op Liefkenshoek wel iets hoger. Tijdens de ochtendspits werden er voor beide rijrichtingen samen op het drukste uur een kleine 240 PAE/u geregistreerd (zie verkeerstelling). Dan zouden er in totaal 255 **+ 236 = 491 PAE/u**[3] in beide rijrichtingen samen rijden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de 270 PAE/u richting Domein Martinus, in de tegengestelde rijrichting van de bestaande (sluip)verkeersstromen rijden.

In functie van de verkeersleefbaarheid is de capaciteit van de wegen veel beperkter: 500 PAE/u voor beide rijrichtingen samen. Uit bovenstaande beschouwing blijkt dat ook deze capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid nooit wordt overschreden.

Voor het worst-case scenario, namelijk volledige bezetting van het conferentiecentrum, blijven de totale verwachte verkeersstromen bijgevolg ruim onder de theoretische capaciteit van 2.000 PAE/u én onder de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid van 500 PAE/u

Overige mobiliteitseffecten

Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid

Zoals hierboven beschreven kan de volledige parkeerbehoefte, ook in piekscenario's, worden opgevangen op het terrein zelf, waardoor er geen zoekverkeer en dus risico's voor de verkeersveiligheid zullen ontstaan.

Hoewel de bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de uitbreiding relatief beperkt blijft, noopt de recreatieve fiets- en wandelomgeving tot bijzondere aandacht voor de overstekende fietsers en voetgangers.

Verkeersleefbaarheid

Bij de beoordeling van de verkeersgeneratie werd reeds beschreven dat de bijkomende verkeersgeneratie geen significante invloed zal hebben op de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid voor eventuele omwonenden van de ontsluitende wegen.

Optie 2: Wonen met een zorgcomponent

Parkeerbalans

Uit de berekening van de parkeerbehoefte op basis van kencijfers uit Vlaanderen, is gebleken dat het project een totale parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen met zich mee zal brengen, waarvan 60 voor bewoners, 9 voor bezoekers, 20 voor personeel en 1 voor leveringen (laden en lossen). Uit de berekening van de parkeerbehoefte op basis van CROW-publicatie 381 werd een parkeerbehoefte van 120 tot 168 parkeerplaatsen berekend.

Met de voorziene 262 parkeerplaatsen wordt bijgevolg ruimschoots aan de verwachte parkeervraag volgens beide methodieken voldaan, zodat er ook tijdens piekmomenten van bezoekers (feestdagen, verjaardagen, …) voldoende parkeeraanbod is om de verwachte parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te vangen

Verkeersgeneratie

Uit de berekeningen van het mobiliteitsprofiel is gebleken dat de verwachte bijkomende verkeersstromen ten gevolge van het project 264 tot 360 voertuigbewegingen per dag en een 60-tal voertuigbewegingen per spitsuur zullen bedragen. Gezien dit slechts een fractie is van de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid van de omliggende wegen (= 2.000 voertuigbewegingen per uur), worden geen aanzienlijk negatieve effecten met betrekking tot afwikkelcapaciteit en doorstroming verwacht ten gevolge van het project wanneer een invulling met 120 assistentiewoningen zou worden voorzien.

Overige mobiliteitseffecten

Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid

Zoals bovenstaand uitgebreid werd aangetoond, zal het project geen significante impact hebben op de doorstroming en afwikkelcapaciteit van de omliggende wegen. Daarnaast wordt er ruim voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein voorzien, zodat er geen zoekverkeer zal ontstaan, wat de verkeersveiligheid in het gedrang zou brengen.

Hoewel de bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de uitbreiding met deze invulling nog veel beperker blijft, noopt de recreatieve fiets- en wandelomgeving nog steeds tot bijzondere aandacht voor de overstekende fietsers en voetgangers.

Verkeersleefbaarheid

Bij de beoordeling van de verkeersgeneratie werd reeds beschreven dat de bijkomende verkeersgeneratie geen significante invloed zal hebben op de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid voor eventuele omwonenden van de ontsluitende wegen.

Sensitiviteitstoets

Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzalen

In een klassieke sensitiviteitstoets worden in deze paragraaf de effecten beoordeeld wanneer rekening wordt gehouden met een andere modal split, spitsuurpercentages, autobezettingsgraden, enzovoort. Gezien er enerzijds in de versie van het MOBER dd. 2017 gekozen werd voor een specifieke invalshoek, waarbij de effecten voor A-, B- en C-dagen werden beoordeeld, en er anderzijds in het voorliggend MOBER in het kader van de wijzigingsaanvraag voor het RUP reeds rekening werd gehouden met een worst case scenario (bijvoorbeeld 100% autogebruik bij de bezoekers van de feestzaal, even grote auto-bezettingsgraad voor 'klassieke' trouwfeesten als voor grotere feesten, tot 500 bezoekers, enzovoort… zal een klassieke sensitiviteitstoets weinig tot geen relevante bijkomende informatie opleveren.

Opmerking: Tot slot kan hier worden aangegeven dat het huidig functioneren van Domein Martinus een pak lager ligt dan in 'glorietijd' van 1957 tot 1983. Toen kwamen 1500 tot 2000 bezoekers per dag naar de projectsite, vooral om er te recreëren (dagrecreatie).

Optie 2: Wonen met een zorgcomponent

Voor de opmaak van het mobiliteitsprofiel en de mobiliteitseffectbeoordeling van deze optie, werd hierboven uitgegaan van een worst case invulling met 120 assistentiewoningen. In onderstaande tabel wordt gestaafd dat bijvoorbeeld een woonzorgcentrum met 160 kamers op deze locatie een lagere parkeerbehoefte (en verkeersgeneratie) zal genereren.

Tabel 4: Parkeerkencijfers verpleeg- en verzorgingstehuis (bron: CROW-publicatie 381)

Verpleeg- en verzorgingstehuis									
	Parkeerkencijfers (per wooneenheid)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Sterk stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Matig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	2,5 - 3%
Weinig stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	
Niet stedelijk	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	n.v.t.	n.v.t.	

Opmerking
Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.
Parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.
Aandeel bezoekers: 60%

Voor een WZC met 160 kamers zouden volgens bovenstaande tabel 80 tot 112 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit toont aan dat de invulling met 120 assistentiewoningen (met een parkeebehoefte van 120 tot 168 parkeerplaatsen volgens CROW) bijgevolg een hogere verkeersdynamische invulling zouden zijn dan een WZC met 160 kamers. Dit betekent dat de conclusies uit de mobiliteitseffectbeoordeling bijgevolg zeker ook voor dergelijke invulling blijven gelden.

Milderende maatregelen

Verkeerstechnische maatregelen

Gezien de bijkomende parkeerbehoefte en verkeersstromen ten gevolge van de geplande uitbreiding van Domein Martinus geen aanzienlijke negatieve mobiliteitseffecten met zich mee zal brengen, dringen er zich bijgevolg geen verkeerstechnische maatregelen op. Zoals vermeld bij de effecten op verkeersveiligheid wordt wel aanbevolen om extra aandacht te (blijven) schenken aan de recreatieve oversteekvoorzieningen voor fietsers en wandelaars in de onmiddellijke omgeving. Dit geldt niet alleen voor het verkeer van en naar Domein Martinus, maar voor alle verkeersstromen in de onmiddellijke omgeving.

Flankerende maatregelen

Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzaal

In deze paragraaf worden een aantal suggesties en aanbevelingen geformuleerd om zowel bezoekers als personeel ertoe aan te zetten om hun verplaatsing van en naar Domein Martinus op een zo duurzaam mogelijke manier te maken. Deze kunnen bestaan uit:

- *Werknemers : carpool, shuttle voor de extra's, douches + (overdekte) fietsenstalplaatsen, …*
- *Bezoekers : shuttle van en naar OV-halte of station (de toekomstige sneltramhalte op de N12 tussen Schilde en Sint-Antonius zou daarbij interessante opportuniteiten kunnen bieden), carpool (vooral voor seminaries), …*
- *…*

Om de verkeersleefbaarheid van omwonenden in sporadische situaties met evenementen te milderen, kunnen volgende flankerende maatregelen worden overwogen (afhankelijk van het type evenement):

- *Gratis shuttle van- en naar het station Antwerpen-Berchem*
- *Spreiding van de aankomsten en vertrekken voor het evenement (bezoekers laten toekomen en vertrekken in blokken van een half uur, om grote piekbelastingen te vermijden)*
- *…*

Optie 2: Wonen met een zorgcomponent

Voor deze optie kunnen de volgende maatregelen ter bevordering van duurzame vervoerswijzen of vermijden van verplaatsingen worden genomen:

- 3e betalersysteem voor personeelsleden die met het OV komen
- Fietsvergoeding
- Comfortabele fietsvoorzieningen op de site, dienst-voertuig voor bewoners,...)
- Laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen op de site voorzien;
- Net voldoende parkeerplaatsen voorzien om in de parkeerbehoefte te voorzien, zonder een overaanbod te creëren dat het gebruik van gemotoriseerd verkeer enkel aanmoedigt;
- Campagnes organiseren om het gebruik van duurzame vervoersmodi te stimuleren (bijvoorbeeld fietsontbijt, …)

Conclusies en aanbevelingen

Parkeerbehoefte

Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzaal

In voorliggend MOBER werd berekend dat de maximale parkeerbehoefte

- Voor een feest met 500 bezoekers 210 parkeerplaatsen bedraagt
- Voor een congres met 420 bezoekers 253 parkeerplaatsen bedraagt.

Met een capaciteit van in totaal 262 permanente parkeerplaatsen wordt er bijgevolg ruim voldoende parking geboden om ook de parkeerbehoefte bij de sporadisch voorkomende maximale evenementen volledig op eigen terrein op te vangen.

Optie 2: Wonen met een zorgcomponent

In voorliggend MOBER werd in eerste instantie aangetoond dat een WZC met 160 kamers een lagere verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zal hebben dan 120 assistentiewoningen, omwille van de hogere leeftijd van de bewoners van een WZC (85+). Ook andere mogelijke activiteiten die daaronder vallen (begeleid wonen, …) zullen steeds een lagere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie kennen dan de 120 assistentiewoningen.

Voor het maatgevend programma met 120 assistentiewoningen werd berekend dat die volgens de CROW een maximale parkeerbehoefte van 168 parkeerplaatsen zal genereren. Met de voorziene 262 parkeerplaatsen wordt bijgevolg ruimschoots aan de verwachte parkeervraag voldaan, zodat er ook tijdens piekmomenten van bezoekers (feestdagen, verjaardagen, …) voldoende parkeeraanbod is om de verwachte parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te vangen.

Verkeersgeneratie

Optie 1: Hotel/congrescentrum/feestzaal

Uit de berekeningen is gebleken dat de theoretische capaciteit voor alle kwetsbare ontsluitende wegen (Sniederspad, Liefkenshoek en Hallebaan) ruimschoots volstaat, ook voor de piekscenario's.

De maatgevende piek-intensiteiten bevinden zich bovendien buiten de reguliere spitsuren (op zaterdag van 18:00 tot 19:00 voor de feestzaal). De belangrijkste verkeersstromen van en naar Domein Martinus, die zich wel tijdens de reguliere spits manifesteren (van 8:00 tot 9:00 voor het congrescentrum), begeven zich bovendien in de tegenovergestelde richting van de reguliere spitsstromen (van en naar de autosnelweg).

Ook de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid wordt door deze gevraagde wijziging nooit overschreden.

De toekomstige verkeersgeneratie van en naar Domein Martinus zal bijgevolg ***geen aanzienlijke negatieve effecten*** hebben op de capaciteit en doorstroming van de ontsluitingswegen.

Optie 2: Wonen met een zorgcomponent

Uit de berekeningen van het mobiliteitsprofiel is gebleken dat de verwachte bijkomende verkeersstromen ten gevolge van het project 264 tot maximum 360 voertuigbewegingen per dag en een 60-tal voertuigbewegingen per spitsuur zullen bedragen. Gezien dit slechts een fractie is van de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid van de omliggende wegen (= 2.000 voertuigbewegingen per uur), worden ***geen aanzienlijk negatieve effecten*** met betrekking tot afwikkelcapaciteit en doorstroming verwacht ten gevolge van het project wanneer een invulling met 120 assistentiewoningen of een woonzorgcentrum met 160 kamers zou worden voorzien.

Overige mobiliteitseffecten

Gezien de bijkomende parkeerbehoefte en verkeersstromen ten gevolge van de geplande uitbreiding geen significante effecten op bereikbaarheid, doorstroming en capaciteit zullen hebben, ***zullen de mobiliteitseffecten op verkeersveiligheid, oversteekbaarheid en verkeersleefbaarheid evenmin significant zijn*** voor beide beschouwde opties.

Milderende maatregelen

Gezien er in gemiddelde omstandigheden geen significant negatieve mobiliteitseffecten worden verwacht ten gevolge van de geplande uitbreiding van Domein Martinus, dringen zich ***geen verkeerstechnische maatregelen*** op. Bijzondere aandacht dient echter te (blijven) gaan naar de oversteekvoorzieningen voor recreatieve fietsers en wandelaars in de onmiddellijke omgeving.

In dit hoofdstuk worden tot slot enkele ***flankerende maatregelen*** geformuleerd om bewoners (optie 2), bezoekers en personeel ertoe te engageren om een zo duurzaam mogelijk vervoermiddel te nemen om zich naar Domein Martinus te begeven. Er worden ook enkele maatregelen geformuleerd om eventuele overlast en negatieve effecten op de verkeersleefbaarheid van de omwonenden bij sporadische evenementen te milderen.

Ik, opsteller van het MOBER Domein Martinus Zoersel 2021, verklaar dat alle gegevens in dit rapport naar waarheid zijn ingevuld op basis van de informatie die mij door de opdrachtgever ter beschikking werd gesteld, in combinatie met objectief en onafhankelijk onderzoek.

Datum: 22/02/2022

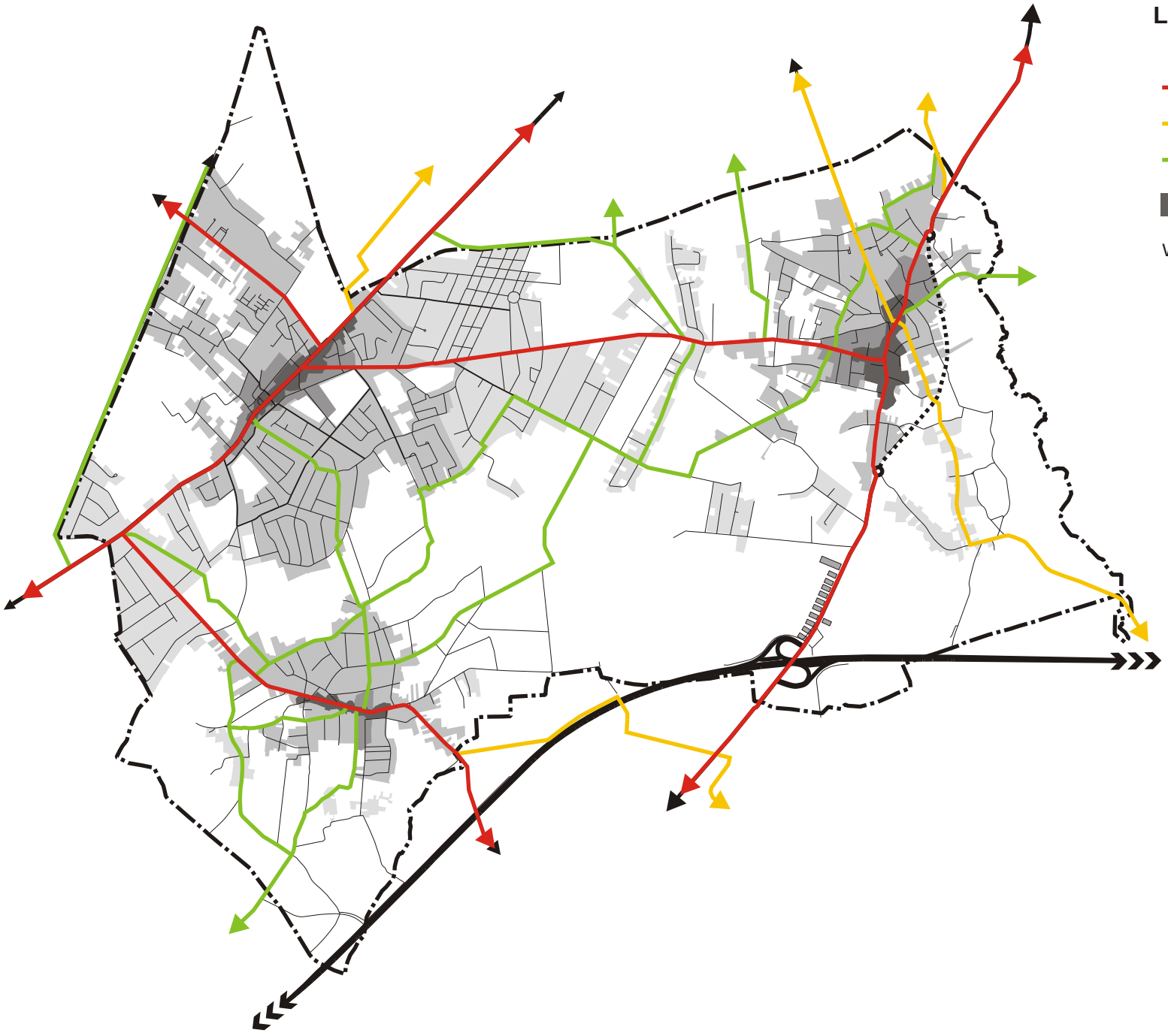
Handtekening:



ir.-architect Eveline Staelens – Erkend MER-deskundige Mens – Mobiliteit
bestuurder Buro MOVE bv – Hoevensebaan 109 – 2950 Kapellen – M: 0495/94.10.93

Bijlagen

Mobiliteitsplan Zoersel



LEGENDE

- Bovenlokale functionele fietsroute
- Alternatieve/Nog te ontwikkelen route
- Lokale fietsroute
- Bebouwing (naar dichtheid)

Wegen

- Hoofdwegen
- Secundaire wegen type II en type III
- Voorstel secundaire weg type II
- Lokale verbindingswegen
- Lokale verzamelwegen
- Lokale ontsluitingswegen

Schaal: 1 / 50 000

Kaart 8 :
Functioneel fietsroutenetwerk

Mobiliteitsplan
Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: gemeente Zoersel

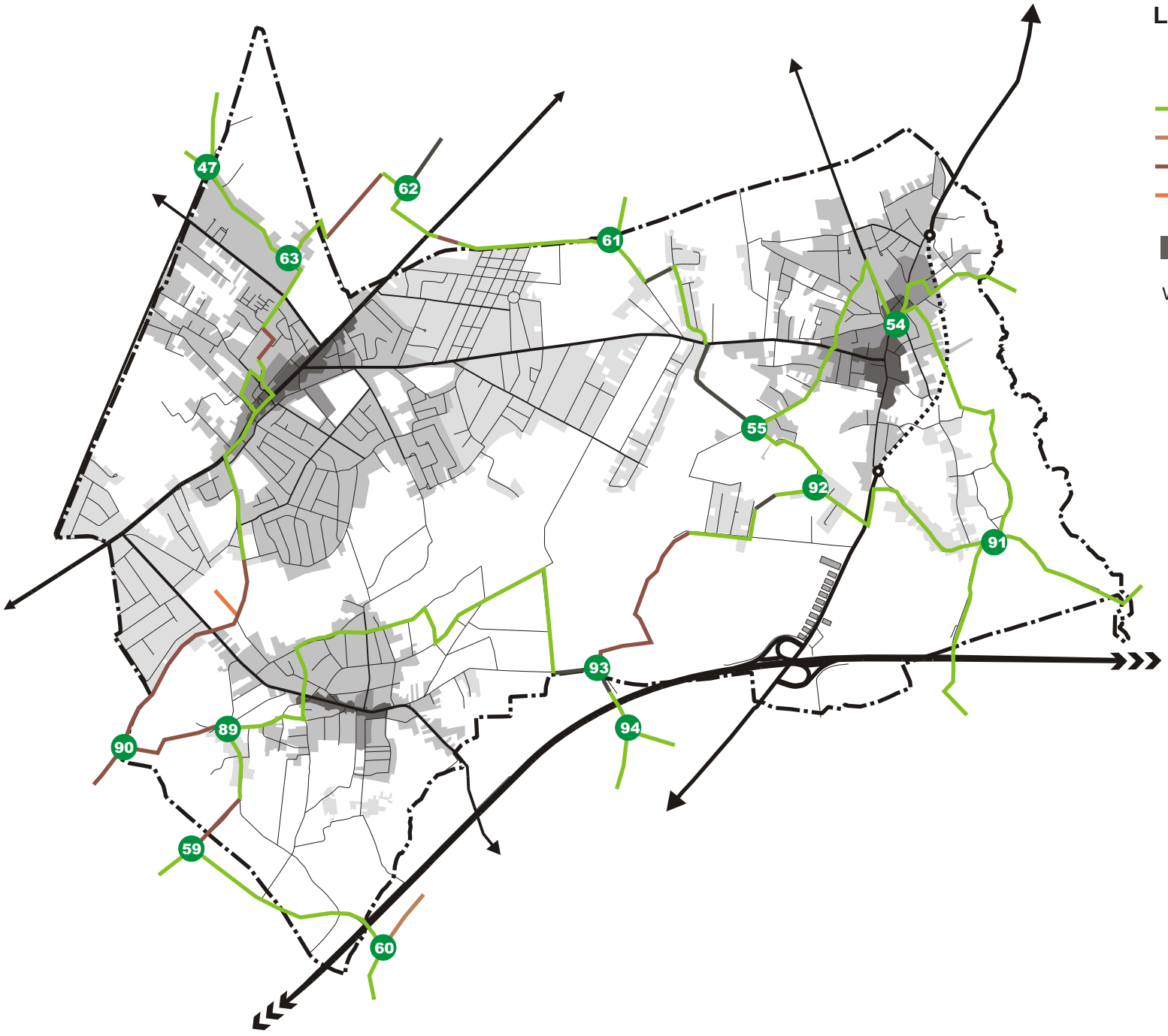
Dossier: ZOE 529

Bron: Provincie Antwerpen,
gemeente Zoersel, IGEAN

dienstverlening

oktober 2004

N



LEGENDE

- 61 Knooppunt
- Fietsroute
- Fietsroute (semi-verharding)
- Fietsroute (semi-verharding & autovrij)
- Aanlooproute
- Bebouwing (naar dichtheid)

Wegen

- Hoofdwegen
- Secundaire wegen type II en type III
- Voorstel secundaire weg type II
- Lokale verbindingswegen
- Lokale verzamelwegen
- Lokale ontsluitingswegen

Schaal: 1 / 50 000

Kaart 10 :
Fietsknooppuntennetwerk

Mobiliteitsplan
Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: gemeente Zoersel

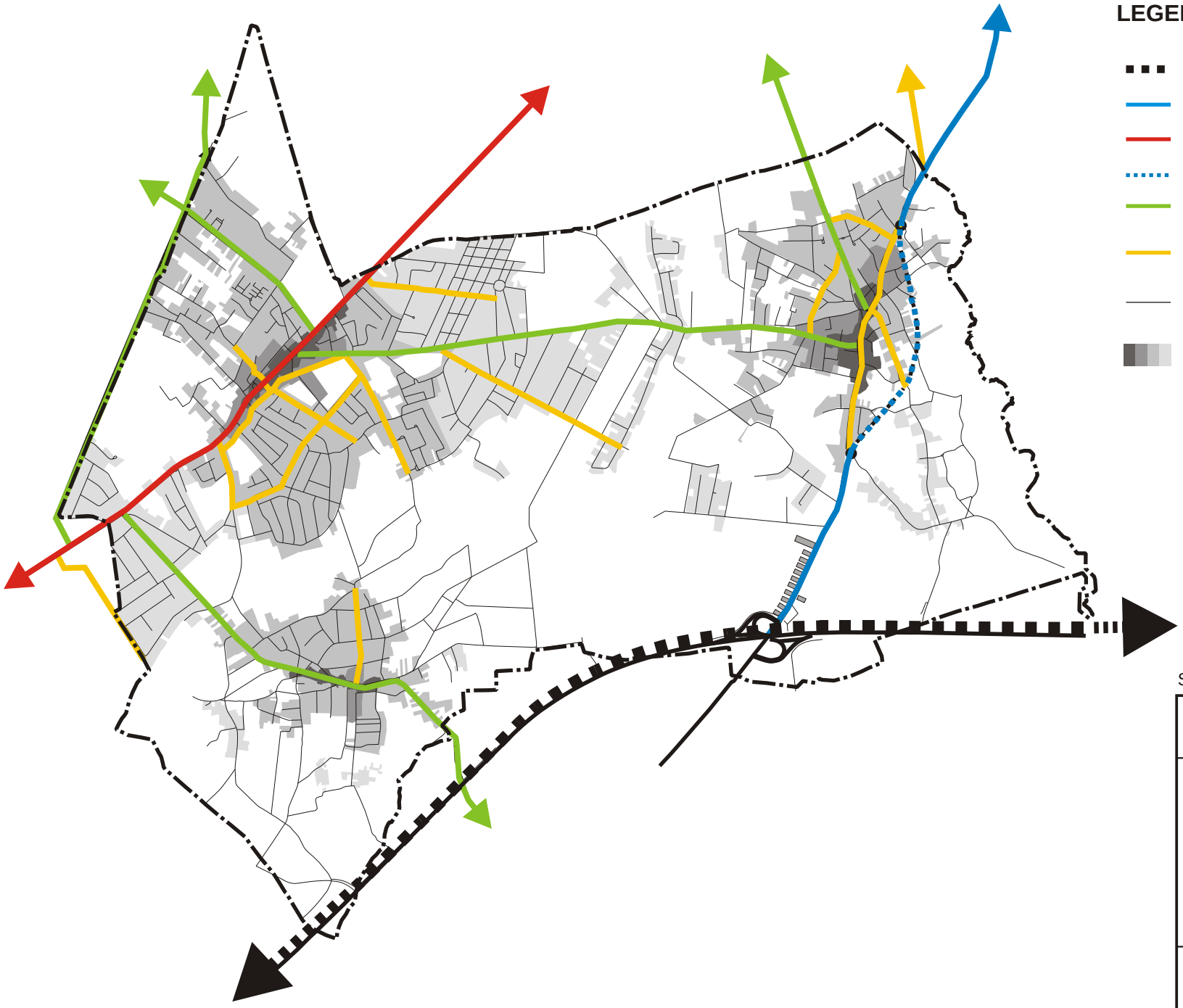
Dossier: ZOE 529

Bron: Toerisme Provincie Antwerpen

dienstverlening

oktober 2004

N



LEGENDE

- Hoofdweg
- Secundaire weg type II
- Secundaire weg type III
- Voorstel secundaire weg type II
- Lokale weg type I (lokale verbindingsweg)
- Lokale weg type II (lokale verzamelweg)
- Lokale weg type III (lokale ontsluitingsweg)
- Bebouwing (naar dichtheid)

Schaal: 1 / 50 000

Kaart 15 : Wegencategorisering

Mobiliteitsplan
Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: gemeente Zoersel

Dossier: ZOE 529

Bron: RSV, RSPA, gemeente Zoersel

dienstverlening

oktober 2004

N

Resultaten verkeersonderzoek 2015

Verkeers - evaluatie

powered by datacollect

Auteur

Institutie	gemeente zoersel
Afdeling	infrastructuur
Straat	Zonneputteke 1E
Postcode	2980
Stad	ZOERSEL
Land	België
Contactpersoon	de Heer Renaat VanDyck
Telefoon	+32-32980795
E-Mail	renaat.vandyck@zoersel.be

Built with **DataCollect Webreporter** version 1.0 at 30-10-2015 10:47:59

Meetplaats

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	50
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	**SDR Traffic+**

Tijd bereik

Startdatum	13-10-2015 12:00
Einddatum	21-10-2015 13:59
dagen	Ma, Di, Wo, Do, Vr, Za, Zo
Tijd interval	60 Notulen
Tijd venster / dag	00:00 - 23:59

Lengte klassen [L in m]

Kruispunt		Watermolen				Driesheide			
Tijd	Σ	Σ	CAR	TRUCK	LONG	Σ	CAR	TRUCK	LONG
00:00-06:00	306	177	175	1	1	129	120	8	1
06:00-09:00	2298	814	735	70	9	1484	1391	85	8
15:00-18:00	3447	2199	2085	98	16	1248	1171	62	15
06:00-22:00	12594	6896	6473	370	53	5698	5327	305	66
00:00-24:00	13308	7361	6925	376	60	5947	5564	313	70

Snelheidscijfers [V in km/h]

	Vmin	Vmax	Vavg	V15	V50	V85	Vexc %
Kruispunt	7	136	69	57	69	81	**93.4**
Watermolen	7	126	68	56	67	80	**93.0**
Driesheide	15	136	70	57	70	83	**93.8**

Beschrijvingen

Vmin: Minimale snelheid
Vmax: Maximale snelheid
Vavg: Gemiddelde snelheid
V15: Limietsnelheid voor de eerste 15% van de voertuigen
V50: Limietsnelheid voor de eerste 50% van de voertuigen
V85: Limietsnelheid voor de eerste 85% van de voertuigen
Vexc %: Snelheidsoverschreiding in %

Verkeers - evaluatie

powered by datacollect

Auteur

Institutie	gemeente zoersel
Afdeling	infrastructuur
Straat	Zonneputteke 1E
Postcode	2980
Stad	ZOERSEL
Land	België
Contactpersoon	de Heer Renaat VanDyck
Telefoon	+32-32980795
E-Mail	renaat.vandyck@zoersel.be

Built with **DataCollect Webreporter** version 1.0 at 30-10-2015 10:47:59

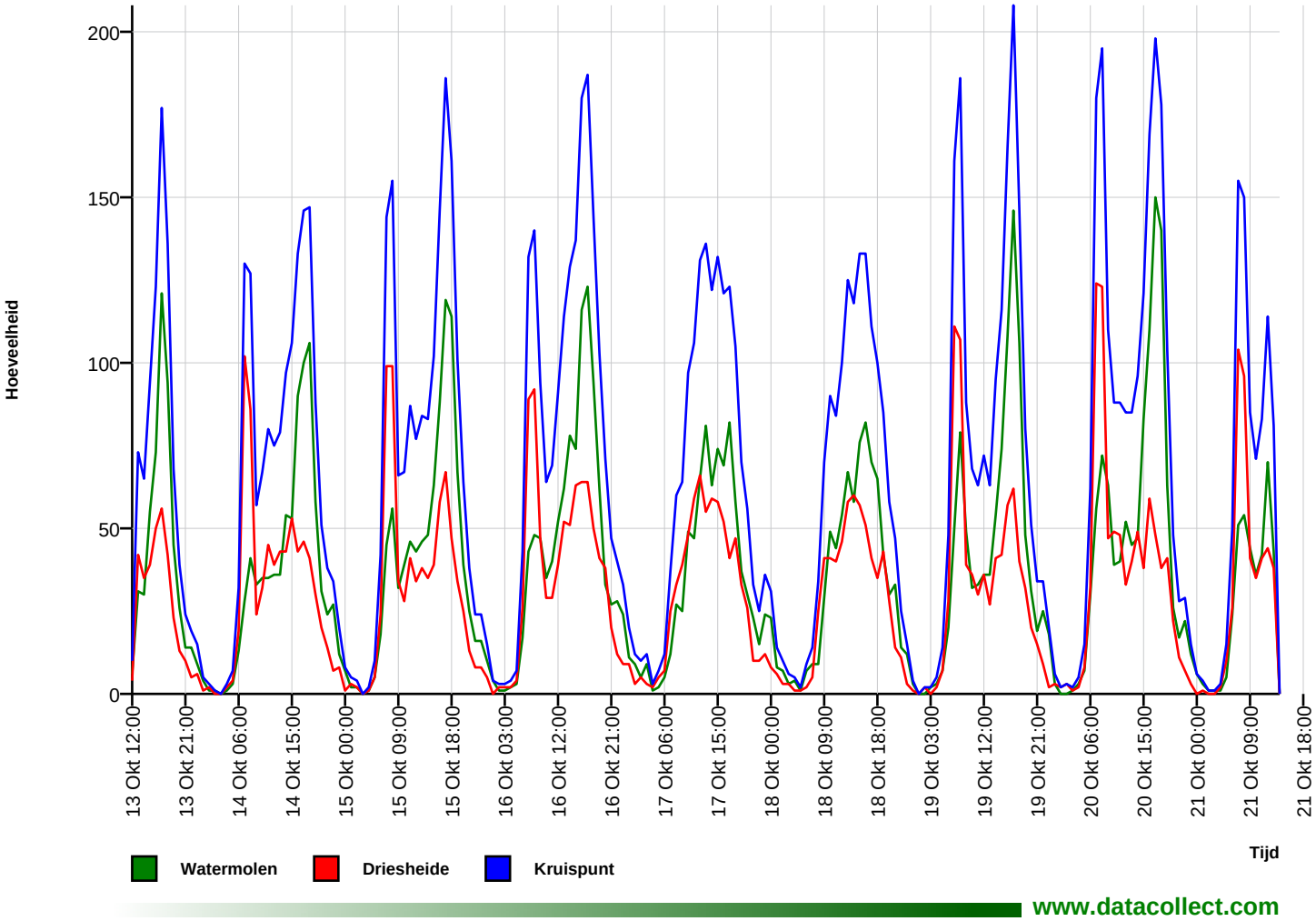
Meetplaats

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	50
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	**SDR Traffic+**

Tijd bereik

Startdatum	13-10-2015 12:00
Einddatum	21-10-2015 13:59
dagen	Ma, Di, Wo, Do, Vr, Za, Zo
Tijd interval	60 Notulen
Tijd venster / dag	00:00 - 23:59

Tijd variatie curve



Verkeers - evaluatie

powered by datacollect

Auteur

Institutie	gemeente zoersel
Afdeling	infrastructuur
Straat	Zonneputteke 1E
Postcode	2980
Stad	ZOERSEL
Land	België
Contactpersoon	de Heer Renaat VanDyck
Telefoon	+32-32980795
E-Mail	renaat.vandyck@zoersel.be

Built with **DataCollect Webreporter** version 1.0 at 30-10-2015 10:47:59

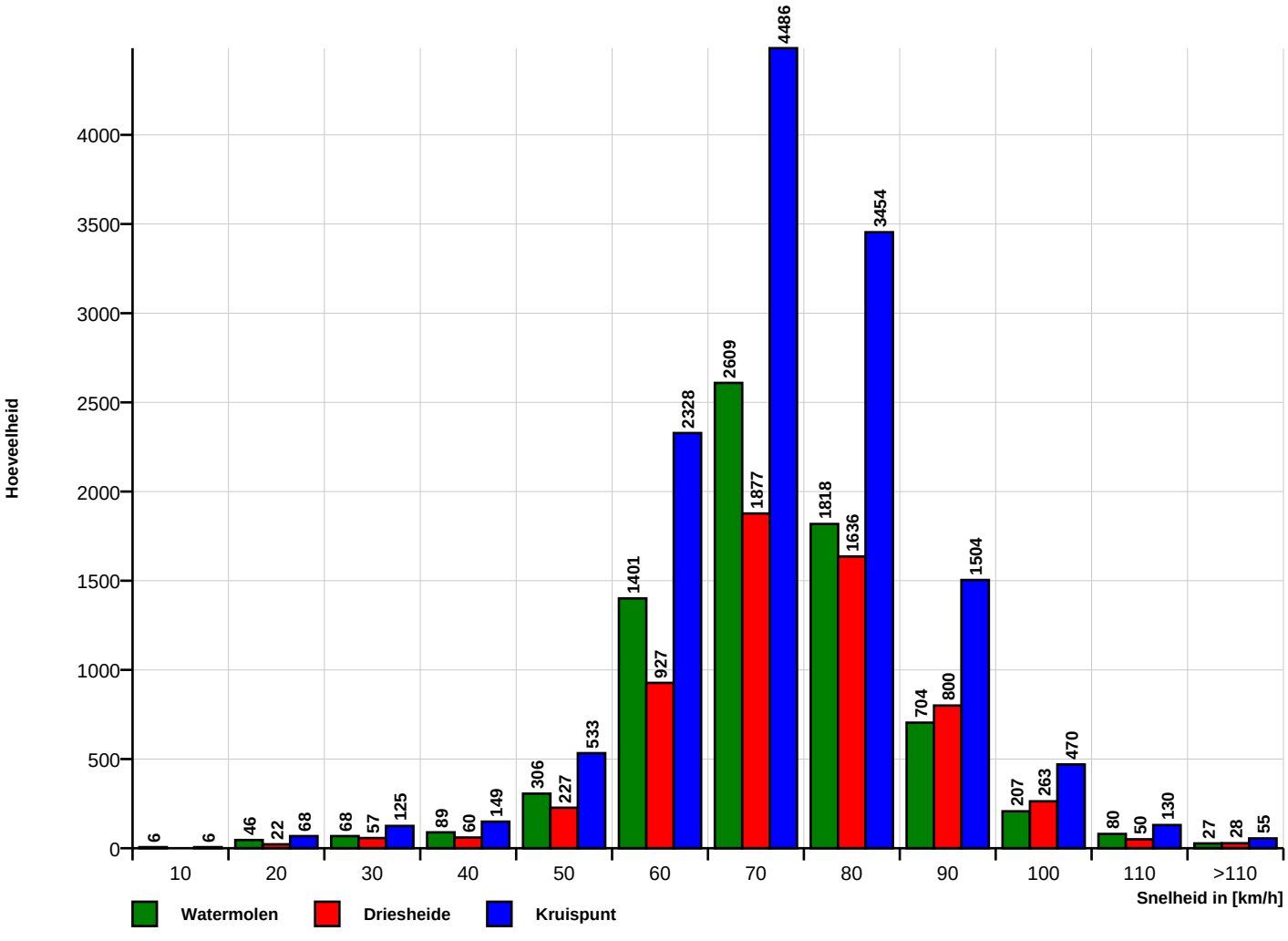
Meetplaats

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	50
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	**SDR Traffic+**

Tijd bereik

Startdatum	13-10-2015 12:00
Einddatum	21-10-2015 13:59
dagen	Ma, Di, Wo, Do, Vr, Za, Zo
Tijd interval	60 Notulen
Tijd venster / dag	00:00 - 23:59

Snelheids histogram



Verkeers - evaluatie

powered by datacollect

Auteur

Institutie	gemeente zoersel
Afdeling	infrastructuur
Straat	Zonneputteke 1E
Postcode	2980
Stad	ZOERSEL
Land	België
Contactpersoon	de Heer Renaat VanDyck
Telefoon	+32-32980795
E-Mail	renaat.vandyck@zoersel.be

Built with **DataCollect Webreporter** version 1.0 at 30-10-2015 10:47:59

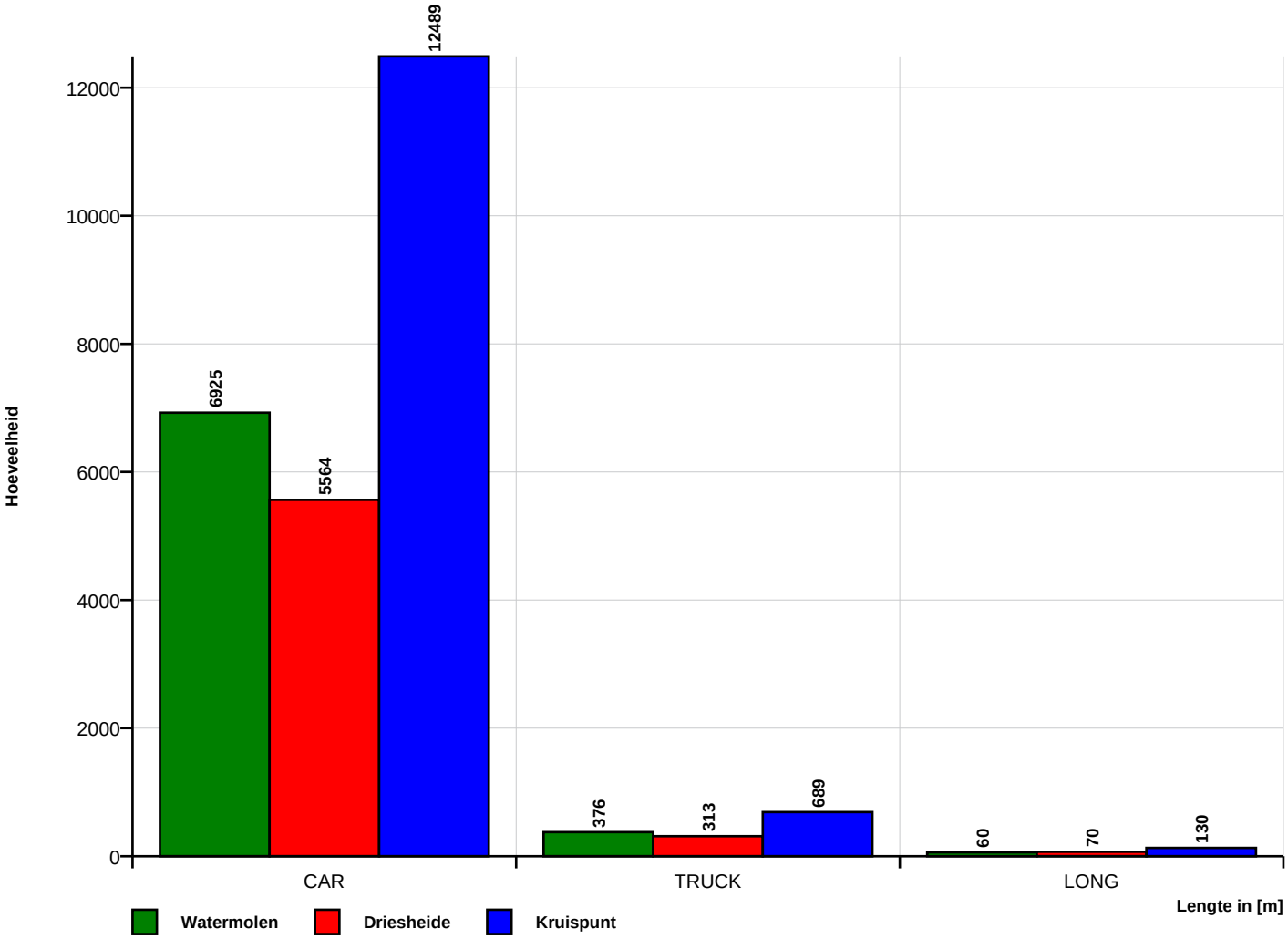
Meetplaats

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	50
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	**SDR Traffic+**

Tijd bereik

Startdatum	13-10-2015 12:00
Einddatum	21-10-2015 13:59
dagen	Ma, Di, Wo, Do, Vr, Za, Zo
Tijd interval	60 Notulen
Tijd venster / dag	00:00 - 23:59

Lengte histogram



Resultaten verkeerstelling 2017

Inleiding

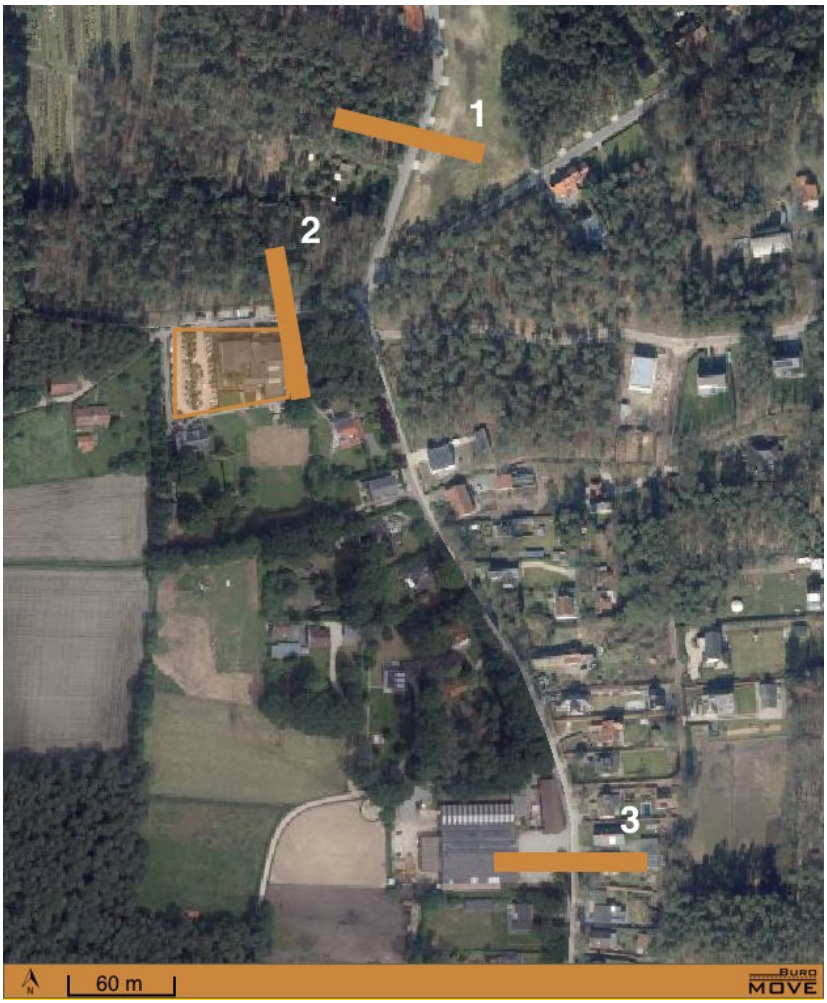
In het kader van de mobiliteitsstudie voor het domein Martinus in Halle-Zoersel werden verkeerstellingen uitgevoerd en geanalyseerd.

Concreet betreft het volgende telpunten:

1. Liefkenshoek tussen Watermolen en Pannenhuisstraat
2. Watermolen tussen Liefkenshoek en Lemmekensbaan
3. Liefkenshoek tussen Velsterheide en Vlust

Deze nota beschrijft de resultaten van de verkeerstellingen.

Afbeelding 1: Overzicht telpunten



Resultaten verkeerstellingen

In wat volgt worden de resultaten van de uitgevoerde en geanalyseerde verkeerstellingen uitvoerig beschreven. Daarbij worden de volgende zaken beschreven.

- De telperiodes
- De spreiding over de week
- De intensiteiten voor een gemiddelde werkdag
- De intensiteiten voor een gemiddelde donderdag (=drukste weekdag)
- De intensiteiten voor een gemiddelde zaterdag
- Aandeel vrachtverkeer

In de hierna volgende rapportage worden de resultaten van de verschillende telposten samen overzichtelijk samengevat in enkele tabellen en figuren. Daarnaast werd een beschrijving van de resultaten per telpost toegevoegd.

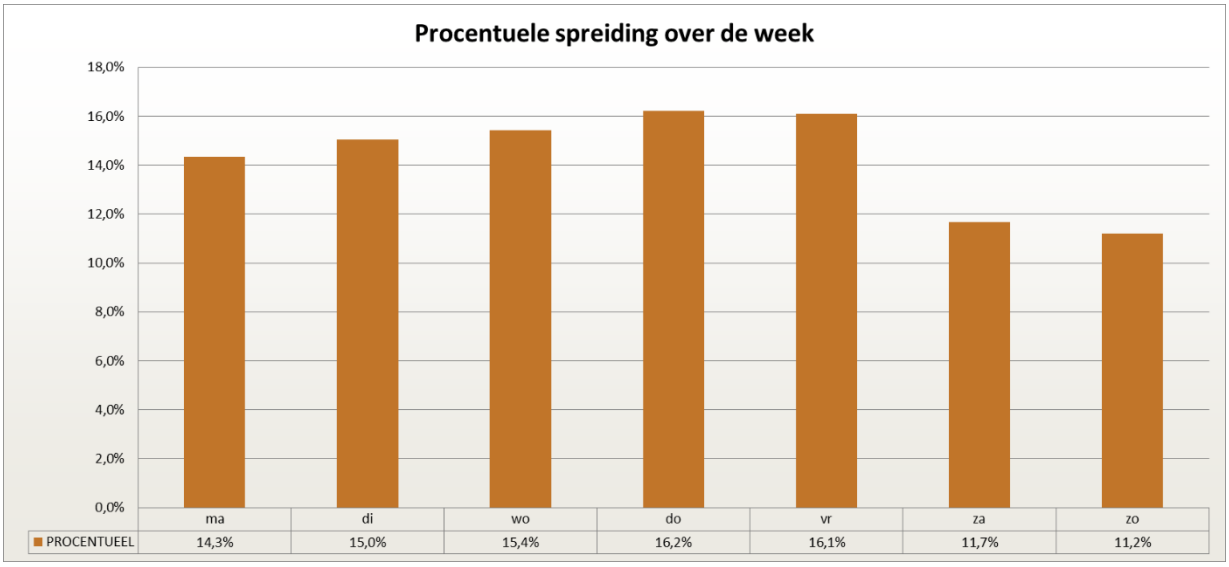
Telperiode

Er werden op 3 verschillende locaties doorsnedetellingen uitgevoerd. Dit gebeurde door gerenomeerd studiebureau Dinaf, tijdens de periode van 02-06-2017 tot 13-06-2017, met behulp van mechanische slangtellingen.

Spreiding over de week

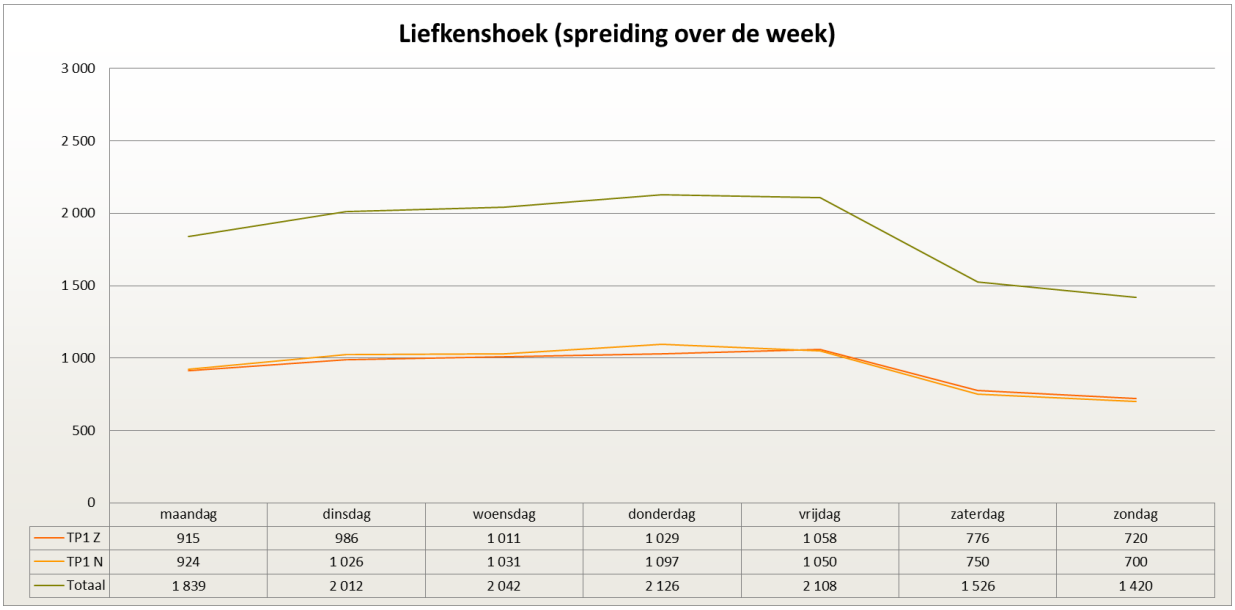
In de onderstaande afbeelding wordt de spreiding over de week van de totale verkeersintensiteiten, gemeten over de drie telpunten, weergegeven. Daaruit blijkt dat donderdag met 16,2% de drukste week- en werkdag is, gevolgd door de vrijdag. Op zaterdag en vooral op zondag werden er opmerkelijk minder verkeersintensiteiten geregistreerd.

Grafiek 1: Spreiding over de week



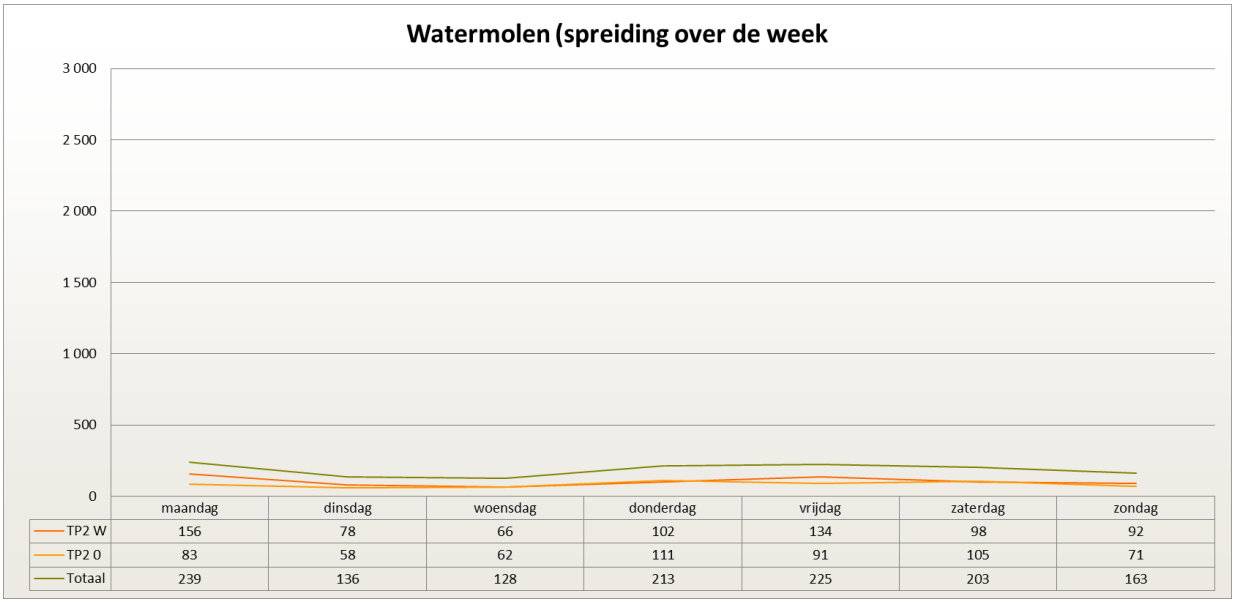
In wat volgt wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de spreiding over de week per telpost.

Grafiek 2: Spreiding over de week - telpost 1 Liefkenshoek (MVT)



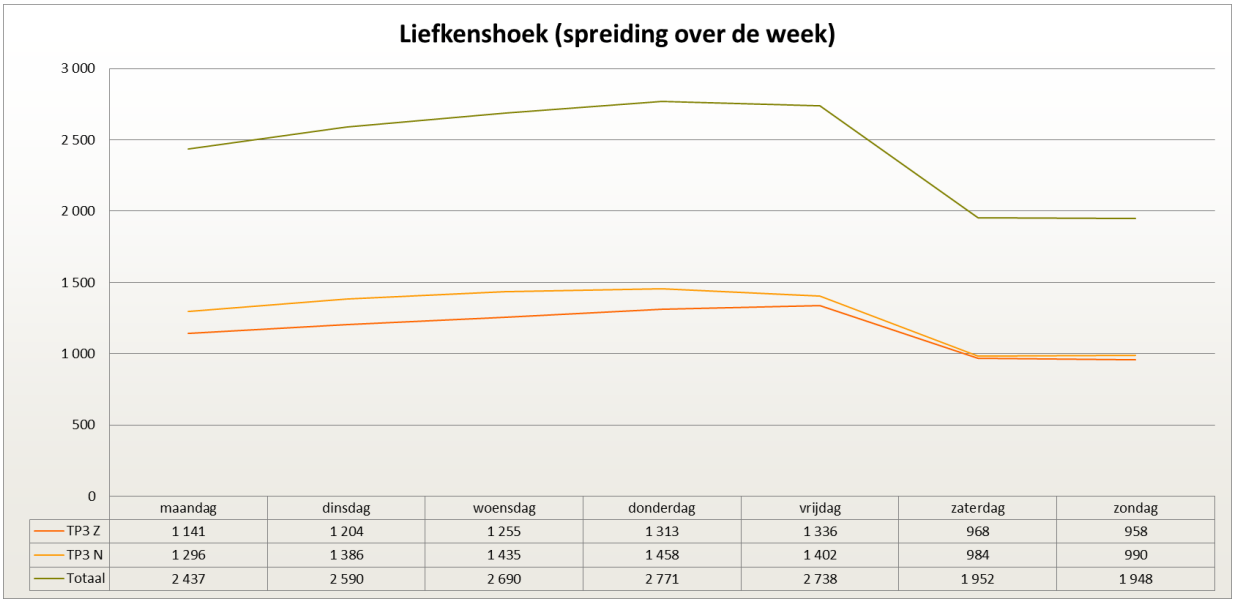
	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
TP1 Z	915	986	1 011	1 029	1 058	776	720
TP1 N	924	1 026	1 031	1 097	1 050	750	700
Totaal	1 839	2 012	2 042	2 126	2 108	1 526	1 420

Grafiek 3: Spreiding over de week – Telpost 2 Watermolen (MVT)



	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
TP2 W	156	78	66	102	134	98	92
TP2 0	83	58	62	111	91	105	71
Totaal	239	136	128	213	225	203	163

Grafiek 4: Spreiding over de week – Telpost 3 Liefkenshoek (MVT)



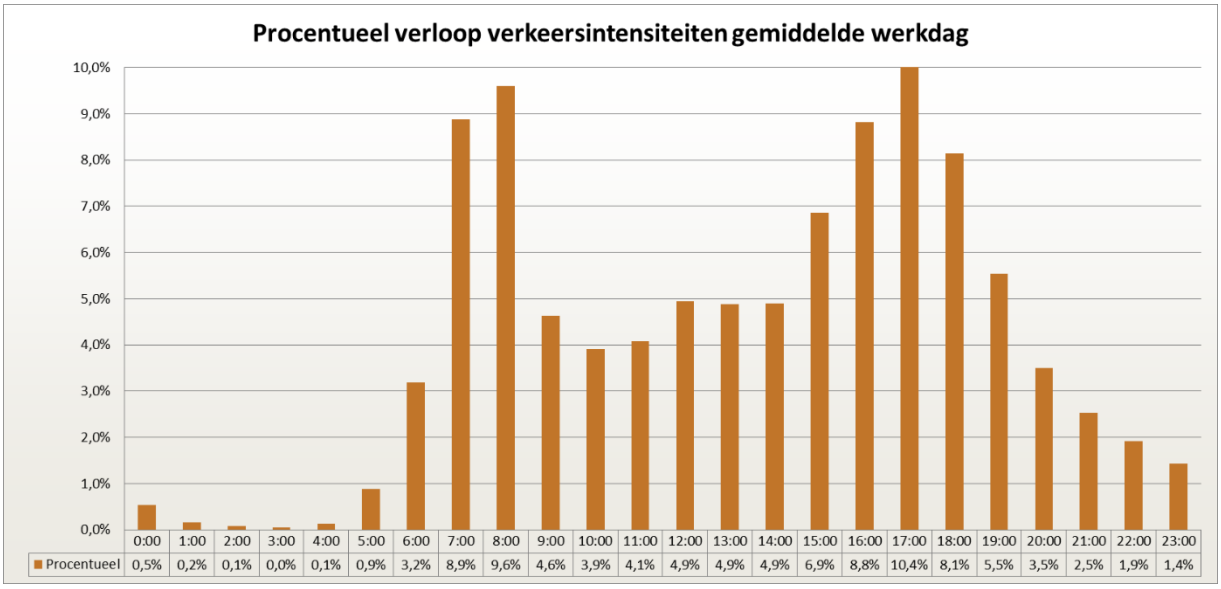
	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
TP3 Z	1 141	1 204	1 255	1 313	1 336	968	958
TP3 N	1 296	1 386	1 435	1 458	1 402	984	990
Totaal	2 437	2 590	2 690	2 771	2 738	1 952	1 948

Intensiteiten gemiddelde werkdag

Met een gemiddelde werkdag wordt het gemiddelde van de gemeten telwaarden van maandag tot en met vrijdag bedoeld.

Spreiding over de gemiddelde werkdag

Grafiek 5: Spreiding verkeersintensiteiten gemiddelde werkdag

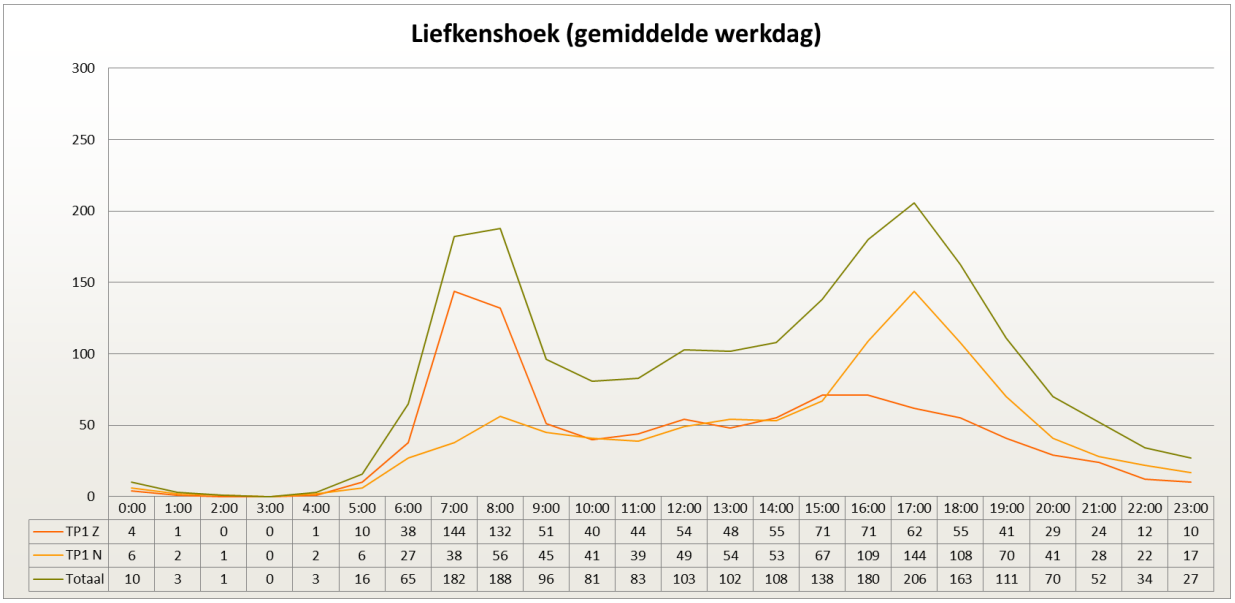


	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
Procentueel	0,5%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,9%	3,2%	8,9%	9,6%	4,6%	3,9%	4,1%	4,9%	4,9%	4,9%	6,9%	8,8%	10,4%	8,1%	5,5%	3,5%	2,5%	1,9%	1,4%

Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de ochtendspits zich vooral manifesteert tussen 8:00 en 9:00. De avondspits is echter maatgevend van 17:00 tot 18:00. De verwachte ochtendspits voor de bijkomende activiteiten van domein Martinus komt overeen met de huidige ochtendspits. Tijdens de avond ligt deze een uur vroeger dan de gemiddelde avondspits op een weekdag, namelijk van 16:00 tot 17:00.

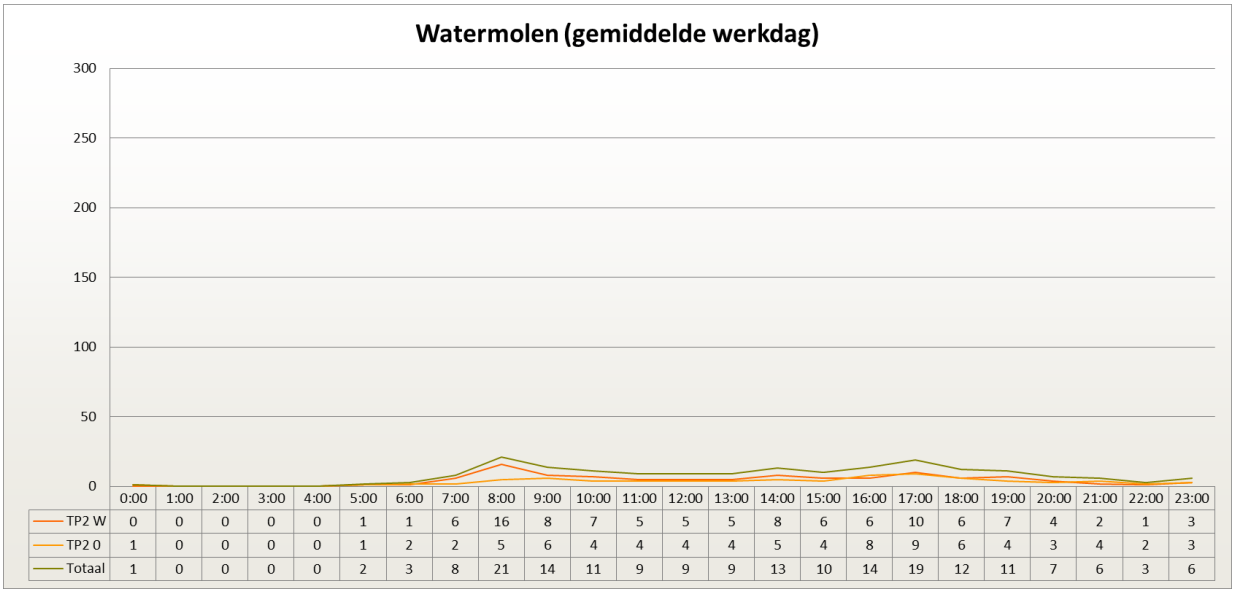
In wat volgt wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de spreiding over de gemiddelde werkdag per telpost.

Grafiek 6: Dagverloop gemiddelde werkdag – Telpost 1 Liefkenshoek (MVT)



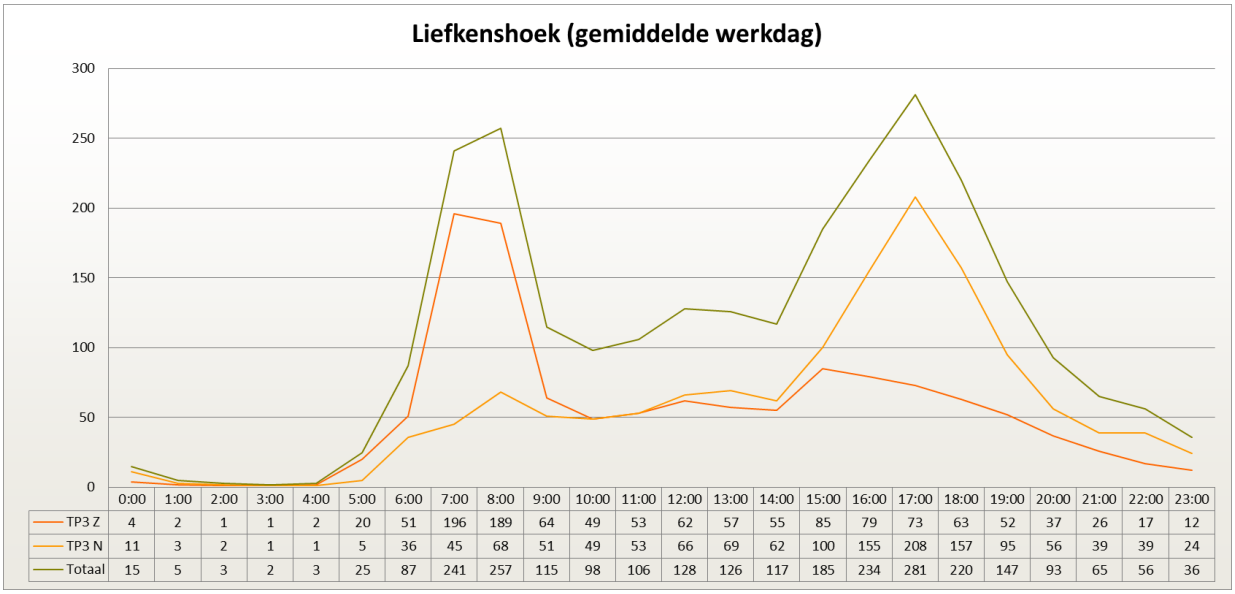
	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
TP1 Z	4	1	0	0	1	10	38	144	132	51	40	44	54	48	55	71	71	62	55	41	29	24	12	10
TP1 N	6	2	1	0	2	6	27	38	56	45	41	39	49	54	53	67	109	144	108	70	41	28	22	17
Totaal	10	3	1	0	3	16	65	182	188	96	81	83	103	102	108	138	180	206	163	111	70	52	34	27

Grafiek 7: Dagverloop gemiddelde werkdag – Telpost 2 Watermolen (MVT)



	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
TP2 W	0	0	0	0	0	1	1	6	16	8	7	5	5	5	8	6	6	10	6	7	4	2	1	3
TP2 O	1	0	0	0	0	1	2	2	5	6	4	4	4	4	5	4	8	9	6	4	3	4	2	3
Totaal	1	0	0	0	0	2	3	8	21	14	11	9	9	9	13	10	14	19	12	11	7	6	3	6

Grafiek 8: Dagverloop gemiddelde werkdag – Telpost 3 Liefkenshoek (MVT)

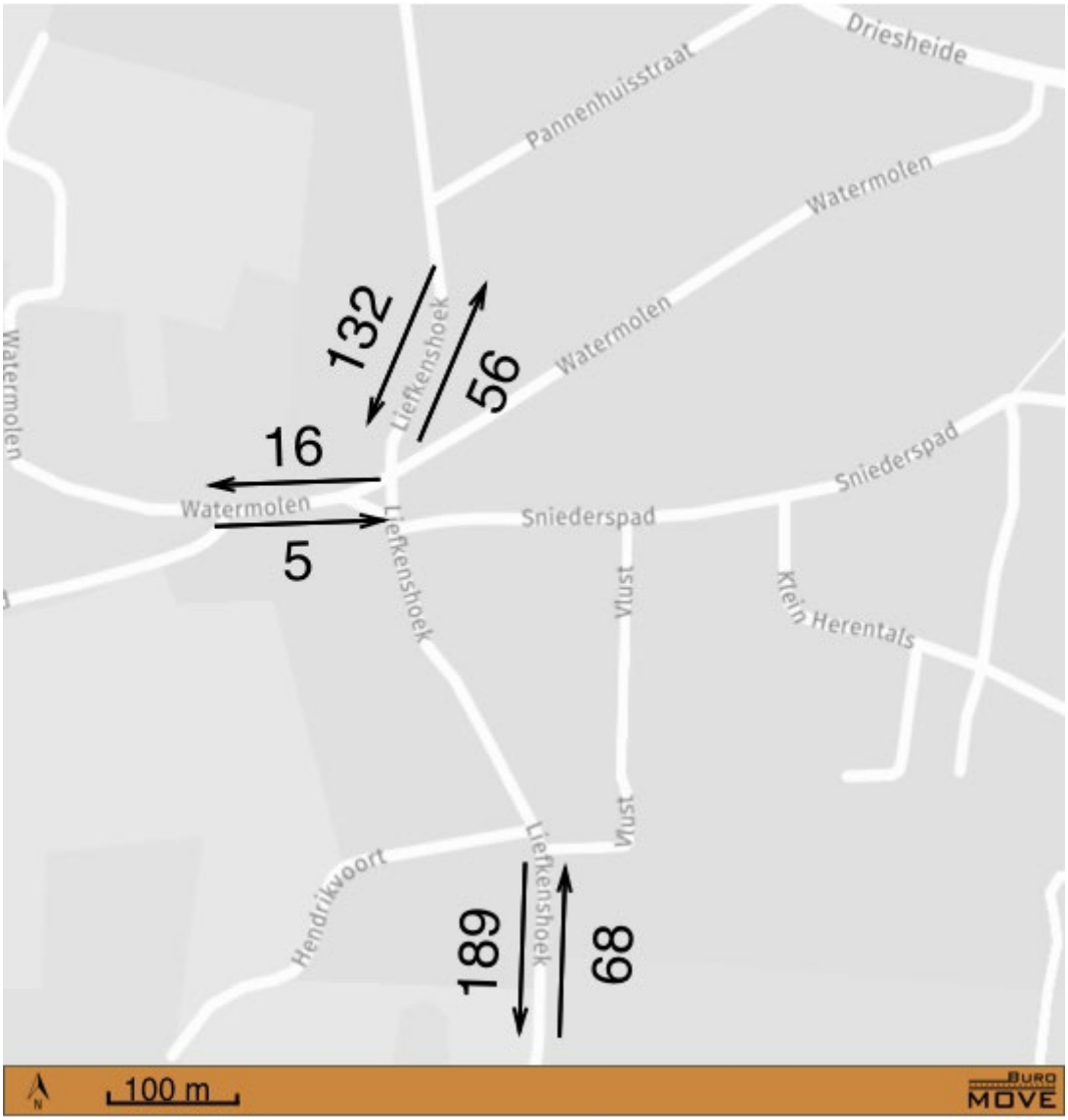


	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
TP3 Z	4	2	1	1	2	20	51	196	189	64	49	53	62	57	55	85	79	73	63	52	37	26	17	12
TP3 N	11	3	2	1	1	5	36	45	68	51	49	53	66	69	62	100	155	208	157	95	56	39	39	24
Totaal	15	5	3	2	3	25	87	241	257	115	98	106	128	126	117	185	234	281	220	147	93	65	56	36

Ochtendspits gemiddelde werkdag

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten tijdens de drukste uren op een gemiddelde werkdag. Op basis hiervan kan vastgesteld worden dat het verkeer zich duidelijk vooral richting E34 begeeft tijdens deze ochtendspits.

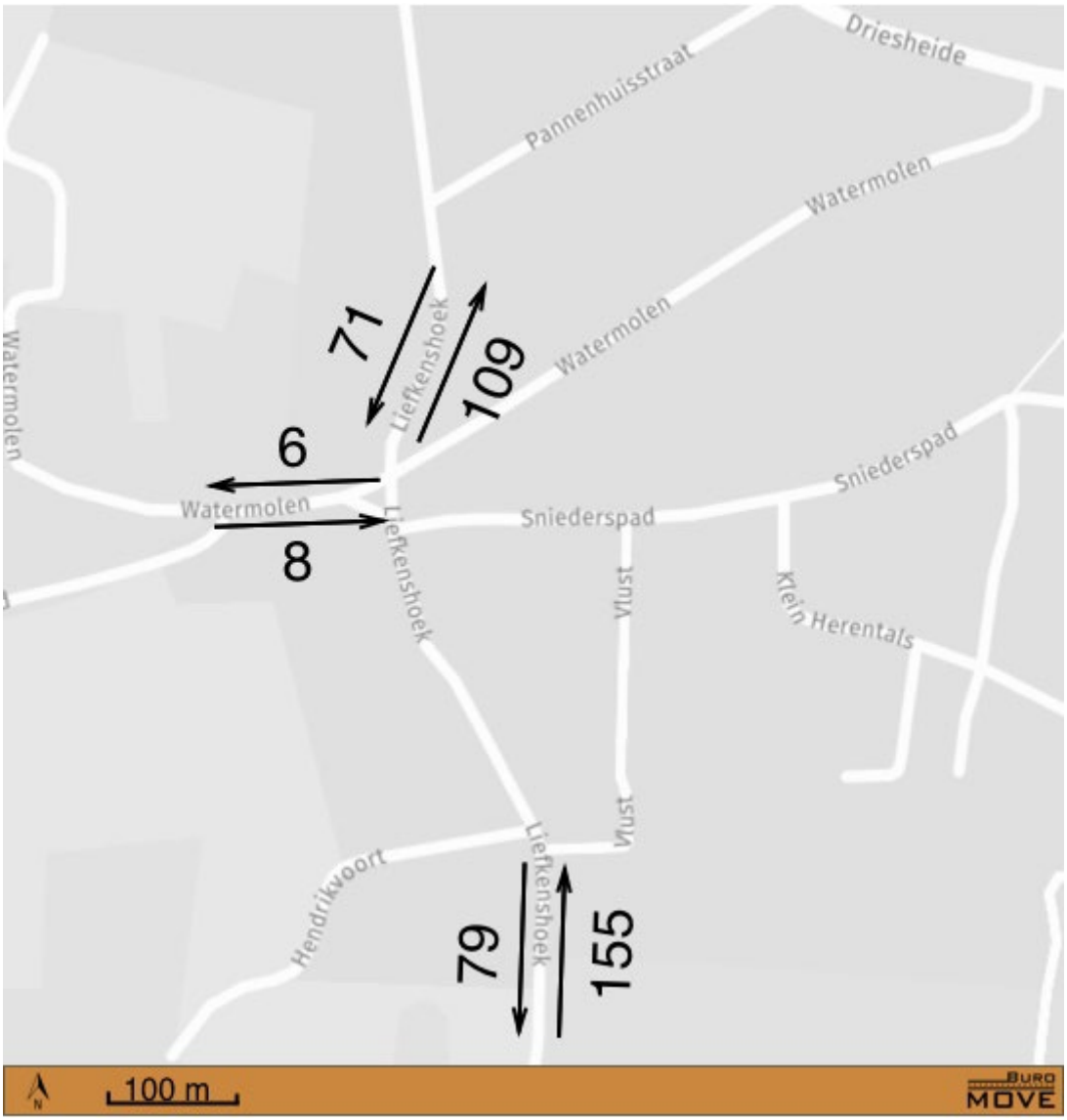
Afbeelding 2: Overzicht ochtendspits 8:00 – 9:00 (MVT/u)



Avondspits gemiddelde werkdag

Ook voor de maatgevende avondspits, werd dergelijke overzichtsafbeelding gemaakt. Daaruit kan voor de avondspits (16:00 tot 17:00) een duidelijke inwaartse verkeersstroom vanaf de E34 richting Halle/Sint-Antonius worden vastgesteld. Dit is de tegenovergestelde beweging van de ochtendspits.

Afbeelding 3: Overzicht avondspits 16:00 – 17:00 (MVT/u)



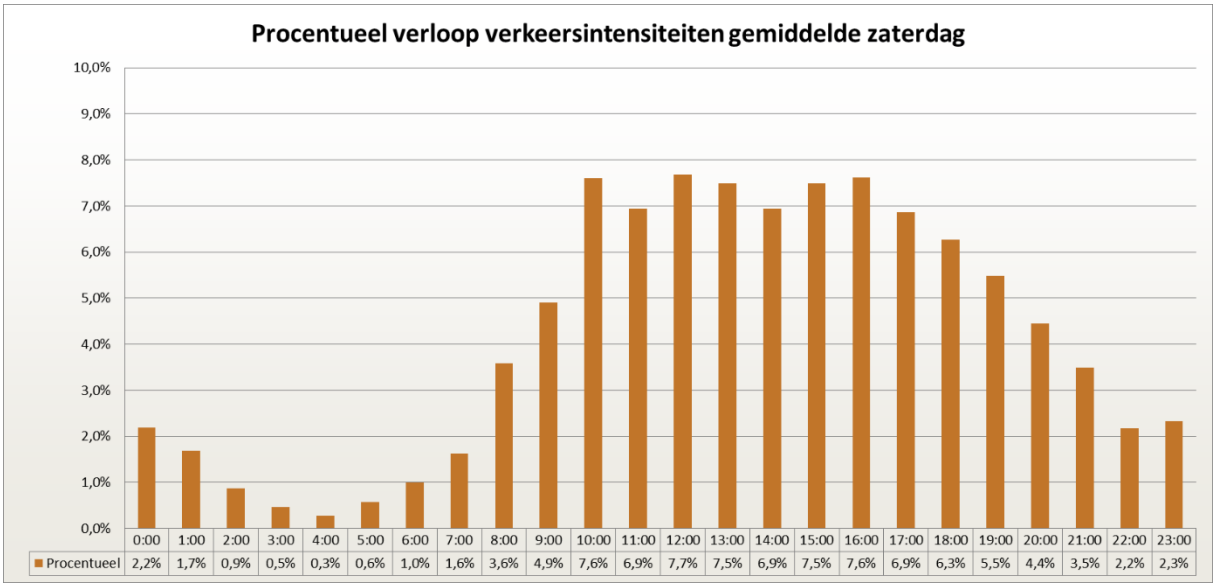
Intensiteiten gemiddelde zaterdag

Omdat domein Martinus maatgevende verkeersintensiteiten zal opwekken op zaterdag, werden ook voor zaterdag de spreiding en spitsuurintensiteiten geanalyseerd.

Spreiding over de gemiddelde zaterdag

Uit onderstaande grafiek blijkt dat het verkeer op zaterdag meer gespreid verloopt dan op een gemiddelde werkdag. Het spitsuur vindt plaats tussen 12:00 en 13:00. Gezien de hoogste bijkomende verkeersgeneratie op zaterdag wordt verwacht tussen 18:00 en 19:00, worden ook deze getelde intensiteiten weergegeven op onderstaande afbeelding.

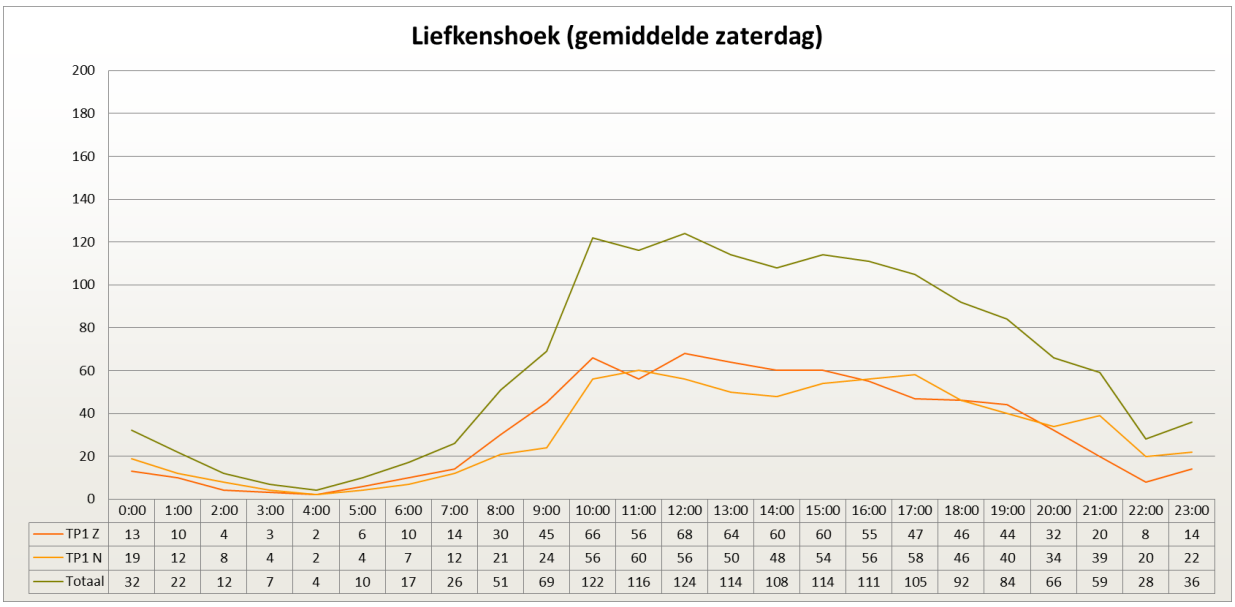
Grafiek 9: Spreiding verkeersintensiteiten gemiddelde zaterdag



	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
Procentueel	2,2%	1,7%	0,9%	0,5%	0,3%	0,6%	1,0%	1,6%	3,6%	4,9%	7,6%	6,9%	7,7%	7,5%	6,9%	7,5%	7,6%	6,9%	6,3%	5,5%	4,4%	3,5%	2,2%	2,3%

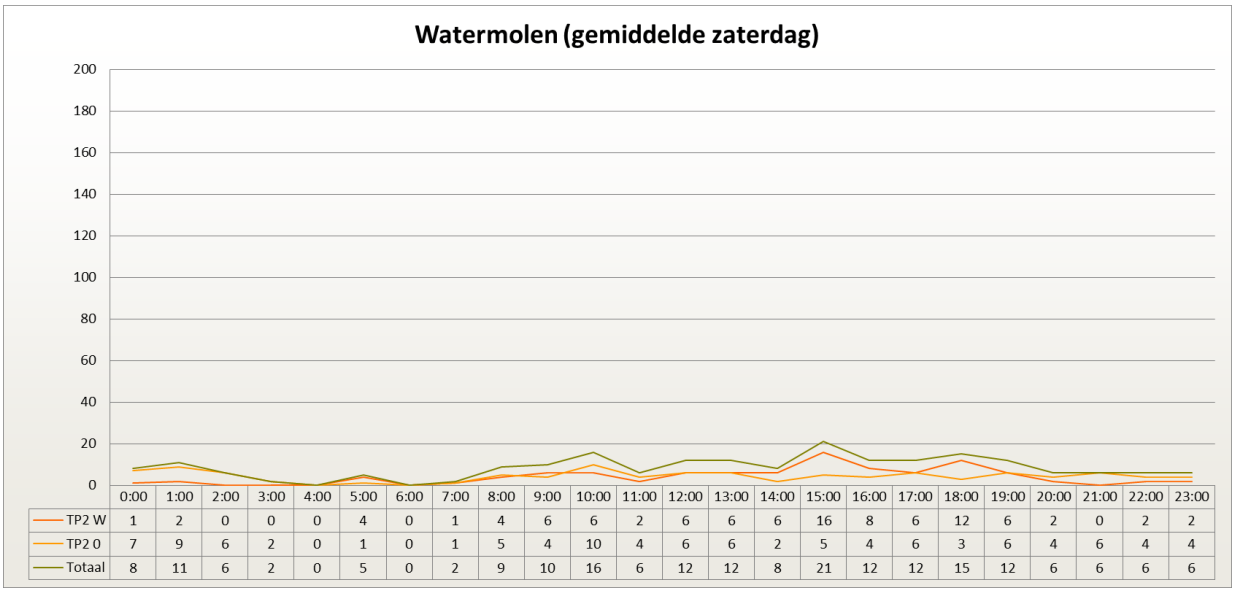
In wat volgt wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de spreiding over een gemiddelde zaterdag per telpost.

Grafiek 10: Liefkenshoek gemiddelde zaterdag (MVT)



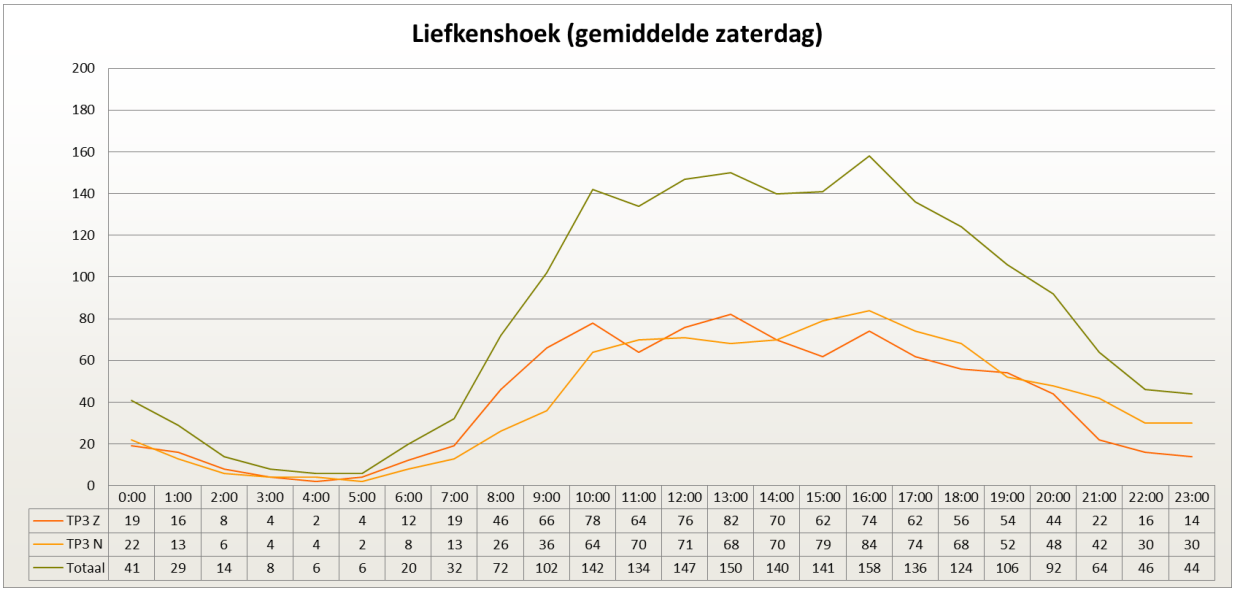
	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
TP1 Z	13	10	4	3	2	6	10	14	30	45	66	56	68	64	60	60	55	47	46	44	32	20	8	14
TP1 N	19	12	8	4	2	4	7	12	21	24	56	60	56	50	48	54	56	58	46	40	34	39	20	22
Totaal	32	22	12	7	4	10	17	26	51	69	122	116	124	114	108	114	111	105	92	84	66	59	28	36

Grafiek 11: Watermolen gemiddelde zaterdag (MVT)



	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
TP2 W	1	2	0	0	0	4	0	1	4	6	6	2	6	6	6	16	8	6	12	6	2	0	2	2
TP2 0	7	9	6	2	0	1	0	1	5	4	10	4	6	6	2	5	4	6	3	6	4	6	4	4
Totaal	8	11	6	2	0	5	0	2	9	10	16	6	12	12	8	21	12	12	15	12	6	6	6	6

Grafiek 12: Liefkenshoek gemiddelde zaterdag (MVT)

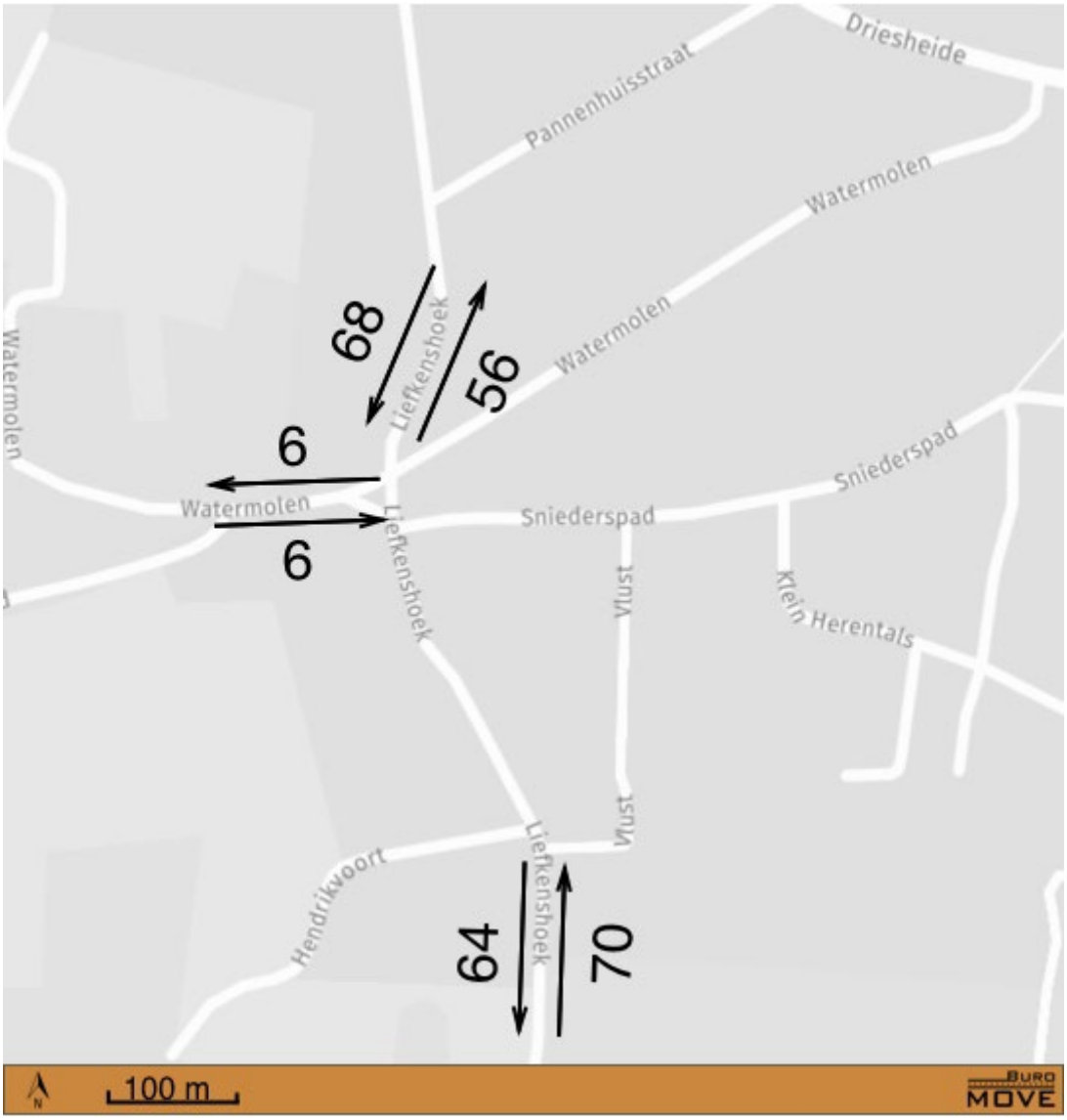


	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
TP3 Z	19	16	8	4	2	4	12	19	46	66	78	64	76	82	70	62	74	62	56	54	44	22	16	14
TP3 N	22	13	6	4	4	2	8	13	26	36	64	70	71	68	70	79	84	74	68	52	48	42	30	30
Totaal	41	29	14	8	6	6	20	32	72	102	142	134	147	150	140	141	158	136	124	106	92	64	46	44

Spitsuurintensiteiten gemiddelde zaterdag

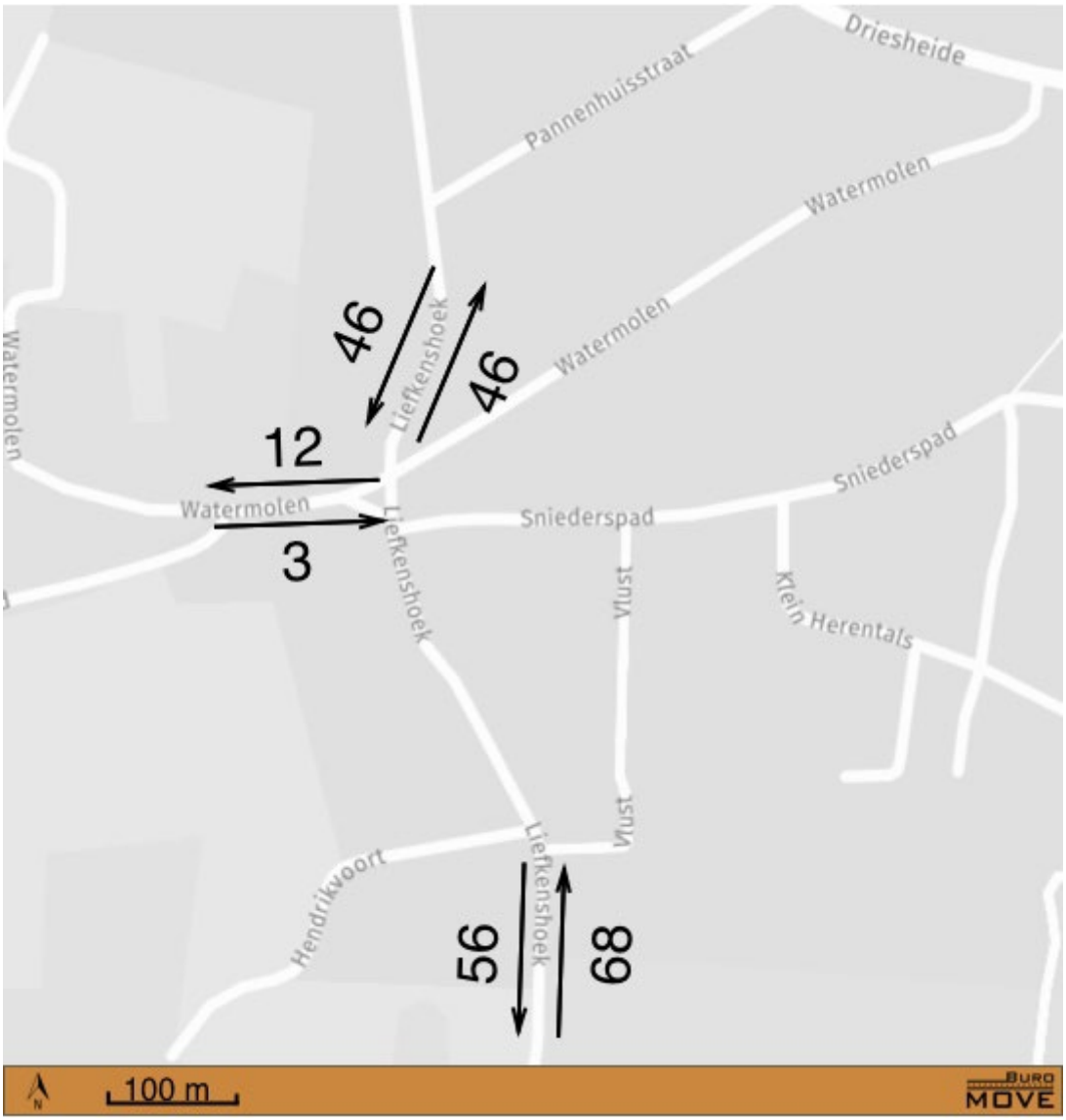
Onderstaande figuur geeft aan dat de verschillende rijrichtingen tijdens het drukste uur op zaterdag meer gelijkmatig verdeeld zijn.

Afbeelding 4: Overzicht zaterdag 12:00 – 13:00 (MVT/u)



Tijdens het maatgevend uur voor Domein Martinus op zaterdag (van 18:00 tot 19:00), zijn de intensiteiten op het zuidelijk segment van Liefkenshoek iets hoger dan op het noordelijk segment. Het verschil (32 MVT) zit hem echter niet enkel in het verkeer van en naar Domein Martinus (15 MVT), maar betreft ook ander herkomst- en bestemmingsverkeer in de onmiddellijke omgeving.

Afbeelding 5: Overzicht zaterdag 18:00 – 19:00 (MVT/u)



Colofon

Project:	MOBER Domein Martinus Zoersel ikv wijziging RUP 2021
Projectnummer:	P931
Opdrachtgever:	Domein Martinus *Contactpersoon: Lode Van der Auwera*
Auteurs:	Eveline Staelens, Erkend MER-deskundige mens-mobiliteit
Contactgegevens:	BURO MOVE MOBILITEIT EN VERKEER IN BEWEGING Buro MOVE bvba Hoevensebaan 103 B-2950 Kapellen M: +32 495 94 10 93 E: eveline@buromove.be W: www.buromove.be