

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Toeristische perrons – Herziening deelgebied C

Startnota
Dossier ZOEZ013

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel



augustus 2020

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
Tel. : 03/380.13.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOEZ013

Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 18.06.2020
Aangepast: 28.08.2020 aan opmerkingen gemeente d.d.
14.08.2020
-

E. Symens
ruimtelijk planner

Inhoud

1. Inleiding	8
1.1. Situering van de opdracht	8
1.2. Doelstellingen.....	8
2. Situering.....	9
2.1. Situering op macroniveau	9
2.2. Situering op mesoniveau	10
3. Bestaande ruimtelijke context.....	11
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	11
3.2. Bestaande structuur	11
4. Beleidskader.....	14
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	14
4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	14
4.3. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)	15
4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel	17
4.4.1. Visie, doelstellingen en ruimtelijk concept	17
4.4.2. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	18
4.4.3. Gewenste open ruimte structuur	20
4.4.4. Gewenste deelruimte groene long en Halle	23
4.4.5. Bindende bepalingen	25
4.5. Natuurinrichtingsproject Zoerselbos	25
4.5.1. Integratie zachte recreatie binnen Zoerselbos en omgeving	26
5. Bestaande juridische toestand.....	29
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	29
5.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand.....	29
5.2.1. Gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977)	30
5.2.2. RUP Toeristische Perrons.....	30
5.2.3. Atlas buurtwegen	32
5.2.4. Habitatrichtlijngebied.....	32
5.2.5. VEN-gebieden	34
5.2.6. Waterlopen.....	35
5.2.7. Stedenbouwkundige vergunningen	36
5.2.8. Erfgoed	36
5.2.9. Centraal Archeologisch Inventaris (CAI)	40
6. Visie en concepten.....	42
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	42
6.2. Visie	42
6.3. Concepten.....	44

7. Alternatievenonderzoek	47
7.1. Inrichtingsalternatieven	47
7.2. Locatiealternatieven	47
8. Reikwijdte en detailleringsniveau	48
9. Watertoets	49
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	49
9.2. Resultaten watertoets	49
9.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden	49
9.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden	50
9.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid	51
9.2.4. Zonering riolering	52
9.3. Conclusie	52
10. Onderzoek naar de plan-MER-plicht	53
10.3. Te screenen disciplines	55
10.3.1. Effecten inzake bodem	56
10.3.2. Effecten inzake water	57
10.3.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit	57
10.3.4. Effecten inzake geluid	58
10.3.5. Effecten inzake licht	58
10.3.6. Effecten inzake luchtkwaliteit	59
10.3.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora	60
10.3.8. Effecten inzake onroerend erfgoed	60
10.3.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening	61
10.3.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad	61
10.3.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens	61
10.4. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving	62
10.4.1. Cumulatieve effecten	62
10.4.2. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten	62
10.4.3. Conclusie	63
11. RVR-toets	64
12. Bijlagen	65

Figurenlijst

Figuur 1: situering op macroniveau.....	9
Figuur 2: situering op meso-niveau.....	10
Figuur 3: Luchtfoto	11
Figuur 4: Villa Quinta	13
Figuur 5: zicht op de toegangsweg vanuit het gebouw	13
Figuur 6: toegang tot het gemeentebos.....	13
Figuur 7 RSPA toeristisch-recreatieve structuur	16
Figuur 8: perrons	17
Figuur 9: gewenste toeristisch-recreatieve structuur	18
Figuur 10: gewenste open ruimte structuur	20
Figuur 11: groene long.....	24
Figuur 12: gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle	25
Figuur 13: integratie zachte recreatie Zoerselbos: ruimtelijk inrichtingsplan.....	27
Figuur 14: uittreksel gewestplan	30
Figuur 15 Grafisch plan RUP Perron Zoerselbos-oost	31
Figuur 16 uittreksel atlas buurtwegen	32
Figuur 17 Habitatrichtlijngebied.....	33
Figuur 18 VEN-gebieden	34
Figuur 19 Waterlopen.....	35
Figuur 20 stads- en dorpsgezicht.....	36
Figuur 21 Beschermd monumenten	37
Figuur 22 Beschermd cultuurhistorisch landschap	38
Figuur 23 Bouwkundig erfgoed	39
Figuur 24 landschappelijk geheel	40
Figuur 25: Centraal archeologisch inventaris.....	40
Figuur 26 Voorstel inrichting domein Villa Quinta	43
Figuur 27 Voorstel nieuwe parking, ontsluitingweg en inplanting nieuwbouw	44
Figuur 28 bebouwing	44
Figuur 29 Behoud van natuurgebied.....	45
Figuur 30 Ontsluiting en parkeren.....	45
Figuur 31 Openbare wegenis.....	46
Figuur 32: overstromingsgevoelige gebieden	49
Figuur 33: infiltratiegevoelige gebieden	50
Figuur 34: grondwaterstromingsgevoeligheid	51
Figuur 35: Zoneringsplan riolering	52
Figuur 36: bodemkaart.....	56
Figuur 37: Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Lden)	58
Figuur 38: jaargemiddelde PM10	59
Figuur 39: jaargemiddelde NO2.....	59
Figuur 40: Biologische waarderingskaart	60

Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand	29
---	----

1. Inleiding

1.1. Situering van de opdracht

IGEAN Dienstverlening werd door het College van Burgemeester en Schepenen van Zoersel in zitting van 9.03.2020 aangesteld als ontwerper voor de herziening van het RUP Toeristische perrons, deelgebied C Perron Zoerselbos-oost.

Het RUP Toeristische perrons werd op 28 februari 2008 goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen. Het RUP werd opgemaakt om op bepaalde strategische plekken in de gemeente ondersteunende infrastructuur te voorzien voor het recreatief medegebruik. Deze plekken (perrons) fungeren als vertrek- , rust- of eindpunt in het toeristisch-recreatief netwerk van wandel- en fietsroutes. Voor elk perron werden ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld. Eén van de toeristische perrons is het deelgebied "perron Zoerselbos-oost" (site van de voormalige villa Quinta).

Het RUP heeft als doel de voorschriften van het RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning annex taverne/B&B. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd zodat de impact hiervan op het domein beperkt wordt.

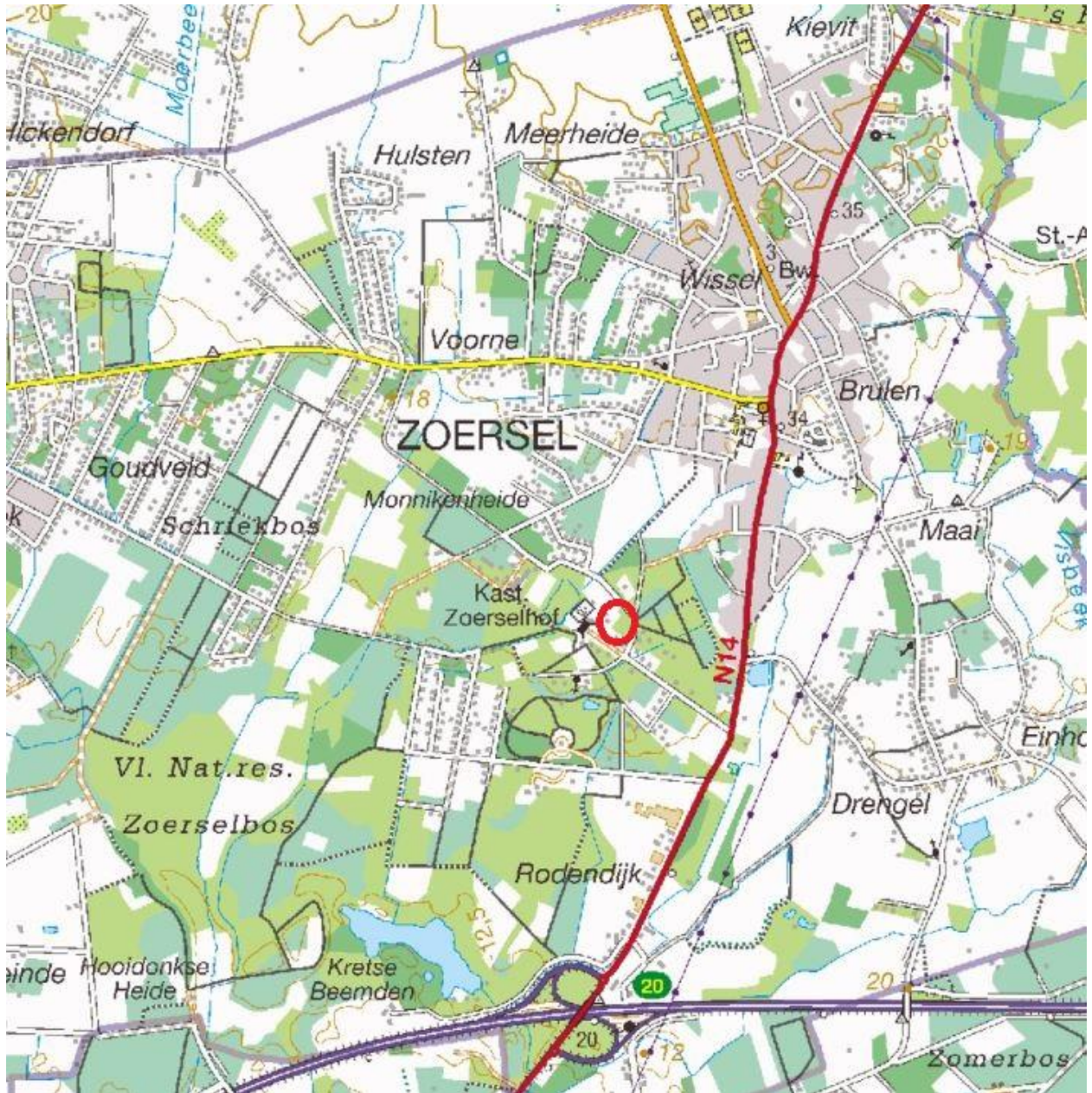
1.2. Doelstellingen

Het RUP heeft volgende doelstellingen:

1. De afbraak mogelijk maken van het bestaande gebouw
2. De oprichting mogelijk te maken van een vakantiewoning annex taverne/B&B
3. Het beperken van het autoverkeer op het perceel door het voorzien van de ontsluitingsweg naar het gebouw aan de rand van het perceel en het voorzien van parkeerruimte aan de rand van het perceel i.p.v. aan het gebouw

2. Situering

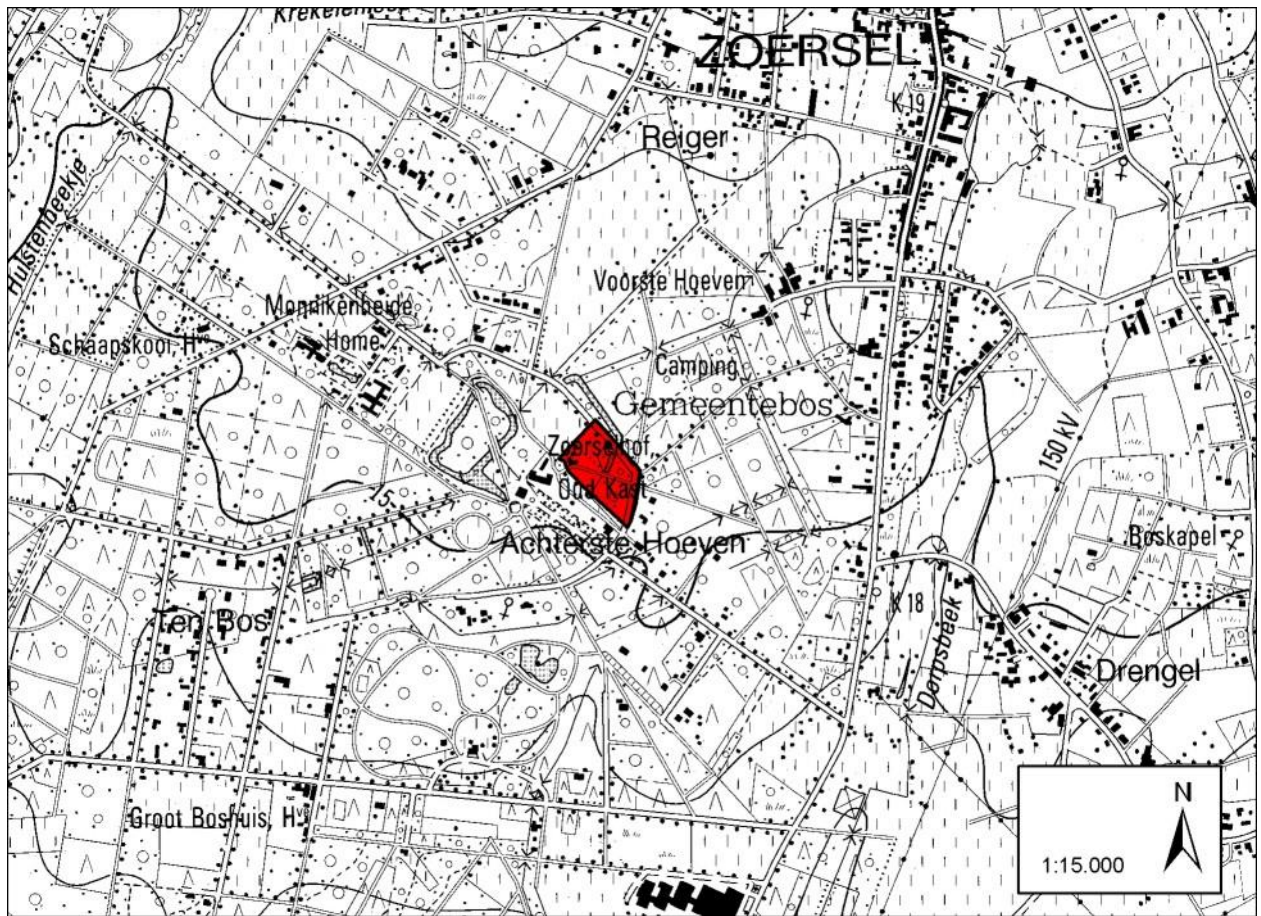
2.1. Situering op macroniveau



Figuur 1: situering op macroniveau

Het plangebied is gesitueerd in het Zoerselbos, ten zuidwesten van de dorpskern van Zoersel.

2.2. Situering op mesoniveau



Figuur 2: situering op meso-niveau

Het perron Zoerselbos-oost omvat een perceel (afdeling 1, sectie C, nr. 208D) gelegen in het Zoerselbos, grenzend aan het kasteeldomein Zoerselhof. Het plangebied omvat verder nog de aangrenzende openbare wegen.

3. Bestaande ruimtelijke context

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied op microniveau geanalyseerd. Eerst wordt een luchtfoto van het plangebied getoond, waarna de analyse meer in detail per relevante deelstructuur wordt opgebouwd.

3.2. Bestaande structuur



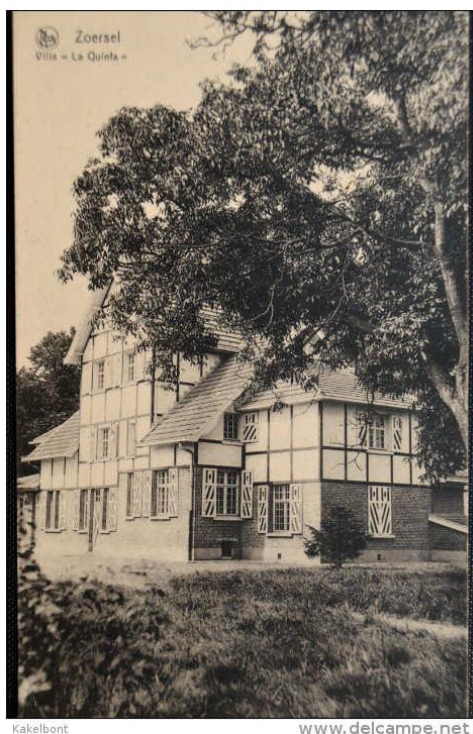
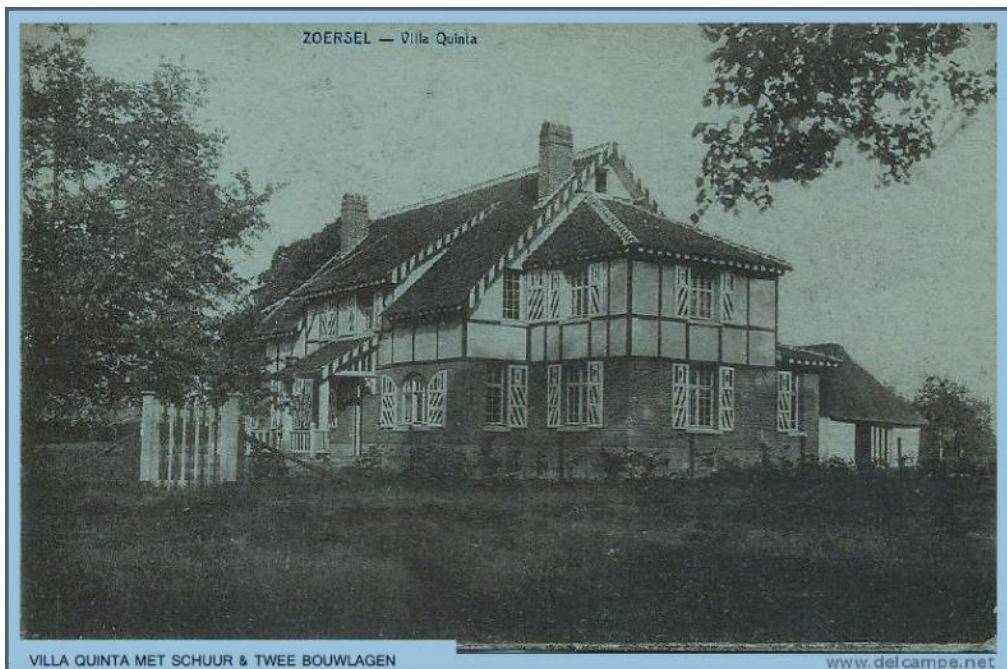
Figuur 3: Luchtfoto

De Villa Quinta is gelegen in het Zoerselbos, aan de Jagersdreef, op een groot perceel dat voor ongeveer twee derde bestaat uit bos. Het andere deel wordt in beslag genomen door de woning met tuin en terras en een weide.

Het perceel bevindt zich binnen de afbakening van het beschermde dorpsgezicht kasteel Zoerselhof en omgeving. Het is echter van het kasteel en zijn omgeving (Jagersdreef nrs. 3, 5 en 7) gescheiden door een dicht groenscherm.

Aan de overkant van de Jagersdreef bevindt zich de toegang tot het gemeentebos.

De Villa Quinta is oorspronkelijk als weeshuis gebouwd tussen de twee wereldoorlogen. Eind jaren vijftig kwam het in eigendom van de familie die tot op heden het goed bezit. Aanvankelijk werd het als buitenverblijf gebruikt, maar nadat de horeca-activiteiten in het nabijgelegen kasteel Zoerselhof werden stopgezet ontstond +/- 30 jaar geleden de taverne Villa Quinta.



Eind 20ste eeuw werd deze activiteit dan weer stopgezet omwille van in feite planologische onzekerheid omtrent de verenigbaarheid van de functie met de bestemming en omtrent de relatie tot het beschermd dorpsgezicht. Het gebouw staat nu leeg.

Villa Quinta verkeert in slechte staat. Het gebouw vertoont structurele problemen door oververbouwing. Zo werd een 3^{de} verdieping toegevoegd aan het gebouw zonder aanpassing van de funderingsdiepte. Dit resulteert in heel wat barsten aan de buitenzijde en heeft belangrijke gevolgen voor het verloop van de vloerplas. De houten dakstructuur is aangetast door boktor.

De ontsluitingsweg van Villa Quinta loopt vanaf de zone voor openbare wegenis dwars door het perceel.



Figuur 4: Villa Quinta



Figuur 5: zicht op de toegangsweg vanuit het gebouw



Figuur 6: toegang tot het gemeentebos

4. Beleidskader

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het buitengebied

De gemeente Zoersel behoort volgens het RSV tot het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied zijn:

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

Gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

O.m. volgende gebieden worden in het RSV als structuurbepalend voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur op Vlaams niveau aangeduid:

- beekvalleien van de Grote Schijn en de Visbeek;
- boscomplexen van de Antwerpse Kempen (Zoerselbos en Halse bossen).

Nederzettingsstructuur

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.

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;
- 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.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Indien men structuurbepalende functies in het buitengebied wil vrijwaren, kan de toeristisch-recreatieve infrastructuur er slechts op een specifieke manier aanwezig zijn. De aard en het type van de infrastructuur zelf zijn hier van belang. De ontwikkelingsmogelijkheden van de toeristisch-recreatieve infrastructuur zullen immers worden bepaald door de positie ervan binnen en de impact ervan op de natuurlijke en de agrarische structuur.

Om deze impact te bepalen wordt er een onderscheid gemaakt tussen hoog-dynamische en laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. Dit onderscheid geeft de relatie aan die er bestaat tussen de toeristisch-recreatieve infrastructuur in kwestie en de omliggende onderdelen van het buitengebied en spreekt zich in die zin uit over de belasting van deze laatste in functie van haar draagkracht.

Het is de bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te garanderen, zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, landbouw, natuur, bos, en wonen en werken aan te tasten.

4.3. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)

Toerisme en recreatie

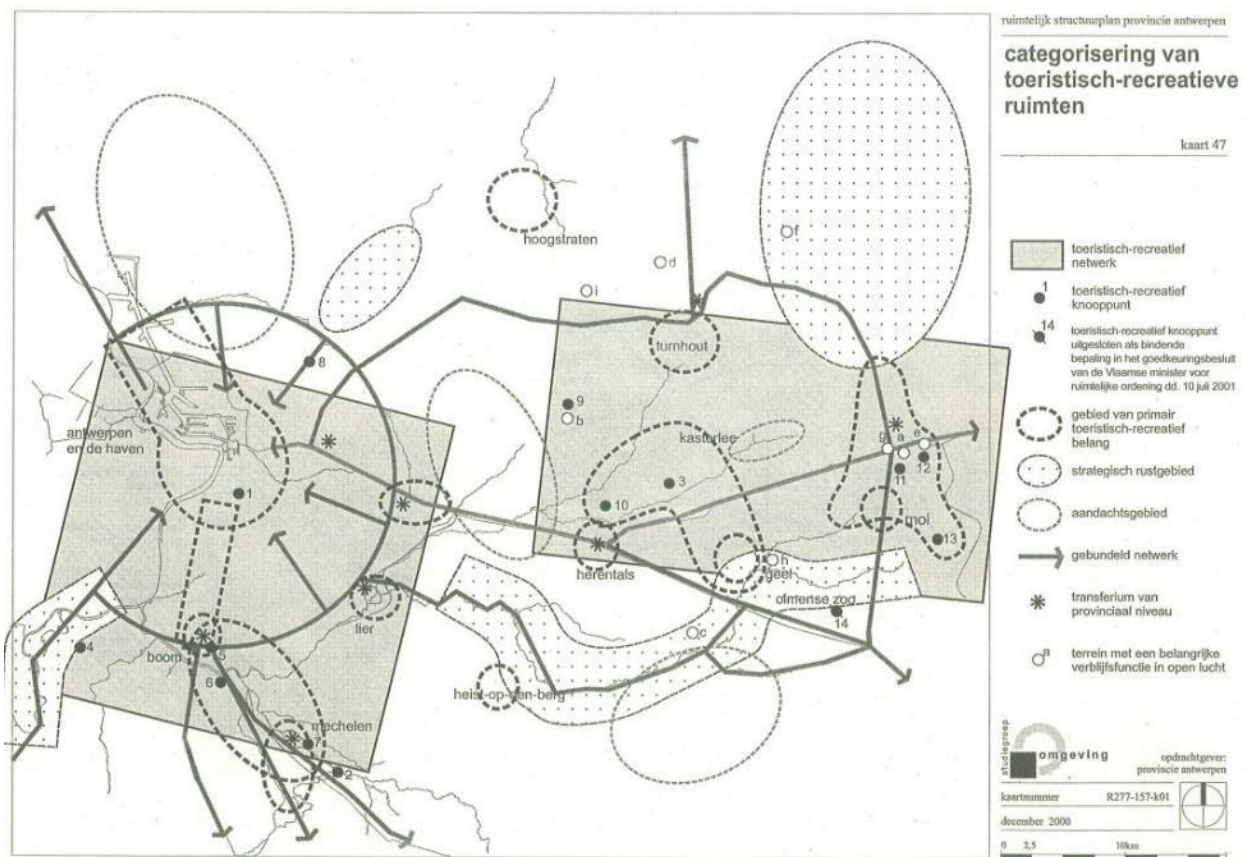
In het RSPA worden er ontwikkelingsperspectieven gegeven voor het toerisme en de recreatie in de provincie Antwerpen.

De volgende uitgangspunten voor het toekomstig beleid worden geschetst:

- toenemend belang van toerisme en recreatie
- recreatief medegebruik van de ruimte
- toerisme en recreatie als beheerder van de open ruimte
- opzetten van overlegorgaan over hoogdynamische toeristisch-recreatieve Infrastructuur
- aandacht voor ruimte voor sport- en spelvoorzieningen in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen
- grensoverschrijdende samenwerking

Daarnaast worden er in het structuurplan gebieden aangeduid waar hoog-dynamische infrastructuur kan worden ingeplant en waar dit moet vermeden worden. Op deze wijze richt het beleid zich op het geven van maximale ontwikkelingskansen in functie van de aard van de verschillende gebieden.

Het gebied tussen Zoersel, Massenhoven en Grobbendonk is aangeduid als toeristisch recreatief aandachtsgebied. Deze gebieden zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijk of landschappelijk waardevolle structuur. Ze kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De ruimtelijke draagkracht is echter beperkt. In aandachtsgebieden moet extra zorg aan de invulling van bijkomende toeristische infrastructuren worden besteed. Binnen een vast te leggen procedure moet de afweging gebeuren over de aard en de inplanting van dergelijke infrastructuren. De gebieden kunnen geen hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten ontwikkelen.



Figuur 7 RSPA toeristisch-recreatieve structuur

4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel

Het GRS van de gemeente Zoersel werd goedgekeurd door de deputatie op 11.08.2005

Op 24.05.2012 werd de gedeeltelijke herziening van het GRS goedgekeurd door de Deputatie

4.4.1. Visie, doelstellingen en ruimtelijk concept

Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente

De gemeente Zoersel fungeert o.a. als natuurgericht passief-recreatief ontspanningsgebied binnen een groter natuurgericht toeristisch-recreatief netwerk.

Doelstelling

Ondersteunen van het bovenlokaal recreatief netwerk door lokaal mogelijkheden te bieden aan het recreatief medegebruik.

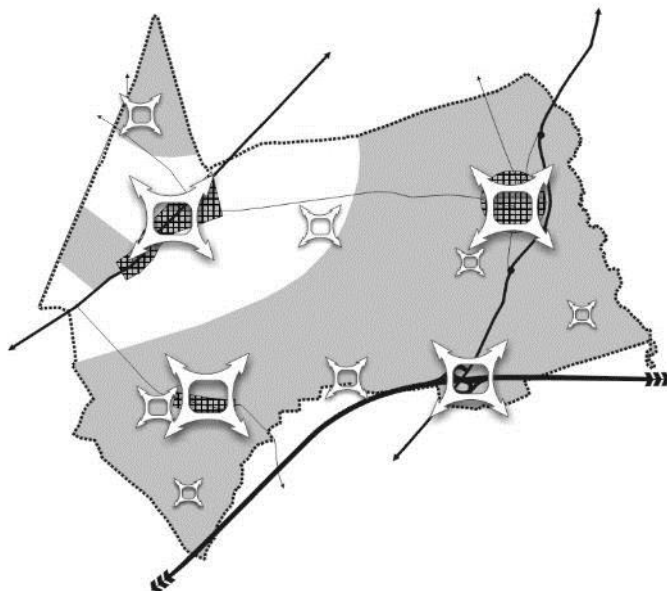
De gemeente erkent het belang van toerisme en recreatie en opteert voor de verdere ontwikkeling van een toeristisch-recreatief netwerk, evenwel rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Voorop staan een betere benutting van de bestaande infrastructuur en het aanmoedigen van recreatief medegebruik. Bijkomende of uitbreiding van bestaande grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur is niet wenselijk.

Ruimtelijk concept

Toeristische perrons

Zoersel is gelegen buiten de toeristisch-recreatieve netwerken en heeft een natuurlijke en landschappelijk waardevolle structuur. Er is een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht (vanuit de stedelijke gebieden), maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht.



Figuur 8: perrons

Omwille van deze beperkte draagkracht is het voor de gemeente belangrijk dat de toegankelijkheid van deze gebieden georganiseerd wordt.

In de eerste plaats kan er vanuit Zoersel-dorp een link gelegd worden met het Zoerselbos en kan er aan het op- en afrittencomplex een soort poort tot Zoersel gecreëerd worden. Ook de woonkern Halle fungeert als uitvalsbasis naar de Halse bossen en Zoerselbos en vanuit de kern van St.-Antonius kan eveneens een relatie gelegd worden tot het agrarisch gebied Joostens en het verder gelegen Molenbos.

Verder kan er binnen of aan de rand van de gebieden, die in aanmerking

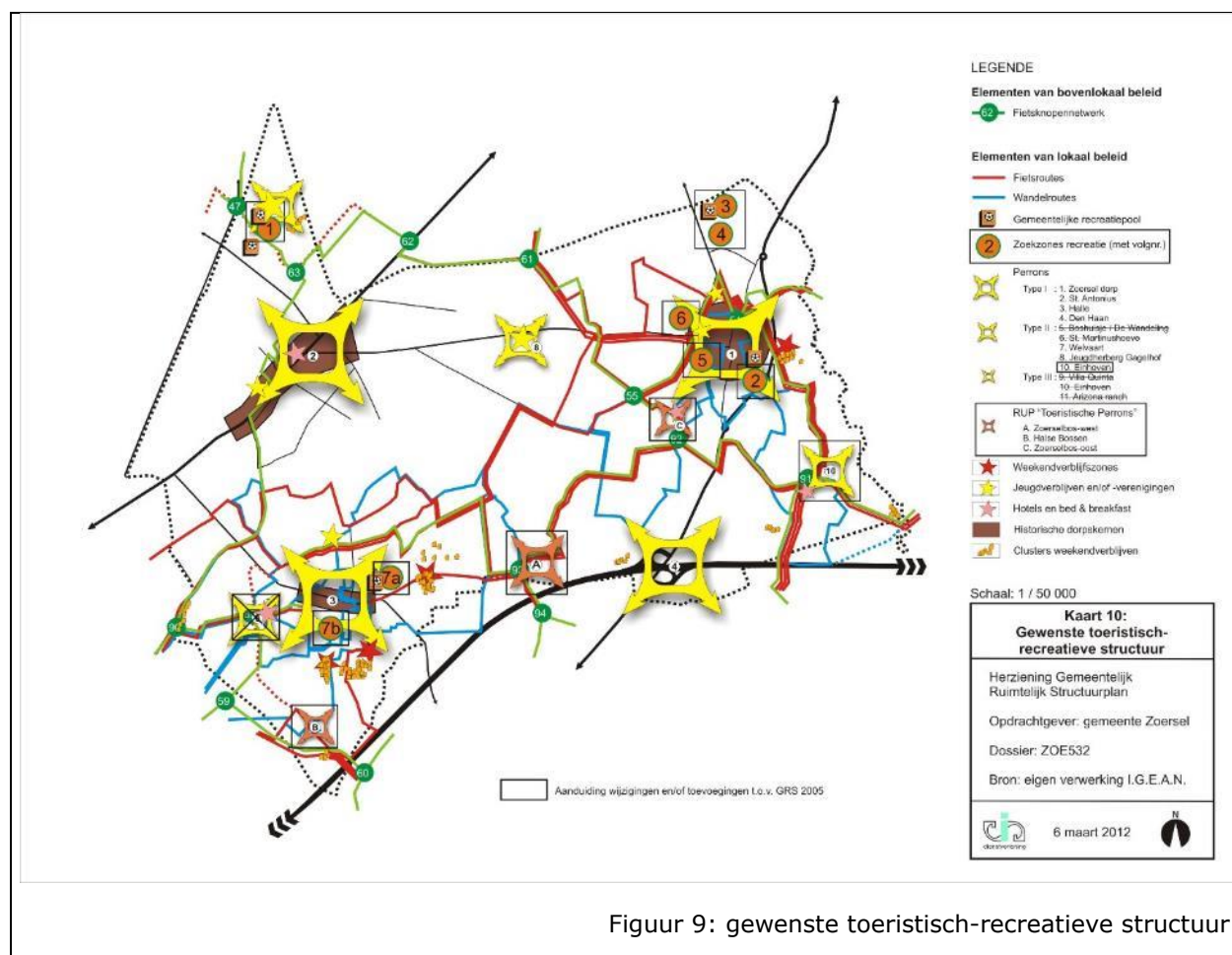
komen voor recreatief medegebruik, op bepaalde strategische plekken de mogelijkheid worden geboden om kleinschalige ondersteunende infrastructuur te voorzien. Deze plekken fungeren in het netwerk als vertrek-, rust- of eindpunt en vervullen binnen deze optiek de rol van perron (overstopplaats).

Op deze manier wordt er een hiërarchie toegekend aan de verschillende perrons. Het is de bedoeling om door een goede aanduiding en herkenbaarheid de recreant er toe te bewegen om zijn wagen bij voorkeur in het dorp of aan de op- en afrit achter te laten in plaats van tot in het bos te rijden.

Uiteraard moet er ook extra zorg gaan vanuit het natuurbeheer, de landbouw of de eventuele andere hoofdfunctie(s) van het gebied naar landschapsontwikkeling, zodanig dat de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, die net de aantrekking teweegbrengen, ook kunnen bewaard en versterkt worden.

Omgekeerd vraagt recreatief medegebruik in landbouwgebied ook het nodige respect voor de bestaande landbouwbedrijven. Via een doorgedreven overleg en communicatie moet de landbouwsector meer betrokken worden bij de uitbouw van toeristische en recreatieve elementen in de open ruimte.

4.4.2. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur



Figuur 9: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Toeristisch-recreatief netwerk

De toeristisch-recreatieve structuur zal in de toekomst verder ontwikkeld worden als één netwerk waarbinnen de verschillende elementen niet enkel op zich functioneren maar ook als onderdeel van dit groter geheel. Binnen het netwerk ondersteunen de verschillende lagen elkaar. Het gaat om de recreatieve infrastructuur van lokaal niveau, de routes met bijhorende voorzieningen en de verblijfsrecreatie. De ontwikkeling van toerisme wordt in streekverband gezien. Regelmatig overleg met de buurgemeenten is daarbij een belangrijk gegeven.

Toeristische perrons

Op bepaalde strategische plekken moet ondersteunende infrastructuur voor het recreatief medegebruik voorzien worden. Deze plekken fungeren als vertrek-, rust- of eindpunt in het toeristisch-recreatief netwerk van wandel- en fietsroutes. Het gaat om bestaande infrastructuur die gelegen is aan knooppunten van fiets- en wandelroutes.

Het is eveneens de bedoeling dat sommige van deze perrons functioneren als overstapplaats voor recreanten. Een wandelaar kan bijvoorbeeld hier zijn wagen achterlaten en te voet aan zijn tocht beginnen. Deze functie kan eventueel gekoppeld worden aan een natuureducatieve functie.

Gezamenlijk zorgen deze perrons voor de organisatie van de toegankelijkheid van de gebieden die in aanmerking komen voor recreatief medegebruik. Dit betekent o.m. dat er een bepaalde hiërarchie geldt tussen deze perrons. Zo moeten de belangrijkste perrons (de drie woonkernen en het op- en afrittencomplex aan de E34) het meest herkenbaar zijn en zal de nadruk vooral hierop gelegd worden. Een ander aspect is het plaatsen van informatiepanelen (met aanduiding van routes, educatieve informatie,...)

Ontwikkelingsperspectieven

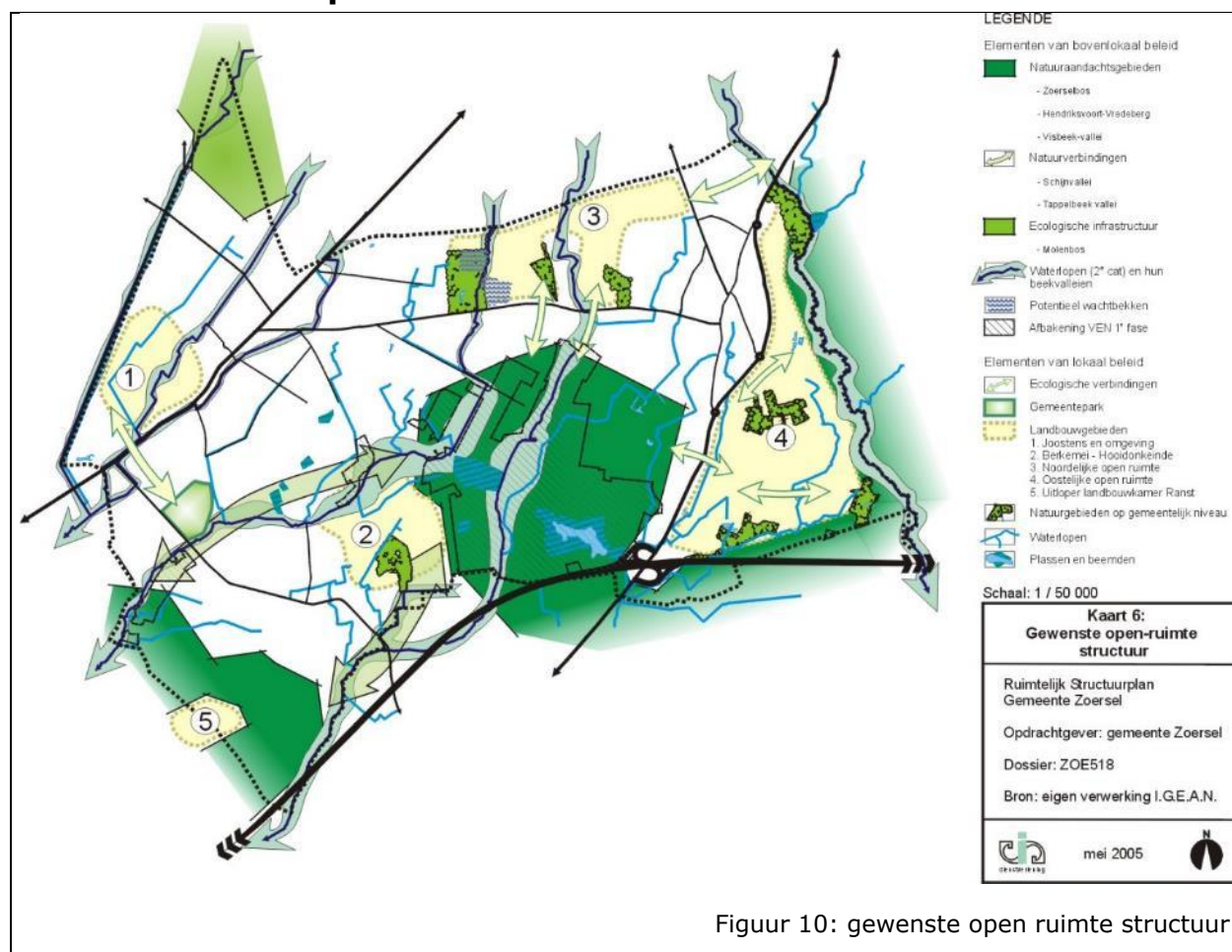
Perrons: – Type I: – Zoersel dorp ○ St.-Antonius dorp ○ Halle dorp ○ Den Haan (op- en afrit E34) – Type II: ○ Boshuisje / In de Wandeling ○ St.-Martinushoeve ○ Welvaart ○ jeugdherberg Gagelhof – Type III: ○ Zoerselbos-oost ○ Zoerselbos-west ○ Halse bossen	Omdat in bepaalde gebieden geen bijkomende dynamiek gewenst is wordt een categorisering ingebouwd: – Type I: poorten (uitgebreide parkeergelegenheid, horeca als rustpunt, poortfunctie: start- of eindpunt) – Type II: rustpunten (horeca, parkeervoorzieningen beperkter) – Type III: enkel kleinschalige horeca en recreatieve activiteit binnen de bestaande bebouwing - geen parking Bijkomend gelden volgende randvoorwaarden – afstemmen van de recreatieve activiteit op de hoofdfunctie(s) van het gebied – respecteren van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied
--	--

Mogelijke maatregelen per geselecteerd perron

Type III:

Voor de perrons Zoerselbos-oost, Zoerselbos-west en Halse Bossen werd het gemeentelijk RUP "Toeristische perrons" (B.D. 28.02.2008) opgemaakt. Eventuele aanpassingen, herzieningen en/of uitbreidingen van dit RUP dienen steeds te worden afgetoetst aan de bovenstaande visie en de draagkracht van de omgeving.

4.4.3. Gewenste open ruimte structuur



Figuur 10: gewenste open ruimte structuur

Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Bestuursniveau	Ruimtelijke elementen	Ontwikkelingsperspectieven
Vlaams Gewest	Naturaandachtsgebieden: - Zoerselbos - boscomplex Hendriksvoort-Vredeberg - vallei van de Visbeek - Blommerschot	- versterking van natuurlijke waarden - vrijwaren van functies die de bosstructuur aantasten - behoud, onderhoud en heraanleg van kleine natuurlijke elementen (hagen, houtkanten, dreven en bosjes).
Provincie	Natuurverbindingen: - vallei van het Groot Schijn - vallei van de Tappelbeek	- het beheer van de waterloop moet het ruimtelijk en ecologisch functioneren van de waterloop (verder) mogelijk maken

Bestuursniveau	Ruimtelijke elementen	Ontwikkelingsperspectieven
Provincie	Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang : – Molenbos	– behoud en eventueel herstel van specifieke cultuurhistorische, gemeentegrensoverschrijdende landschappelijke elementen
Provincie	Waterlopen van 2° categorie en hun beekvalleien – Waterstraatseloop en Zoerselse loop – Groot Schijn-Risschotseloop, Medelaarsloop en Schriekbeddeloop – Tappelbeek-Hulstebeekje-Voornloop, dorpsbeek, Langhuisloop, Monikkenloop, Krekelenloop, Voorste hoevenloop en Dorpsbeek – Eindhovense beek en Visbeek	– in nauw overleg met de buurgemeenten moet er een consistent beleid worden ontwikkeld ten aanzien van de natuurontwikkeling in en rondom de verschillende waterlopen – gebiedsgerichte en aangepaste invulling en beheer van de oeverzones: – bouwvrije strook van 5 meter (waar mogelijk en wenselijk) – randvoorwaarden die doorgang van water vrijwaren
Gemeente	Ecologische verbindingen: – gemeentepark – groene ader door het woonpark – Voornebrug – tssn Rodendijk en Zoersel-dorp – tssn Drengel en omleidingsweg – ten zuiden van Drengel-Eindhoven – Kievit	– behouden en versterken van ecologische en open ruimte functie – vrijwaren van deze gebieden van bebouwing
Gemeente	Natuurgebieden op gemeentelijk niveau: – Risschot – bosje aansluitend op woonpark Hulsten – bosje aansluitend bij woonkern Zoersel – Gestelbos – Boskapel – Hooidonckbos	– natuur = hoofdfunctie – dit zijn kleine bos- en natuurgebieden op het gewestplan
Gemeente	Waterlopen	– kapstokken voor de uitbouw van ecologische verbindingen
Gemeente	Kleine landschapselementen (KLE's)	– behoud en versterking van deze elementen verzekert de basiskwaliteit van de ecologische infrastructuur

Elementen van de gewenste agrarische structuur

Ruimtelijk samenhangend landbouwgebied	Ontwikkelingsperspectieven
1. Joostens en omgeving	– verweving van agrarische en natuurfunctie

Ruimtelijk samenhangend landbouwgebied	Ontwikkelingsperspectieven
2. Berkemei - Hooidonckeinde	– behoud van het landschappelijk waardevol karakter – oplossingen voor de zonevreemde woningen
3. noordelijke open ruimte	– behoud en versterking van de open ruimte (bouwvrij houden van de nog onbebouwde ruimte) – verdere aantasting door bebouwing tegengaan (géén glastuinbouw, géén grondloze veehouderij) – in goede banen leiden ontwikkelingen hobby-landbouw
4. oostelijke open ruimte	– behoud en versterking van de open ruimte (bouwvrij houden van de nog onbebouwde ruimte) – nadruk op het landschappelijk waardevolle karakter – aandacht voor de verschijningsvorm, functie en karakter van gebouwen bij nieuwbouw, herbouw en renovatie – verdere aantasting door bebouwing tegengaan (géén glastuinbouw, géén grondloze veehouderij) – randvoorwaarden mogelijk ifv de nabijgelegen boscomplexen en beekvallei
5. uitloper van de landbouwkamer te Ranst	– nadruk op het landschappelijk waardevolle karakter

Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

Ecologische verbindingen

De gemeente kan beheersovereenkomsten met plaatselijke landbouwers opstellen voor het beheer en onderhoud van ecologische verbindingen.

Maatregelen kunnen o.a. zijn het bouwvrij houden van deze gebieden en het ondersteunen van het natuurlijk functioneren door het opleggen van randvoorwaarden aan de aanwezige ruimtegebruikers.

Het gemeentebestuur duidt de verbindingen die gelegen zijn tussen Rodendijk en Zoersel-dorp, tussen Drengel en de omleidingsweg en ten zuiden van Drengel-Eindhoven aan als een strategische projectzone. Er zal onderzocht worden met welke middelen er hier een effectieve natuurlijke verbinding tot stand kan worden gebracht.

Zoals reeds vermeld kan dit gerealiseerd worden via het opmaken van beheersovereenkomsten met landbouwers, bvb. door het aanleggen van heggen, houtkanten, poelen of het niet bemesten van perceelsranden.

Ook bepalingen in het GNOP, waar voor Zoerselbos en omgeving de stimulatie van bosuitbreiding op braakliggende gronden wordt vooropgesteld, kunnen hun bijdrage leveren tot het creëren van natuurlijke verbindingen.

Landbouwgebieden

De afbakening van 750.000 ha landbouwgebied in Vlaanderen gebeurt door het Vlaams gewest in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het uitwerken van de 'maatoplossingen' voor de verschillende deelgebieden kan echter soms beter op gemeentelijk niveau gebeuren. Zo maakt de gemeente reeds een bijzonder plan van aanleg voor het gebied Joostens en omgeving. Het afwerken hiervan is een eerste maatoplossing.

Voor de noordelijk en oostelijke open ruimte kan de gemeente RUP's opmaken waarin ze de hierboven vermelde ontwikkelingsperspectieven vastlegt en specifieke bestemmingen uitwerkt. Desgevallend kunnen de zonevreemde woningen en gebouwen in deze RUP's worden opgenomen.

Specifiek voor het gebied Berkemei-Hooidonckende kan de gemeente eveneens een RUP opmaken, waarbij de verweving van de agrarische functie als hoofdfunctie met de andere in dit gebied aanwezige functies (woningen, bedrijven) voorop moet staan. In dit RUP worden hiervoor specifieke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd.

Integraal waterbeheer

Naast het inbouwen van een watertoets in het ruimtelijk beleid van de gemeente en naast het ecologische aspect van de verschillende beekvalleien, worden er in Zoersel ook een aantal projecten opgezet door het provinciebestuur. Deze projecten handelen over het kwantitatieve aspect. De gemeente verleent aan deze projecten haar volle medewerking:

- aanleg van een retentiebekken aan de Risschotse Loop;
- een studie met betrekking tot de Schijnvallei.

Doel van deze projecten en studies is er voor zorgen dat de wateroverlast wordt verminderd. Maatregelen moeten zorgen voor enerzijds een betere afvloeiing en anderzijds voor bijkomende berging.

4.4.4. Gewenste deelruimte groene long en Halle

Visie en doelstellingen

Groene long basis van de natuurlijke structuur

De centrale groene long vervult een essentiële functie binnen de gemeente. Deze open ruimte scheidt de kern Zoersel van St. Antonius en kan als natuurgericht passiefrecreatief gebied het kroonjuweel van de gemeente genoemd worden.

Wat betreft natuurwaarde fungeert de groene long als natuurverbinding en natuurgebied op respectievelijk provinciaal en Vlaams niveau. Ook het boscomplex ten zuiden van Halle (Hendriksvoort-Vredeberg) is een waardevolle eenheid natuur en moet zoveel mogelijk gevrijwaard blijven.

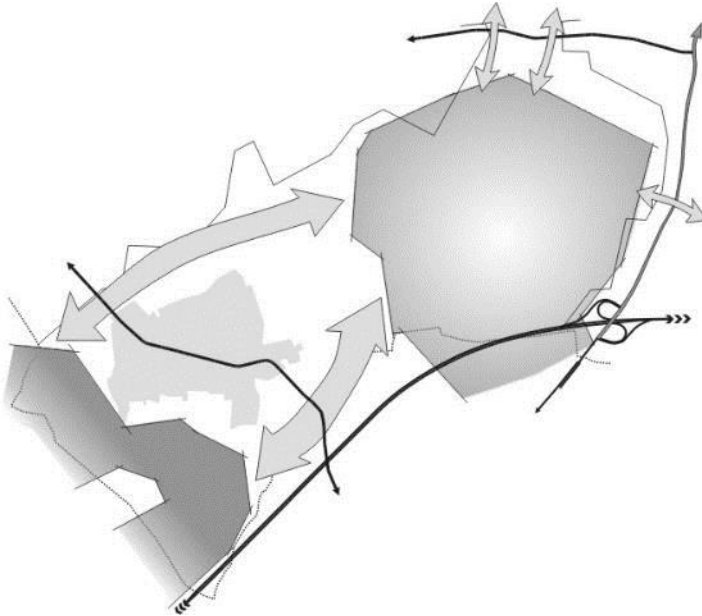
Zoerselbos is het kroonjuweel van de gemeente. Een flink deel van het gebied is nog onaangetast door bebouwing en heeft nog een belangrijke natuurlijke waarde. Door het opnemen van dit gebied in het Vlaams Ecologisch Netwerk, heeft de Vlaamse overheid voor de nodige juridische bescherming van dit waardevolle stukje natuur gezorgd.

Recreatief medegebruik ondersteunen

De opname van Zoerselbos in het VEN wil niet zeggen dat er nu niets meer mogelijk is. Zachte recreatie kan nog steeds en de gemeente wil hier ook de nodige ondersteuning aan geven door in de randen van het gebied een aantal rustpunten en toegangen te voorzien.

Concepten

Belangrijke schakel in het VEN



Figuur 11: groene long

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:

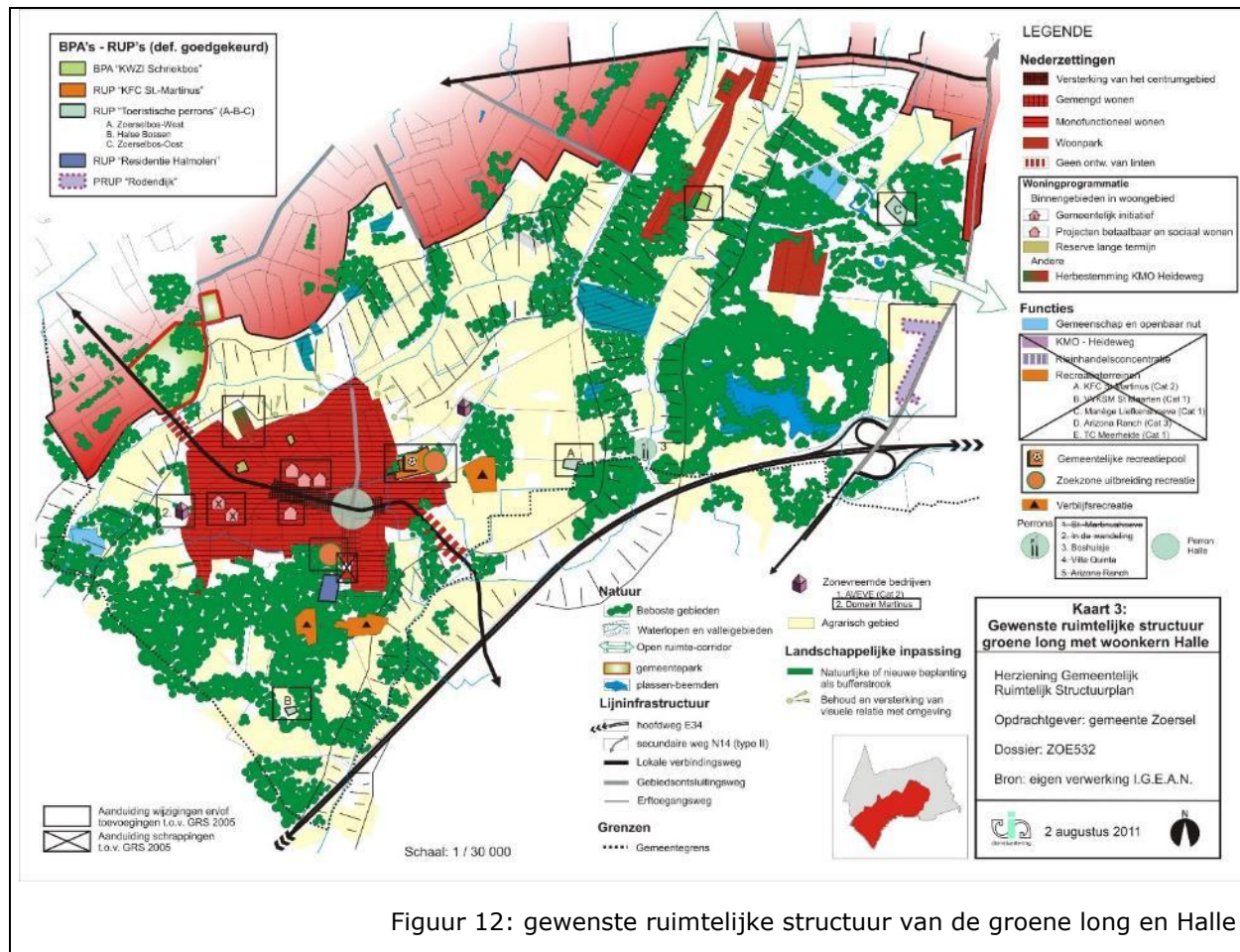
Het boscomplex van Hendriksvoort dat aansluit op het provinciaal domein Vrieselhof te Ranst, vormt het begin van de ketting.

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.

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.

Gewenste ruimtelijke structuur



Figuur 12: gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle

Ontwikkelingsperspectieven voor horeca

Deze ontwikkelingsperspectieven werden vertaald in het RUP "Toeristische perrons" (BD 28.02.2008) waarin de 'Villa Quinta' als perron Zoerselbos-oost (C) en de taverne 'In de Wandeling' als perron Zoerselbos-west (A) werden opgenomen. Eventuele aanpassingen en/of herzieningen van dit RUP kunnen, binnen de visie op de betrokken deelruimte, indien noodzakelijk worden opgemaakt.

4.4.5. Bindende bepalingen

Bindende selecties en categorisering van de elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Prioritaire beleidsmaatregelen en acties

Recreatie

Voor de geselecteerde perrons zal de gemeente, indien nodig, een RUP opmaken.

4.5. Natuurinrichtingsproject Zoerselbos

Momenteel verricht de VLM (Vlaamse Landmaatschappij) in samenwerking met het Agentschap voor Natuur en Bos een studie rond een natuurinrichtingsproject voor het Zoerselbos. Dit project heeft de realisatie van twee hoofddoelstellingen op het oog.

In de eerste plaats zal door middel van gerichte ingrepen getracht worden de bestaande natuurwaarden beter te beschermen en verder te ontwikkelen. Zo zullen specifieke maatregelen uitgewerkt worden ten behoeve van de vleermuizenpopulaties in het gebied. Veel belang wordt ook gehecht aan de rijke cultuurhistorie die het gebied kenmerkt. In dit verband worden de mogelijkheden onderzocht om de historische vloeibeemden in de vallei van de Tappelbeek en een aantal in onbruik geraakte dreven te herstellen. Als tweede hoofddoelstelling wordt een betere onderlinge afstemming en het optimaliseren van de mogelijkheden voor verschillende vormen van 'zacht' recreatief medegebruik als wandelen, fietsen en paardrijden vooropgesteld. Dat moet gebeuren met respect voor de landschaps- en natuurwaarden.

4.5.1. Integratie zachte recreatie binnen Zoerselbos en omgeving

In het kader van het natuurinrichtingsproject werd in maart 2007 het inrichtingsplan¹ afgewerkt. Figuur 13 toont een syntheseskaart van dit plan waarvan de volgende elementen relevant zijn voor het voorliggende RUP:

Rustgebieden

Binnen de perimeter van het natuurinrichtingsproject worden rustgebieden in kaart gebracht. Dit zijn gebieden waar de ecologische waarden in die mate kwetsbaar geacht worden dat ze niet combineerbaar zijn met intensieve vormen van recreatie. Er worden dan ook geen recreatieve tracés vastgelegd die deze zones doorkruisen.

Toegangspoorten

Het ruimtelijk inrichtingsplan geeft locaties aan waar er primaire en secundaire toegangspoorten worden ingericht. Dit concept heeft verschillende raakvlakken met het concept van de toeristische perrons zoals opgenomen in het GRS van de gemeente Zoersel.

Primaire toegangspoorten

Op drie locaties (Bezoekerscentrum, Den Haan en Zoersel dorp) worden primaire toegangspoorten ingericht om de lokale en bovenlokale recreatieve ontsluiting van het gebied te optimaliseren.

Deze primaire toegangspoorten worden in hoofdzaak ingericht op basis van bestaande infrastructuur, wat betreffende het gebruik van parking neerkomt op de integratie van de bestaande parkeercapaciteit in Zoersel dorp, de Peggerstraat (Bezoekerscentrum) en de recent aangelegde carpoolparking (Den Haan). Aan de toegangspoort Bezoekerscentrum zal de capaciteit nog vergroot worden door een parking op de Boshuisweg langs de E34 (op grondgebied van Zandhoven).

Verder worden deze toegangspoorten uitgerust met meerdere infoborden, fietsstallingen en zitbanken. Er wordt in duidelijke wegwijzers voorzien om de recreatiestroom naar de werkelijke toegang tot het gebied te geleiden.

De Haan en Zoersel-dorp werden in het GRS aangeduid als perrons type I. Het bezoekerscentrum wordt niet specifiek vermeld maar maakt in feite deel uit van het perron type II Boshuisje / In de Wandeling.

¹ Integratie zachte recreatie binnen Zoerselbos en omgeving, Inrichtingsplan, Aeolus bvba i.o.v. Agentschap voor Natuur en Bos en Vlaamse Landmaatschappij, maart 2007

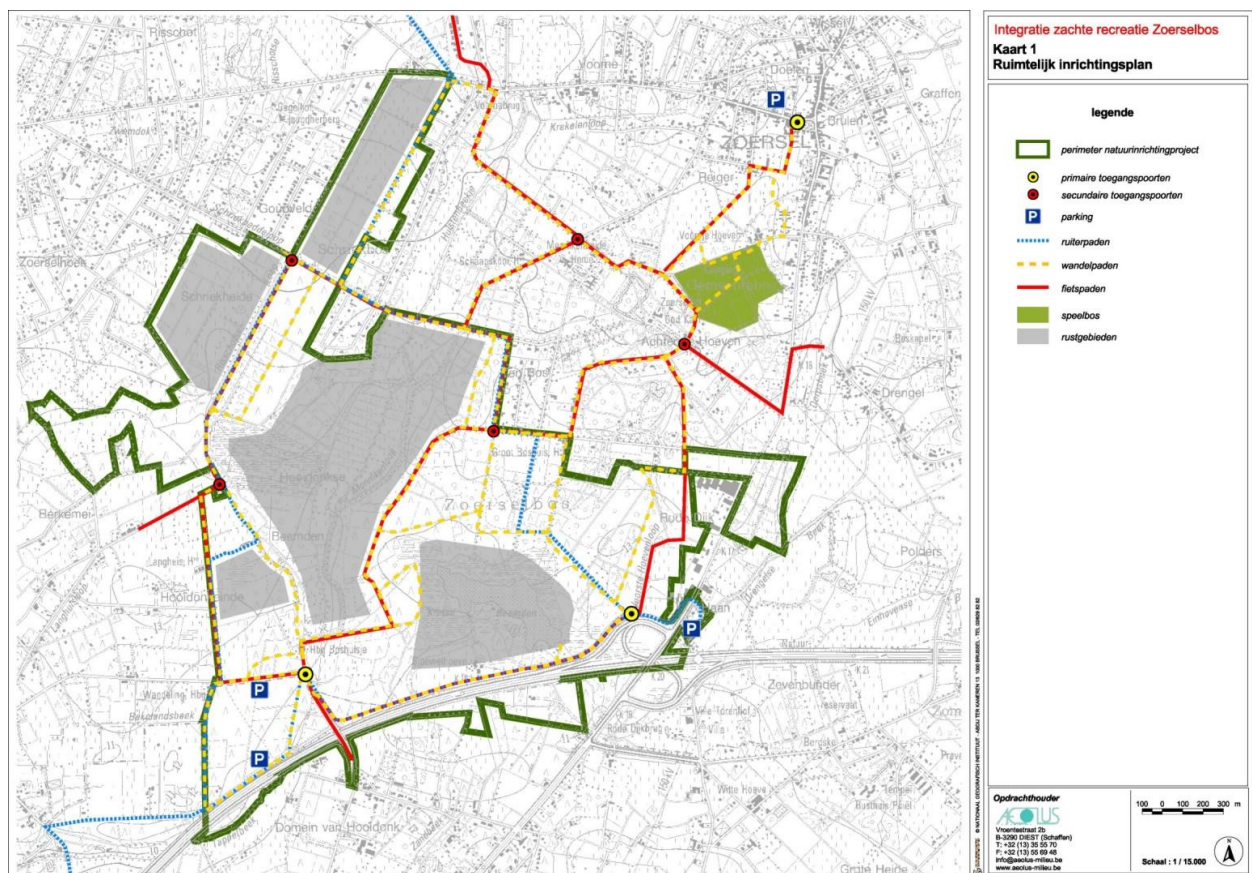
Secundaire toegangspoorten

Deze hebben, in tegenstelling tot de primaire toegangspoorten, geen bovenlokaal belang en worden in principe maar voorzien van één infobord, een zitbank, relevante bewegwijzering en eventueel een fietsstalling en/of schuilhut.

De secundaire poort die aangeduid werd aan de kruising van Zoerselhofdreef en Achterste Hoeven ligt vlakbij het perron type III Villa Quinta.

Recreatieve tracés

Verder omvat het plan een aantal aanpassingen aan de bestaande wandel-, fiets- en ruiterroutes en een aantal bijkomende verbindingen. Er wordt ook aandacht besteed aan de integrale toegankelijkheid.



Figuur 13: integratie zachte recreatie Zoerselbos: ruimtelijk inrichtingsplan

Gemeentebos

Op de kaart wordt verder nog het gemeentebos als speelbos aangeduid. Het is de bedoeling om dit gemeentebos, dat nu reeds occasioneel als speelruimte wordt gebruikt, open te stellen als speelbos.

De studie doet echter geen suggesties tot het installeren van permanente constructies (zoals bvb. speeltuigen). De openstelling van dit speelbos dient te kaderen in de opmaak van een nieuw uitgebreid bosbeheerplan voor het gemeentelijk bos.

Ook dit gebied ligt vlakbij het perron type III Villa Quinta.

Technische modaliteiten infrastructuur en werken

Verder bevat de studie nog een aantal technische richtlijnen betreffende infrastructuur (infoborden, fietsenstalling, pickniktafel, zitbank, klaphekken, bareel, afbakeningen, knuppelpaden, enz. ...) en andere werken (padenaanleg, graven grachten, grondverzet en egalisatie, snoei- en maaibeheer, enz. ...)

5. Bestaande juridische toestand

5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

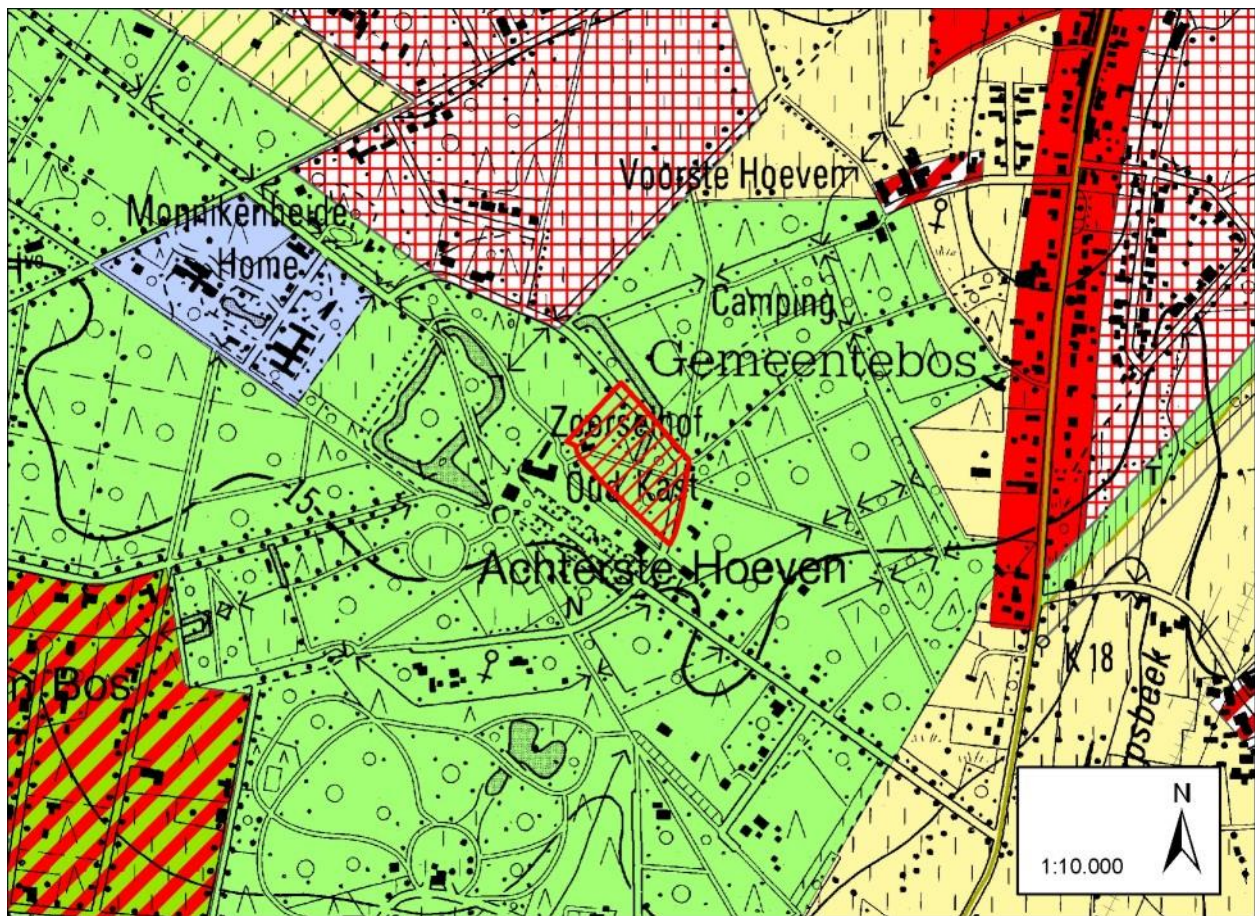
In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP. Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt. Verder komen ook een aantal plannen waarvan de juridische draagkracht nog onduidelijk is in dit hoofdstuk aan bod.

5.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan	Zie 5.2.1
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP Toeristische perrons (Besluit Deputatie 28.02.2008) Zie 5.2.2
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Stedenbouwkundige vergunningen	Zie 5.2.7
Atlas der buurt- en voetwegen	Buurtweg 41/Jagersdreef Zie 5.2.3
Habitatrichtlijngebieden	Zie 5.2.4
Vogelrichtlijngebieden	Geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	VEN-gebied Zoerselbos zie 5.2.5
Ruilverkavelingen	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Beschermde monumenten	Zie 5.2.8
Beschermde landschappen	Zoerselbos Zie 5.2.8
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Zie 5.2.8
Centrale Archeologische Inventaris	Zie 5.2.9
Atlas der waterlopen	Zie 5.2.6
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Milieuvergunningen	geen
Erkende natuurreservaten	geen

5.2.1. Gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977)



Figuur 14: uittreksel gewestplan

Het plangebied is volledig gelegen in natuurgebied.

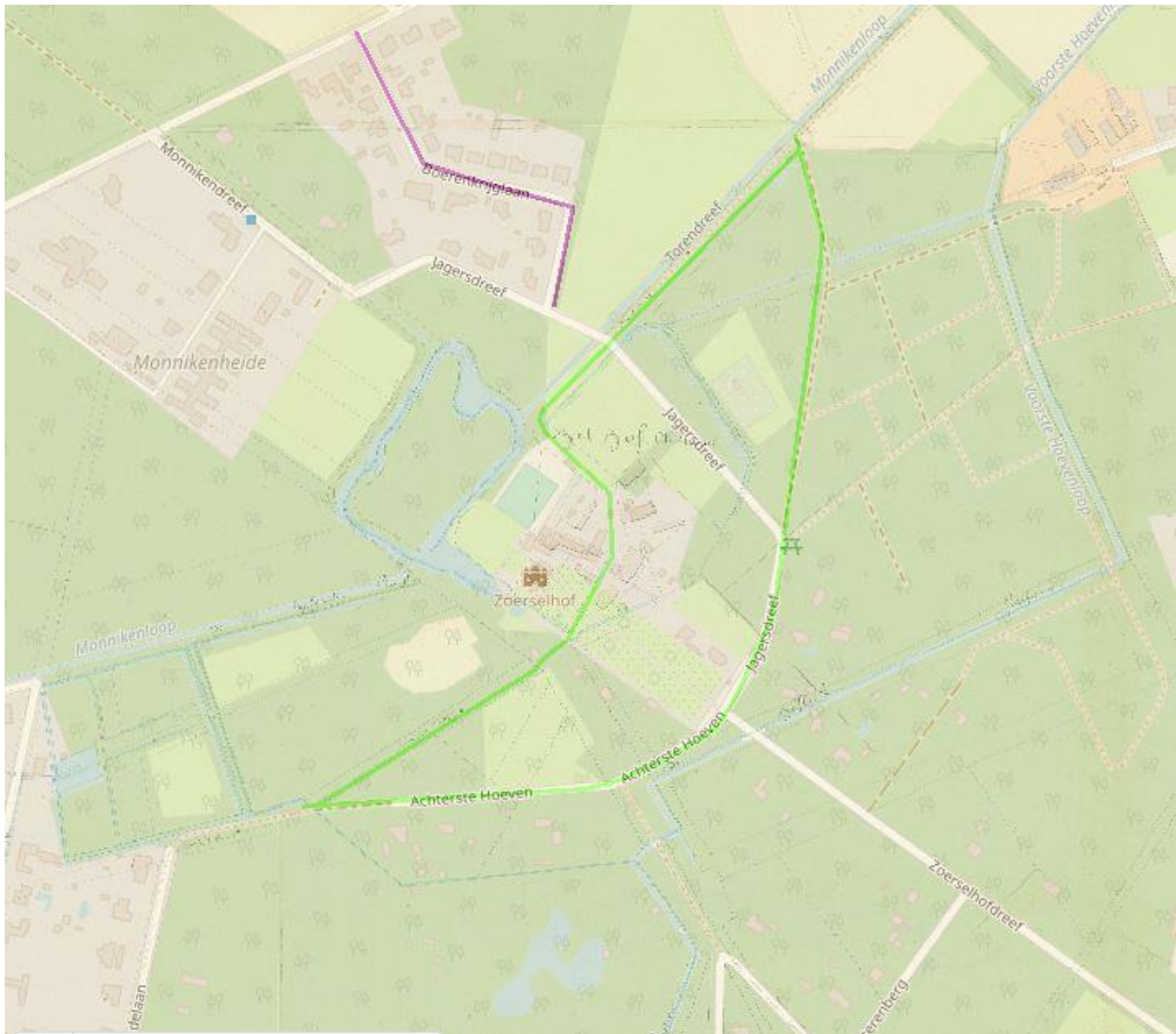
5.2.2. RUP Toeristische Perrons

Het RUP Toeristische perrons, goedgekeurd door de Deputatie op 28.02.2008, treedt in de plaats van het gewestplan.

Het RUP Toeristische perrons wordt herzien voor het deelgebied C 'Perron Zoerselbos-oost'. Het RUP verdeelt het perceel in twee gebieden – één zone voor bebouwing in functie van het perron en een zone voor natuurgebied. Het gemeentelijk RUP geeft ook een aanduiding voor het tracé van de ontsluitingsweg weer.

5.2.3. Atlas buurtwegen

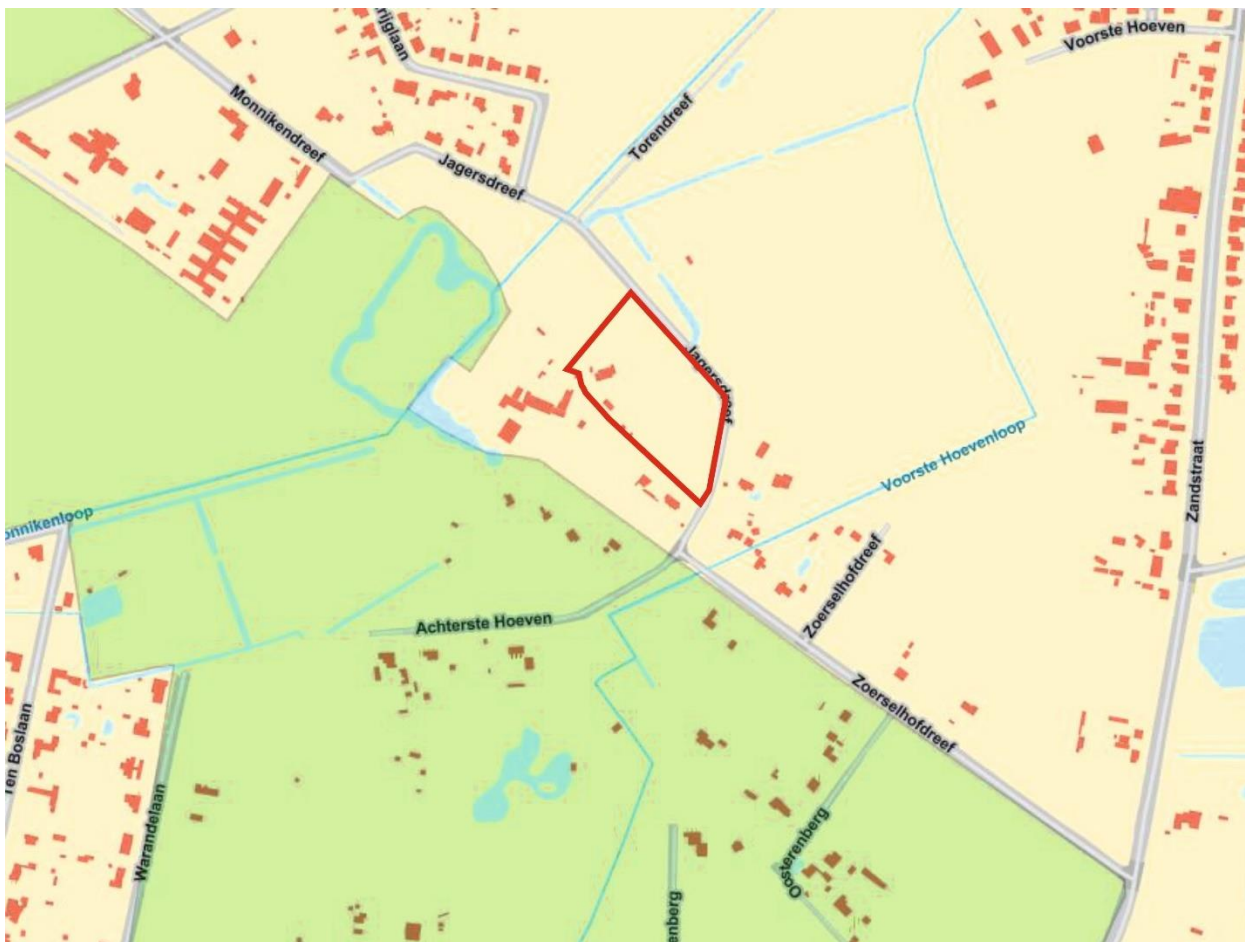
Buurtweg 41 die ten westen van het plangebied liep, is in 1912 verlegd naar de Achterste Hoeven en de Jagersdreef. De Jagersdreef vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied.



Figuur 16 uittreksel atlas buurtwegen

5.2.4. Habitatrictlijngebied

Ten zuiden van het plangebied ligt het habitatrictlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen'.(BE2100017)



Figuur 17 Habitatrichtlijngebied

Screening noodzaak van passende beoordeling:

Het RUP kan een impact hebben op het Zoerselbos, namelijk de recreatieve druk die van deze locatie uitgaat. Er is echter hoe dan ook een recreatieve druk aanwezig in dit gebied, dit is al langer zo. De aanwezigheid het perron laat echter toe om deze druk te structureren en in goede banen te leiden, zodanig dat het natuurkerngebied ervan ontlast wordt.

Dit is ook het uitgangspunt van het natuurinrichtingsproject Zoerselbos (zie paragraaf 3.5.1) waar men een aantal rustgebieden wil ontzien.

Mogelijke hinder kan ook optreden door barrièrewerking, maar door de geringe omvang van het perron kan gesteld worden dat er geen significante impact is op het gebied.

Verder geldt voor de bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen dat ruimtelijke ingrepen die een invloed hebben op de stand van het grondwater een impact kunnen hebben op het habitatrichtlijngebied. Het gaat echter om bestaande gebouwen die in stand kunnen worden gehouden, verbouwd en herbouwd kunnen worden en eventueel zeer beperkt uitbreiden, hetgeen slechts een beperkte invloed kan hebben op de stand van het grondwater.

In de voorschriften worden verder nog een aantal milderende maatregelen ingebouwd zoals het voorzien van een waterzuiveringsinstallatie of een septic tank voor het afvalwater. Uitbreidingen worden slechts zeer beperkt toegestaan.

Voor het perron Zoerselbos-oost blijft bovendien het grootste deel van

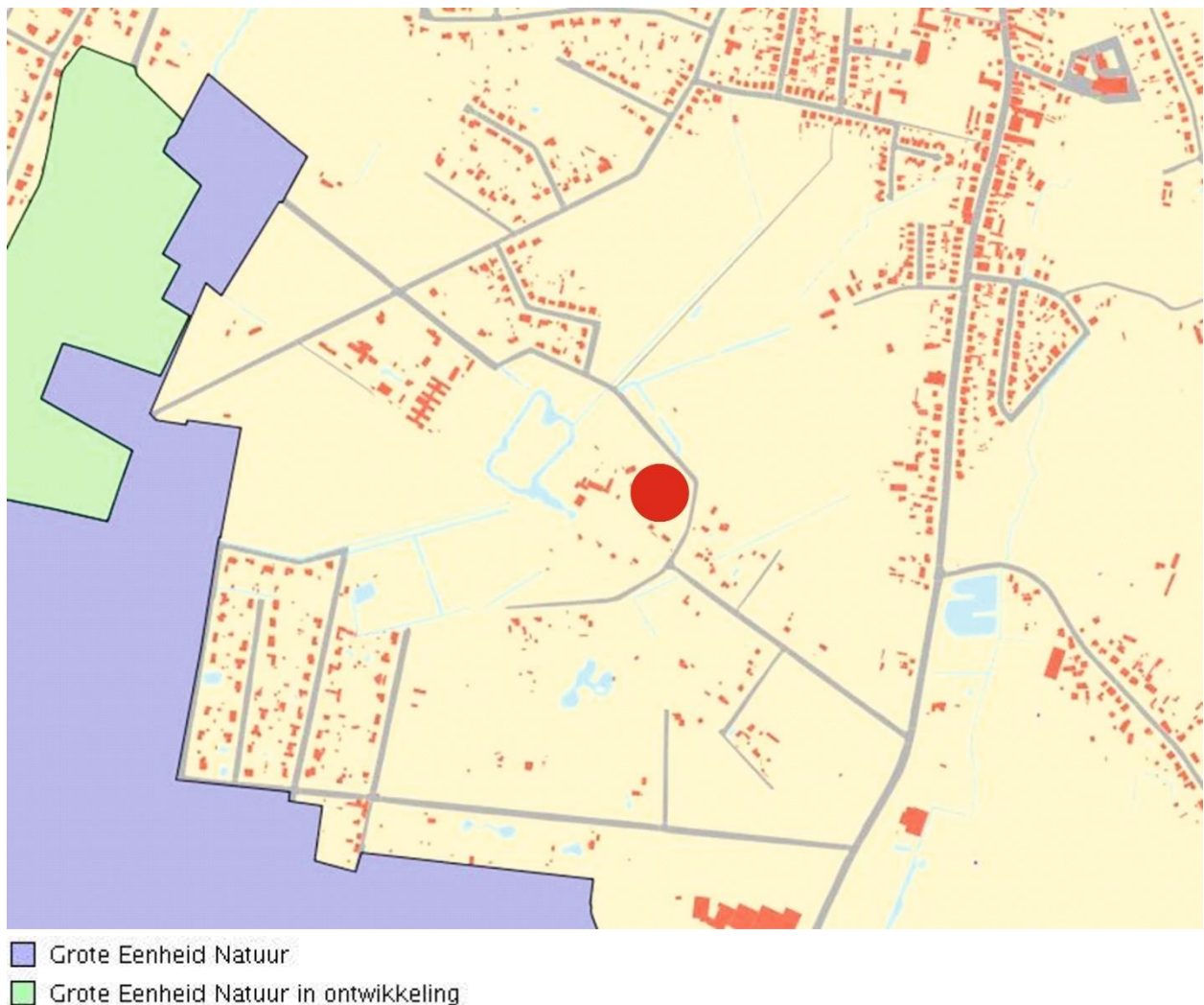
het terrein de bestemming natuurgebied behouden. De ontsluitingsweg die in het bestaande RUP dwars door het natuurgebied loopt, wordt verlegd naar de rand van het gebied, zodat de natuurwaarden van het bestaande natuurgebied beter gevrijwaard worden.

Besluit

Er kan dus in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de uitvoering van het voorliggende RUP geen significante impact zal hebben op het habitatrictlijngebied, niet op korte en niet op lange termijn.

5.2.5. VEN-gebieden

Het plangebied ligt ten noorden van het VEN-gebied Zoerselbos.



Figuur 18 VEN-gebieden

5.2.6. Waterlopen

Ten noorden van het plangebied loopt de Monnikenloop, ten zuiden van het plangebied de Voorste Hoevenloop, twee waterlopen van tweede categorie.



Figuur 19 Waterlopen

5.2.7. Stedenbouwkundige vergunningen

Villa Quinta is waarschijnlijk gebouwd door Baron Van de Put begin 1900. Vermoedelijk werd in de jaren '30 een derde bouwlaag gebouwd bovenop de bestaande structuur. Het gebouw dateert van voor de wet op de stedenbouw en wordt dus geacht vergund te zijn.

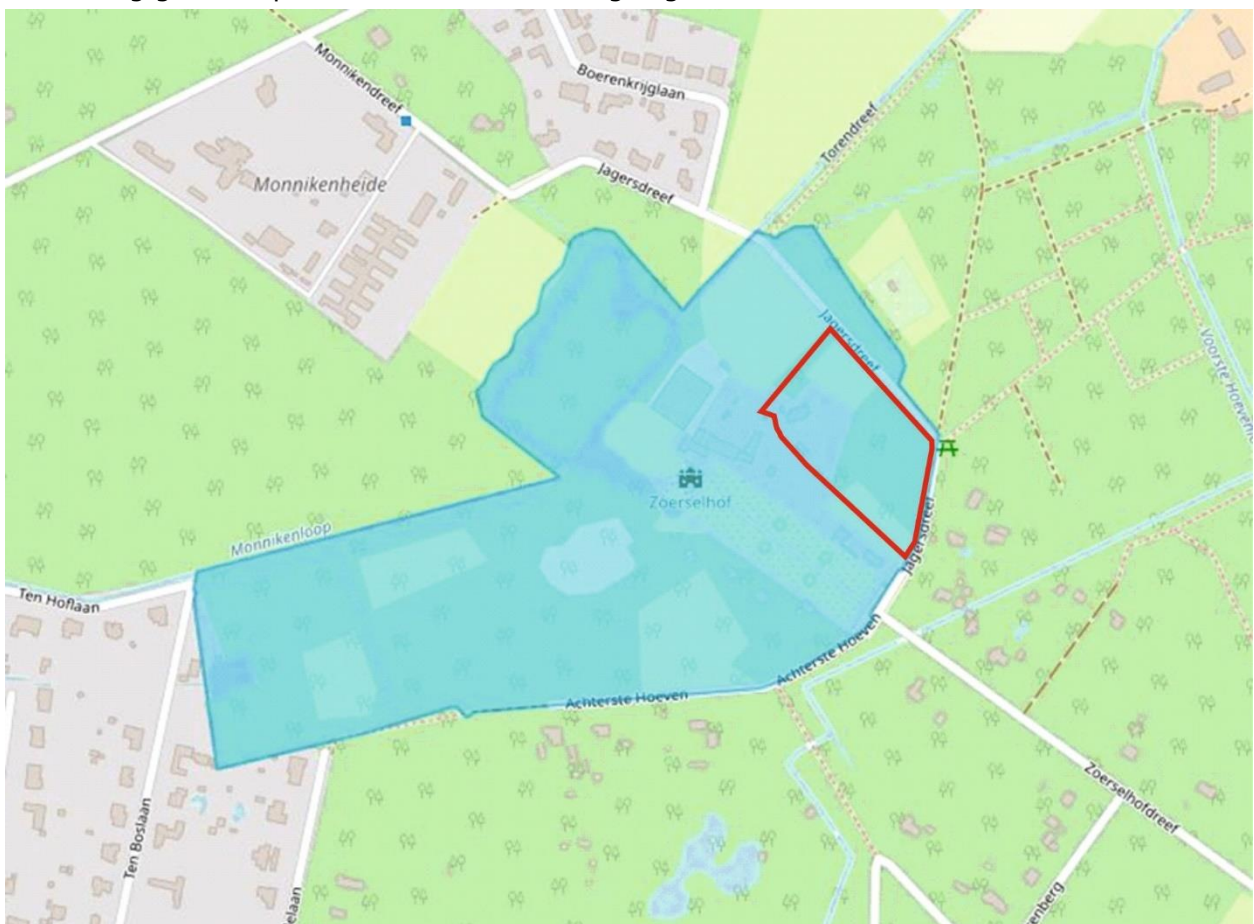
5.2.8. Erfgoed

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het plangebied behoort volledig tot het stads- en dorpsgezicht 'Kasteel Zoerselhof met omgeving', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24.06.1993.

De bescherming omvat het reeds (gedeeltelijk) als monument beschermde kasteel Zoerselhof en koetshuis met de omgeving, bestaand uit het park en de woning Trapke op, de Ruitershoeve en de langgestrekte hoeve ten (noord)oosten van het kasteel.

Het beschermingsdossier motiveert de bescherming van de omgeving van het kasteel Zoerselhof en de woningen Jagersdreef omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde als volgt: "Historisch gegroeide omgeving van het kasteel met parkaanleg, vijver en omgrachting, en aan de voorzijde van het kasteel de geometrische tuinaanleg gericht op de as van het centraal gelegen kasteel."



Figuur 20 stads- en dorpsgezicht

Monumenten

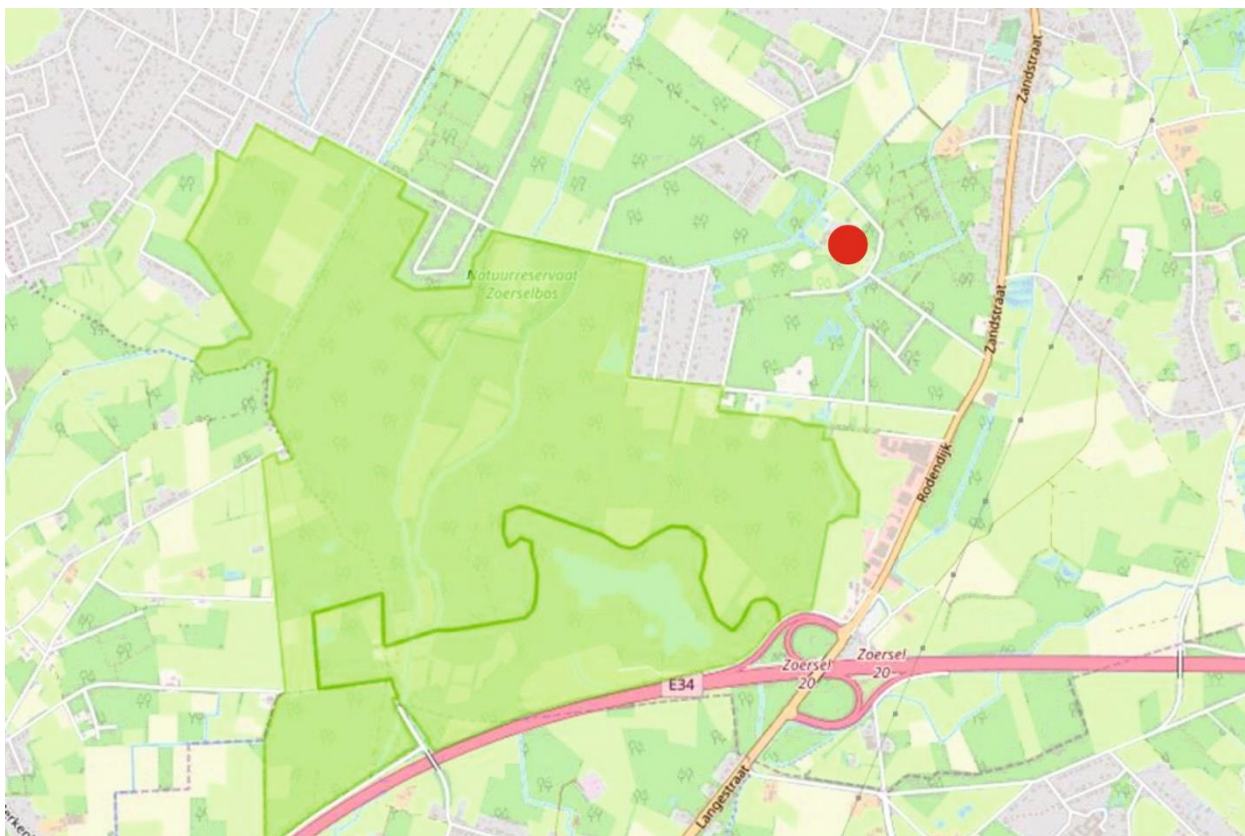
Het kasteel Zoerselhof en het koetshuis, gelegen ten zuiden van het plangebied zijn beschermd als monument op 27.11.1990. De gevels en de daken van beide gebouwen zijn beschermd.



Figuur 21 Beschermd monumenten

Beschermd cultuurhistorisch landschap

Het plangebied ligt ten noorden van het beschermd cultuurhistorisch landschap Zoerselbos II (M.B. 22.11.1985)

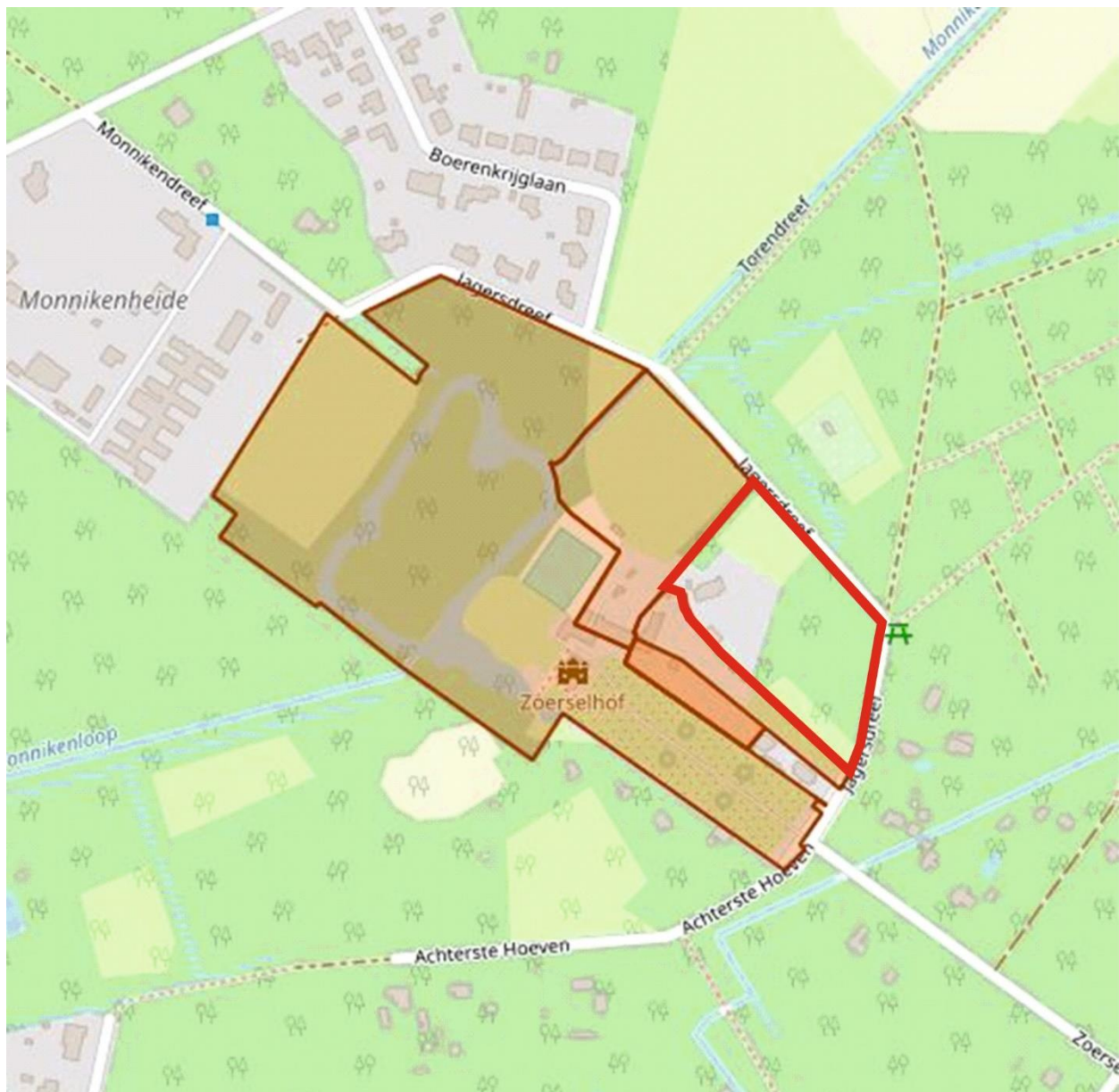


Figuur 22 Beschermd cultuurhistorisch landschap

Bouwkundig erfgoed

Het plangebied grenst aan erkend bouwkundig erfgoed:

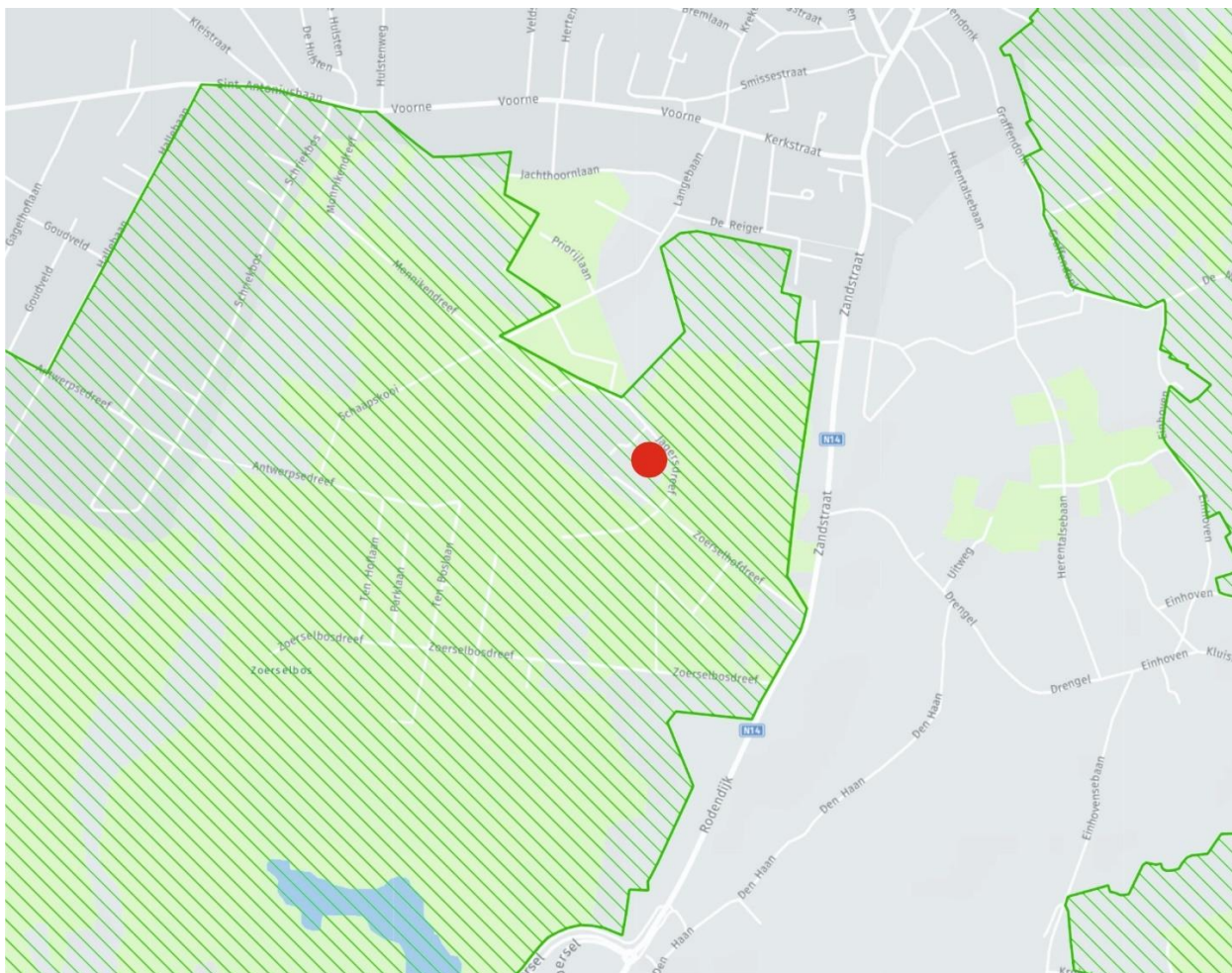
- Hoeve (zuidwesten)
- Ruitershoeve (noordwesten)
- Kasteel Zoerselhof (westen)
- Woning Trapke Op (zuidwesten)



Figuur 23 Bouwkundig erfgoed

Landschappelijk geheel

Het plangebied is in de wetenschappelijke inventaris opgenomen als landschappelijk geheel. De juridische gevolgen omvat de aanduiding als beschermd stads- en dorpsgezicht "kasteel Zoerselhof en omgeving" en de aanduiding als beschermd cultuurhistorisch landschap Zoerselbos fase 2.



Figuur 24 landschappelijk geheel

5.2.9. Centraal Archeologisch Inventaris (CAI)



Figuur 25: Centraal archeologisch inventaris

Het projectgebied is opgenomen in zone 103302 van het CAI. Ten westen van het plangebied ligt zone 103269 van het CAI. De zones worden in onderstaande tabel toegelicht.

103302	Kasteel/lusthof uit 18 ^{de} eeuw Voor 1233 was er een jachtverblijf
103269	Alleenstaande hoeve, ook wel 'Trapke op' genoemd, uit 17 de eeuw

6. Visie en concepten

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

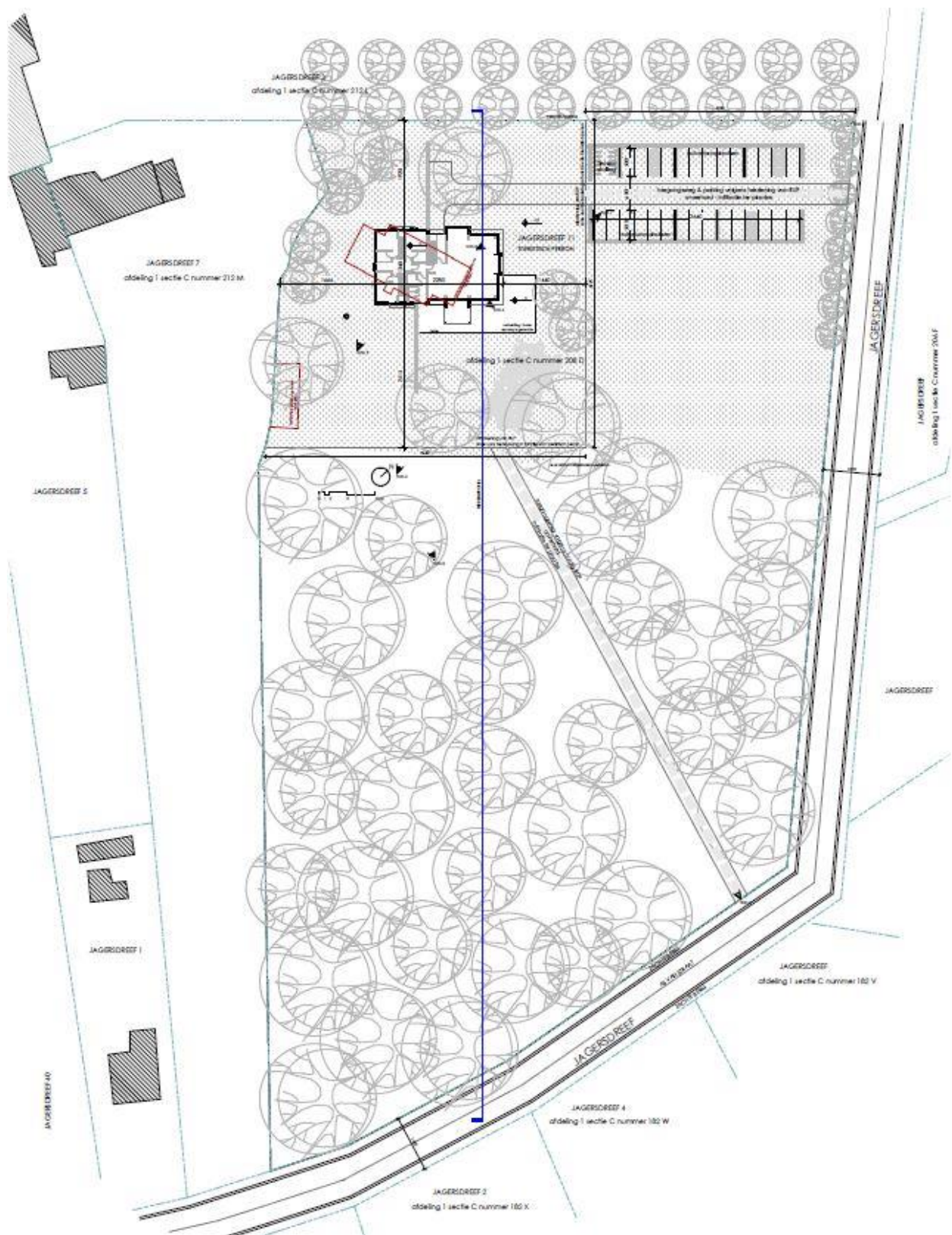
De ontwikkeling van het gebied past in de visie van het gemeentebestuur op de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. De visie van het gemeentebestuur op de toeristisch-recreatieve structuur in het algemeen en op de toeristische perrons in het bijzonder werd reeds uitvoerig beschreven in het GRS en in hoofdstuk 4 van deze nota. Er wordt hiernavolgend nader op ingegaan.

Als tussenstap naar het grafisch plan, dat aangeeft waar de verschillende bestemmingen gelden, wordt deze visie in dit hoofdstuk vertaald in een aantal ruimtelijke concepten.

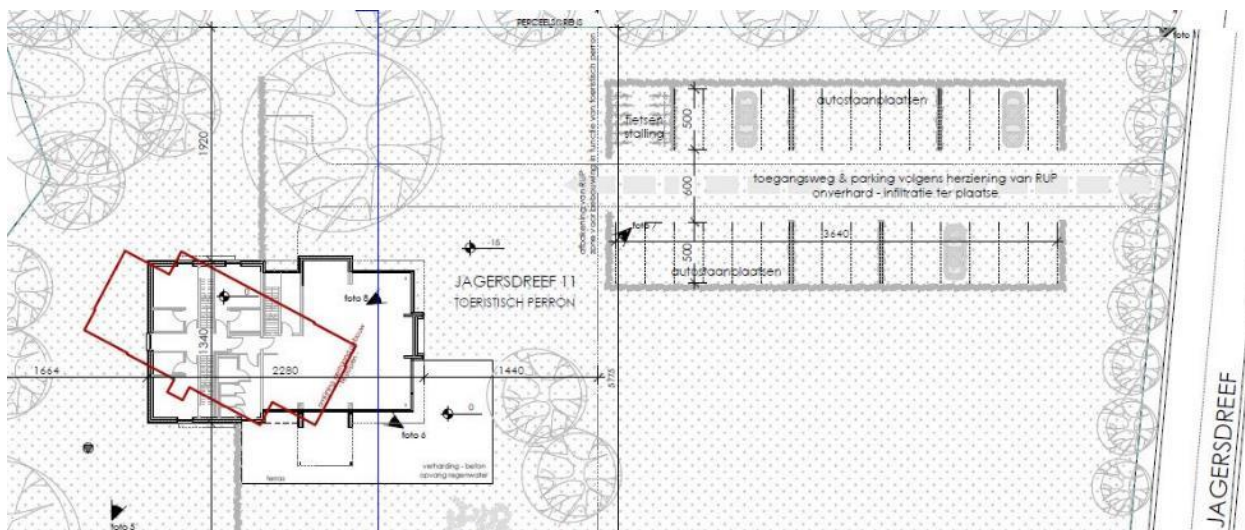
6.2. Visie

De herziening van het RUP voorziet drie belangrijke aanpassingen:

1. De afbraak mogelijk maken van Villa Quinta met de oprichting van een nieuw gebouw dat fungeert als vakantiewoning annex taverne/B&B. De bestemming van de bebouwing wordt daarvoor omgevormd van reca naar horeca.
Het bestaande gebouw verkeert in slechte toestand. Het vertoont structurele problemen en de houten dakstructuur bevat boktor. Verder is het gebouw meermaals verbouwd waardoor het gebouw een afgeleefd karakter vertoont. Het Agentschap Onroerend Erfgoed bevestigt dat ze de afbraak van het gebouw vanuit het beschermingsbesluit van het dorpsgezicht niet ongunstig kunnen adviseren. De vormgeving van de nieuwbouw moet wel passen in de omgeving. (advies in bijlage 1) De bebouwing blijft geconcentreerd op één plaats en blijft beperkt tot max. 10% van de zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron.
2. Ontsluitingsweg
De bestaande ontsluitingsweg bevindt zich nu in het midden van het perceel. In het nieuwe voorstel wordt deze weg verplaatst en aangelegd naast de perceelsgrens in het noordwesten van het plangebied. Het tracé van deze weg is korter dan in het huidige RUP. De ontsluitingsweg ligt tevens parallel aan de weg van het buurpand. Door de verplaatsing van deze weg wordt het natuurgebied minder belast.
3. Parkeerruimte
Nu bevindt er zich een kleine parkeerruimte aan het gebouw zelf. Volgens de voorschriften van het goedgekeurde RUP Toeristische perrons kan van de zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron 15% verhard worden voor de aanleg van parkeerruimte, paden en terrassen. In het nieuwe voorstel wordt de parkeerruimte verplaatst naar de rand van het perceel en naar het begin van een nieuwe ontsluitingsweg aan de openbare weg. Deze strook wordt omzoomd door een beukenhaag zodat geen auto's zichtbaar zijn in het landschap. Deze parkeerruimte met max. 30 parkeerplaatsen staat in functie van de vakantiewoning annex taverne/B&B.



Figuur 26 Voorstel inrichting domein Villa Quinta



Figuur 27 Voorstel nieuwe parking, ontsluitingweg en inplanting nieuwbouw

6.3. Concepten

Bebouwing concentreren op één plaats

De bebouwbare zone is een zone rond het bestaande gebouw.

De bestemming wordt hier beperkt tot horeca-activiteiten, met uitsluiting van ieder gebruik van de gebouwen als feestzaal.

De maximaal bebouwbare oppervlakte blijft ongewijzigd. Het bestaande gebouw kan verbouwd en uitgebreid worden. Nieuwbouw is tevens toegestaan.

Het aanleggen van een speeltuin en een groenaanleg is eveneens toegestaan, net als het installeren van een fietsenstalling.



Figuur 28 bebouwing

Behoud van natuurgebied

Het overige deel van het perceel blijft behouden als natuurgebied. Hier zijn enkel werken in functie van het behoud, de handhaving, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en de natuurlijke waarden toegestaan. Een deel van dit natuurgebied is een weide. Het oprichten van kleinschalige schuilhokken voor weidedieren wordt hier wel toegestaan, maar er wordt hieraan geen recreatief gebruik gekoppeld.



Figuur 29 Behoud van natuurgebied

Verbeteren van de ontsluiting

De bestaande toegangsweg naar het gebouw wordt verlegd naar de perceelsgrens in het noordwesten van het gebied en is aan te leggen in waterdoorlatende materialen. Het aanbrengen van verlichting en signalisatie aan deze ontsluitingsweg is eveneens toegestaan.

Het parkeren wordt gesitueerd nabij deze toegangsweg aan de rand van het gebied, nabij de openbare wegenis.



Figuur 30 Ontsluiting en parkeren

Openbare wegenis

De openbare wegenis werd mee in het plangebied opgenomen om het mogelijk te maken voor de gemeente om kleinschalige constructies op te richten voor het goed functioneren van het perron in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.



Figuur 31 Openbare wegenis

7. Alternatievenonderzoek

7.1. Inrichtingsalternatieven

Er zijn geen inrichtingsalternatieven. De locatie voor de inplanting van een vakantiewoning, annex taverne/B&B blijft identiek zoals in het bestaande RUP, met behoud van de maximaal bebouwbare oppervlakte. Het voorstel tot wijziging van de ontsluiting en de inplanting van parkeerruimte biedt de meeste garantie voor het vrijwaren van het natuurgebied.

7.2. Locatiealternatieven

Vermits het RUP als doel heeft om de voorschriften van het bestaande RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning annex taverne/B&B, en waarbij tevens de ontsluiting en de inplanting van parkeerruimte gewijzigd wordt om de impact op het natuurgebied zoveel mogelijk te beperken, is het onderzoek van een alternatieve locatie niet aan de orde.

8. Reikwijdte en detailleringsniveau

Het RUP heeft als doel de voorschriften van het RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning annex taverne/B&B. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd zodat de impact hiervan op het domein beperkt wordt.

De indeling van het terrein in 2 bestemmingszones nl. een zone voor bebouwing in functie van het perron en een zone die bestemd wordt als natuurgebied blijft behouden. Enkel de aanduiding van het tracé van de ontsluitingsweg wordt verlegd naar de noordwestelijke begrenzing van het plangebied.

Het RUP kan aldus uitgewerkt worden volgens vrij concrete opties. Voor de concrete uitwerking ervan op het terrein wordt de nodige flexibiliteit voorzien door te werken met indicatieve aanduidingen.

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 bijstellingen op langere termijn toe zonder dat het RUP in herziening gesteld moet worden. Ook de nieuwe ontsluitingsweg en de daaraan gekoppelde parkeerruimte wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan.

9. Watertoets

9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden 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.

9.2. Resultaten watertoets

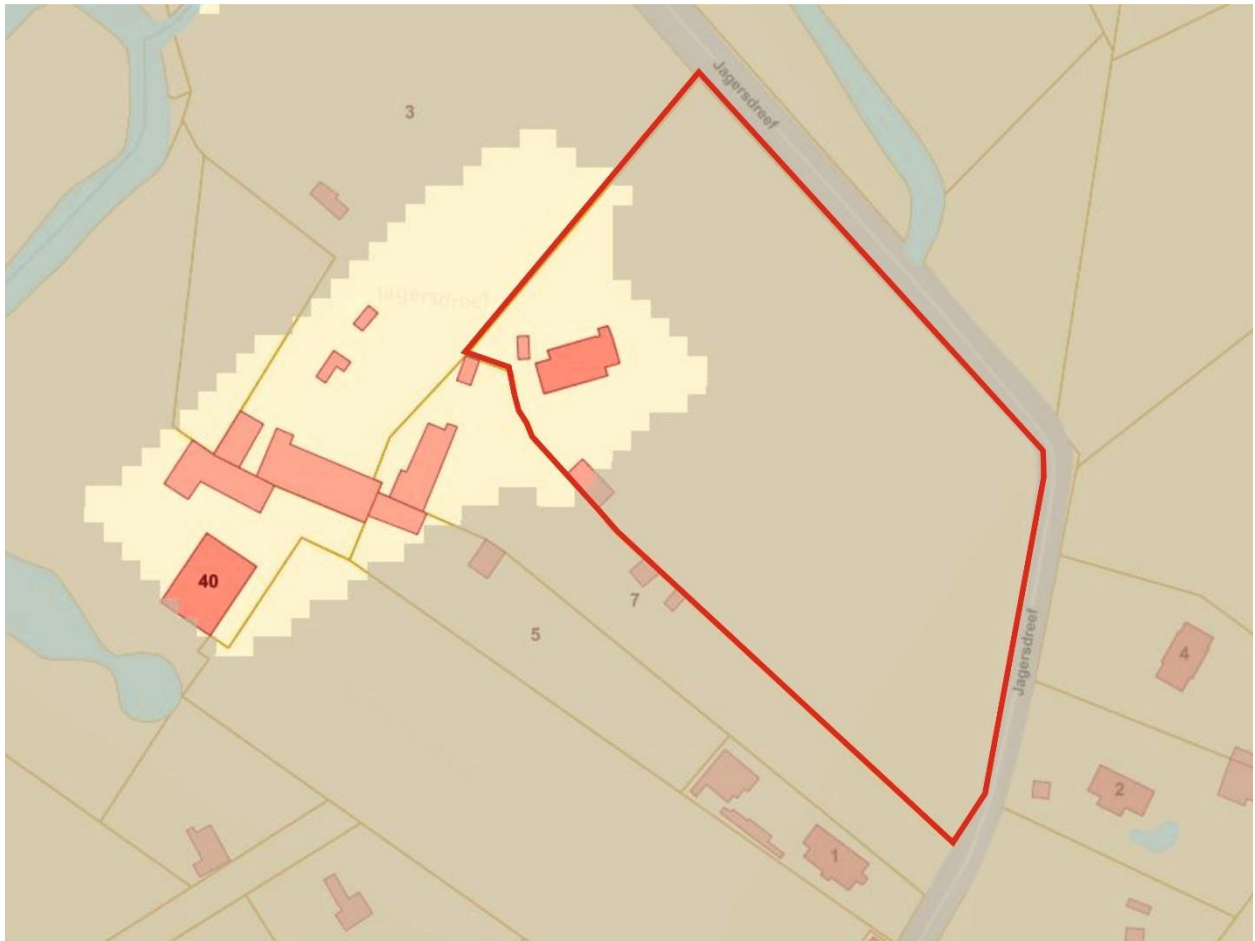
9.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 32: overstromingsgevoelige gebieden

Het noordwestelijk gedeelte van het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, het zuidoostelijk deel ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied.

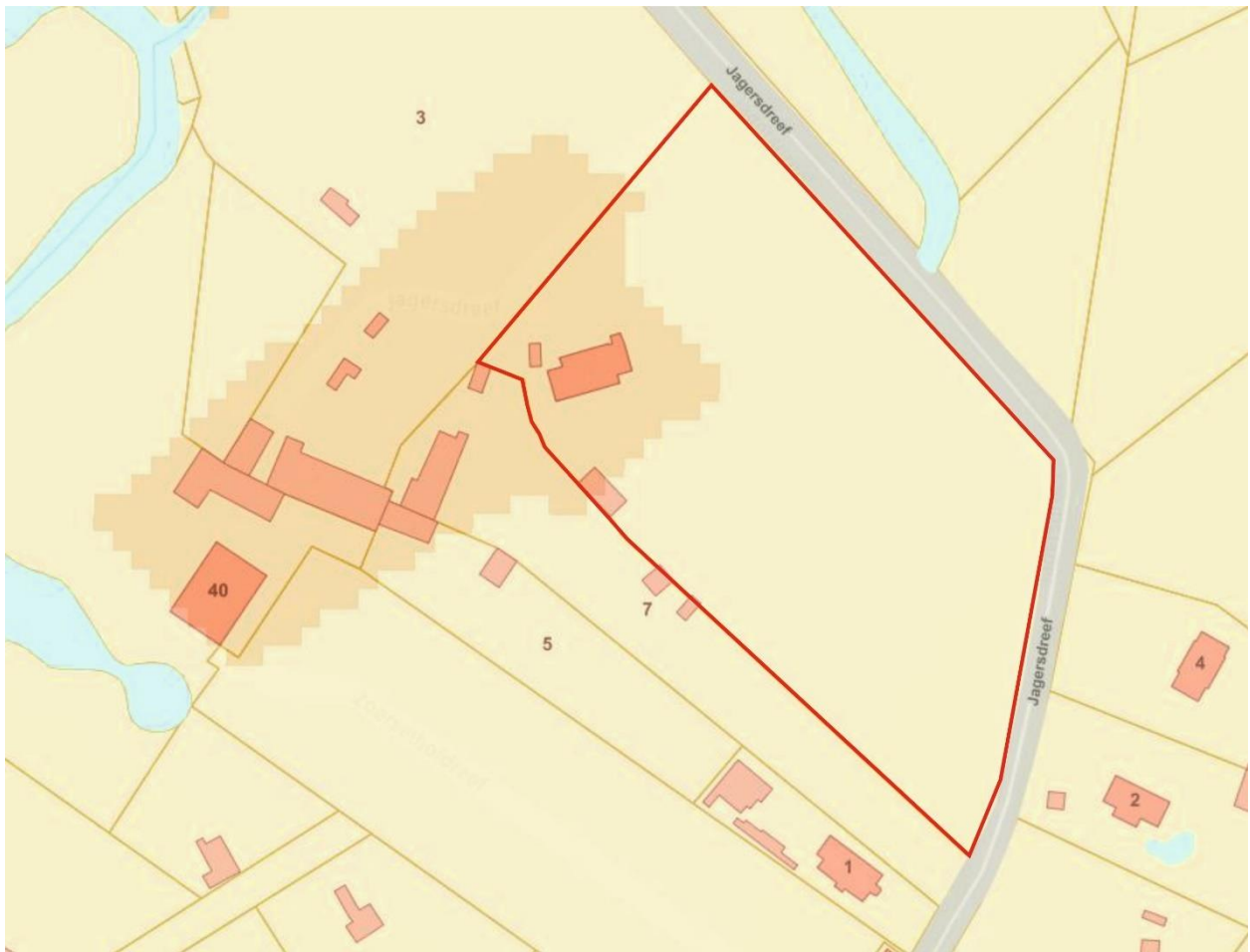
9.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 33: infiltratiegevoelige gebieden

Met uitzondering van het noordwestelijk gedeelte, waar de bebouwing gesitueerd is, is het plangebied gelegen in infiltratiegevoelig gebied. De nieuwbouw, na afbraak van de villa Quinta, heeft geen toename van de max. bebouwbare oppervlakte tot gevolg en heeft bijgevolg geen effect op de waterinfiltratie in de bodem. De ontsluitingsweg en de parkeerruimte wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem.

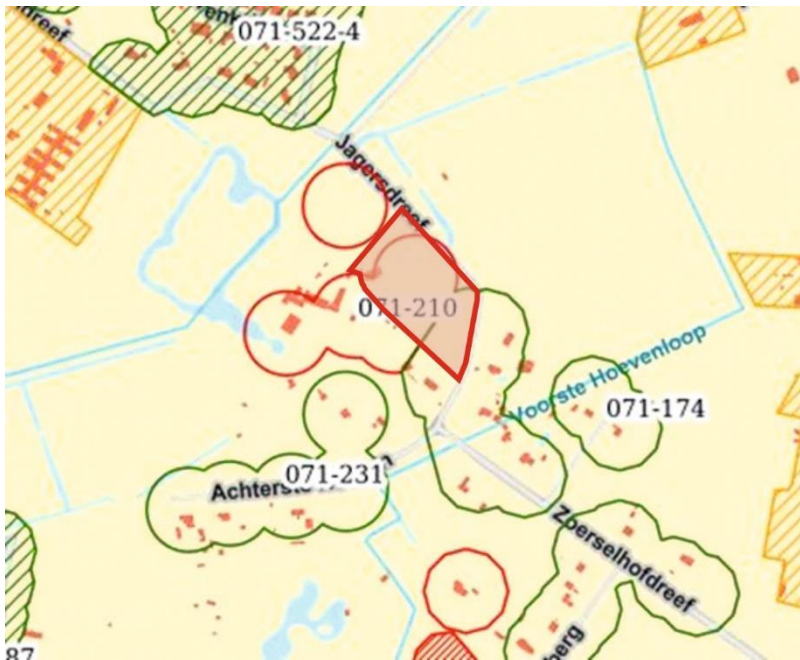
9.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 34: grondwaterstromingsgevoeligheid

Het grootste gedeelte van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming. Enkel het noordwestelijk gedeelte, waar de bebouwing gesitueerd is, is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De nieuwbouw, na afbraak van villa Quinta, wordt voorzien van een onderkeldering van +/- 12m X 13m en een diepte van +/- 3m. Doordat het een vrijstaand gebouw is, is het effect op de grondwaterstroming te verwaarlozen.

9.2.4. Zonering riolering



Figuur 35: Zoneringsplan riolering

Het plangebied is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied. (IBA)

9.3. Conclusie

Gezien de maximaal bebouwbare oppervlakte in het RUP niet toeneemt en de verharding van de nieuwe ontsluitingsweg en van de parkeerruimte moet uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen, wordt er geen negatieve impact verwacht op de lokale waterhuishouding.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn onverminderd van kracht.

10. Onderzoek naar de plan-MER-plicht

10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Met de inwerkingtreding van het 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 de eerste fase, namelijk de startnota, wordt nagegaan of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. 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 in de startnota (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 in de startnota.

10.2. 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.

10.2.1. 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, telecomunicatie, 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 1

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-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Aangezien het RUP onder andere de bouw van een vakantiewoning annex taverne B&B en de aanleg van een parking mogelijk maakt is het niet uitgesloten dat het RUP het kader vormt voor een project opgesomd in bijlage III van het MER-besluit. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit RUP betreffen slechts kleine wijzigingen op lokaal niveau.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het RUP screeningsgerechtigd is. Het RUP behoort niet tot groep 1.

Toetsing groep 2

Het RUP is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone. Het habitatrichtlijngebied bevindt zich op 70 m van het plangebied. Het vervangen van de huidige villa Quinta (met recafunctie en ééngezinswoning) door een nieuw gebouw dat fungeert als vakantiewoning annex taverne B&B creeërt quasi geen bijkomende dynamiek. Het plangebied is van het habitatrichtlijngebied gescheiden door het kasteeldomein Zoerselhof, met het kasteel en bijhorende gebouwen. Het RUP heeft aldus geen bijkomend negatief effect op dit Habitatrichtlijngebied.

10.2.2. Conclusie

Het RUP is dus niet plan-MER-plichtig van rechtswege. Het valt echter wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moet derhalve onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP. Dit onderzoek (= milieuscreening) is te vinden in de volgende paragrafen.

10.3. Te screenen disciplines

In dit hoofdstuk worden de mogelijke milieueffecten van het plan op de verschillende te beoordelen disciplines beschreven. Hierbij wordt steeds een vergelijking gemaakt tussen de huidige (juridische) toestand en de toestand na de realisatie van de ontwikkelingen die dit RUP beoogt. De screening binnen deze startnota gaat uit van de gewenste ontwikkelingen zoals deze op dit moment gekend zijn. Bij de effectieve milieueffectenbeoordeling later in het RUP-traject zullen eventuele nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen en worden, vanuit de verschillende milieudisciplines, de nodige randvoorwaarde geformuleerd. Deze zullen bepalend zijn voor het uiteindelijke RUP.

In het hiernavolgende onderzoek naar milieueffecten worden achtereenvolgens volgende disciplines gescreend:

1. bodem;
2. water;
3. mobiliteit;
4. geluid;
5. licht;
6. luchtkwaliteit;
7. biodiversiteit, fauna en flora;
8. onroerend erfgoed;
9. ruimtelijke ordening;
10. energie- en grondstoffenvoorraden;
11. gezondheid en veiligheid van de mens;
12. samenhang tussen de genoemde factoren;

Werkwijze

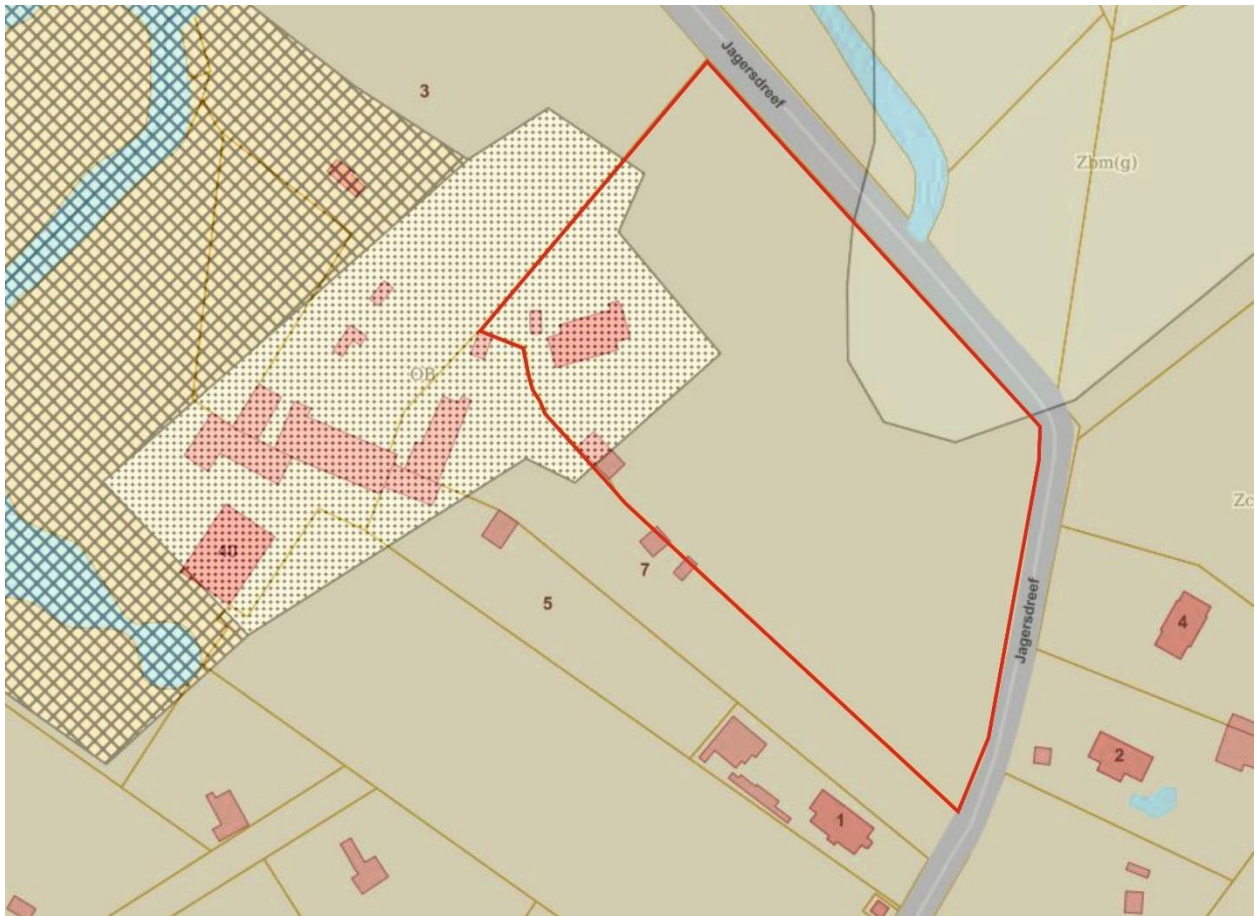
Bij deze screening wordt steeds vergeleken met de referentiesituatie; dit is in principe de juridische toestand volgens het RUP Toeristische perrons, zoals beschreven in paragraaf 5.2.2. Deze juridische toestand wordt echter aangevuld door de beschrijving van de bestaande toestand die eerst in beeld wordt gebracht, voor zover dat nog niet is gebeurd in paragraaf 3.2 en hoofdstuk 5. Indien wel, wordt hierop niet meer teruggekomen, maar wordt naar deze paragraaf verwezen.

Vervolgens worden de ingrepen op deze referentiesituatie besproken, samen met de mogelijke effecten ervan. Daarbij wordt niet alleen de aard, maar ook de omvang van de ingreep in beschouwing genomen. De mogelijke effecten worden eventueel gevolgd door milderende maatregelen. Indien er leemten in de kennis zijn, worden deze vermeld.

Tot slot wordt in dit hoofdstuk ook nagegaan of het voorgenomen plan grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

10.3.1. Effecten inzake bodem

Bestaande toestand



Figuur 36: bodemkaart

Het plangebied heeft in hoofdzaak een matig droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont. Het noordwestelijk gedeelte, waar bebouwing mogelijk is, staat vermeld als bebouwde zone.

Mogelijke effecten

Het RUP staat de afbraak toe van de bestaande villa en een nieuwbouw in functie van een horeca-uitbating. De nieuwbouw blijft gesitueerd binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte van het bestaande RUP toeristische perrons. Ten opzichte van het huidige gebouw is een beperkte toename mogelijk van de terreinbezetting. De effecten van de nieuwbouw zijn te verwaarlozen. De effecten op de bodem van verleggen van de ontsluitingsweg, met een korter tracé, en de aanleg van een parkeerruimte in waterdoorlatende materialen, zijn zeer beperkt.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake bodem te verwachten ten gevolge van dit RUP.

10.3.2. Effecten inzake water

Bestaande toestand

Watertoetskaarten

Voor de referentiesituatie inzake overstromingsgevoeligheid, grondwaterstromingsgevoeligheid en infiltratiegevoeligheid wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Zoneringsplan

Voor de referentiesituatie inzake waterzuivering wordt verwezen naar het zoneringsplan in hoofdstuk 9.2.4.

Mogelijke effecten

Door gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen voor de parking en de ontsluitingweg zal de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zijn en zal al het overgrote deel van het regenwater op het eigen terrein infiltreren.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn onverminderd van kracht.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake water te verwachten ten gevolge van dit RUP.

10.3.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit

Bestaande toestand

De Jagersdreef is een lokale ontsluitingsweg die ook deel uitmaakt van het fietsroutenetwerk. De site wordt via de Jagersdreef en de Zoerselhofdreef goed ontsloten naar de N14, een secundaire weg type II.

Mogelijke effecten

Door het voorzien van een vakantiewoning annex taverne/B&B met een parkeerruimte voor 30 voertuigen zal de verkeersintensiteit slechts beperkt toenemen in de Jagersdreef/Zoerselhofdreef.

Conclusie

Gezien de goede ontsluiting van de site en de beperkte toename in vervoersbewegingen wordt er geen significant negatief effect inzake mobiliteit verwacht.

10.3.4. Effecten inzake geluid

Bestaande toestand



Figuur 37: Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Lden)

In de directe omgeving van het plangebied komen geen geluidsbelastende activiteiten voor.

Mogelijke effecten

Het uitbreiden van de reca-functie van de bebouwing tot een horecafunctie heeft weinig effect op de geluidsbelasting voor de omgeving.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake geluid te verwachten.

10.3.5. Effecten inzake licht

Bestaande toestand

Buiten de straatverlichting en de verlichting in de villa is er geen verlichting aanwezig op het terrein.

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

De verlichting van de nieuwe toegangsweg, de nieuwe parkeerruimte en de nieuwe bebouwing blijft beperkt en zal weinig extra lichtbelasting naar de omgeving toe veroorzaken.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake licht te verwachten ten gevolge van dit RUP.

10.3.6. Effecten inzake luchtkwaliteit

Bestaande toestand



Figuur 38: jaargemiddelde PM10



Figuur 39: jaargemiddelde NO2

Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit. Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is de norm voor PM10 en NO2 overschreden.

Mogelijke effecten

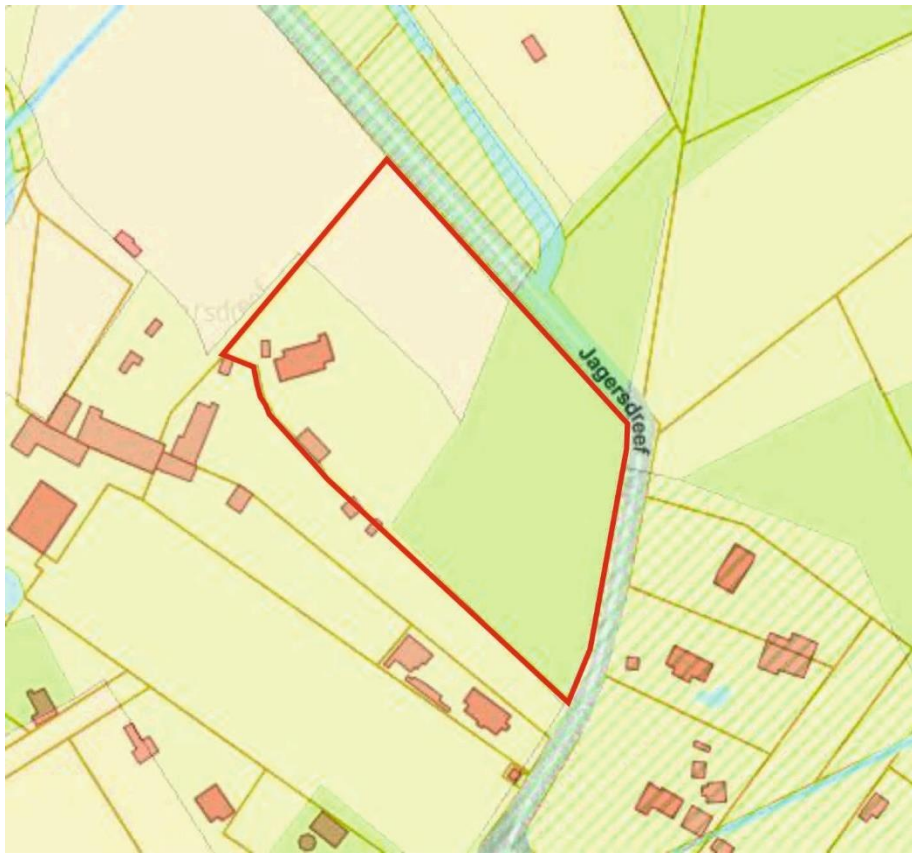
Er worden geen effecten op de luchtkwaliteit verwacht

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake luchtkwaliteit te verwachten ten gevolge van dit RUP.

10.3.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora

Bestaande toestand



Figuur 40: Biologische waarderingskaart

Het oostelijk deel van het plangebied is een biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos.

Het noordwestelijk gedeelte is aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark.

Het noordoostelijk deel is biologisch minder waardevol en bestaat uit soortenarm permanent cultuurgrasland.

Mogelijke effecten

Het verleggen van de toegangsweg vanuit het biologisch zeer waardevol bosgebied naar het biologisch minder waardevol weiland in het noorden van het plangebied heeft een positief op vlak van biodiversiteit. Hetzelfde geldt voor het verleggen van de parkeerruimte vanuit het biologisch waardevol kasteelpark naar het minder waardevol weiland in het noorden van het plangebied, nabij de Jagersdreef

Conclusie

Het RUP heeft eerder een positief effect op de biodiversiteit.

10.3.8. Effecten inzake onroerend erfgoed

Bestaande toestand

Wat de bestaande toestand betreft wordt verwezen naar paragraaf 5.2.9.

Mogelijke effecten

Villa Quinta is niet beschermd als monument en mag, rekening houdend met de structureel slechte toestand van het gebouw afgebroken worden. De vormgeving van het nieuwbouwproject moet wel passen in de omgeving van het geklasseerd dorpsgezicht. De nieuwe toegangsweg en de nieuwe parkeerruimte worden ingepast in het landschap door deze te omringen met een haag in streekeigen beplanting.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake erfgoed te verwachten ten gevolge van dit RUP.

10.3.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening

Bestaande toestand

De referentiesituatie in verband met ruimtelijke ordening is het bestaande RUP Toeristische perrons en de bestaande toestand (hoofdstuk 3)

Mogelijke effecten

Door het verleggen van de ontsluitingsweg en bijhorende parkeerruimte naar de rand van het domein wordt het waardevolle natuurgebied beter gevrijwaard.

Conclusie

Er wordt een positief effect inzake ruimtelijke ordening verwacht.

10.3.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad

Bestaande toestand

Er zijn geen knelpunten gekend inzake energie- en grondstoffenvoorraad.

Mogelijke effecten

De realisatie van dit RUP zal geen toename van het energie- en grondstoffenverbruik met zich meebrengen.

Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake energie en grondstoffen te verwachten zijn.

10.3.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens

Bestaande toestand

Het plangebied is niet gelegen binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting.

Mogelijke effecten

Het inplanten van een nieuwe Seveso-inrichting in het plangebied is niet mogelijk.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten. De resultaten van de RVR-toets zijn terug te vinden in hoofdstuk 11.

10.4. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving

10.4.1. Cumulatieve effecten

Hierna wordt onderzocht in hoeverre er cumulatieve effecten optreden door ofwel de combinatie van verschillende planonderdelen, ofwel door het samengaan van het RUP met andere plannen of ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij werden voorgaande analyses geëvalueerd, rekening houdend met de voorgestelde milderende maatregelen.

Discipline	Inschatting mogelijke effecten
bodem	0
water	0
verkeer en mobiliteit	0
geluid	0
licht	0
luchtkwaliteit	0
biodiversiteit, fauna en flora	+
onroerend erfgoed	0
ruimtelijke ordening	+
energie- en grondstoffenvoorraden	0
gezondheid en veiligheid van de mens	0
Samenhang tussen de disciplines	0

Legende:

/	Het plan houdt geen wijziging in t.o.v. het geldend plan en de bestaande toestand
0	Er is geen effect of een zeer minimaal effect voor deze discipline
+, ++	Er is een positief of een significant positief effect voor deze discipline
-, --	Er is een negatief of een significant negatief effect voor deze discipline

Conclusie

Op basis van voorgaande screening kan besloten worden dat de ingrepen geen cumulatieve negatieve effecten veroorzaken.

10.4.2. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten

Volgende overwegingen leiden tot het besluit dat er vermoedelijk geen grensoverschrijdende effecten zullen voorkomen:

- Het plangebied ligt ver van de lands- en gewestgrenzen;
- De dichtstbijzijnde gemeentegrens bevindt zich op circa 1,8 km ten zuiden van het plangebied (grens met Zandhoven);

10.4.3. Conclusie

Vermits:

- Dit gemeentelijk RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004;
- Uit de screening van de milieueffecten op het habitatrichtlijngebied is gebleken dat geen passende beoordeling vereist is.
- 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 niet negatief zullen zijn;

voldoet dit RUP meerdere malen niet aan de voorwaarden voor plan-MER-plicht.
De opmaak van een plan-MER is dus niet noodzakelijk.

11. 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

Op basis van de RVR-toets heeft het Departement Omgeving op 25.05.2020 (RVR-AV-1227) beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. (zie bijlage 2)

12. Bijlagen

Bijlage 1 Advies Onroerend erfgoed

Beste allen,

Ik heb ons beschermingsarchief bekeken en afgestemd met mijn collega's die voordien deze regio opvolgden. Het beschermingsdossier biedt uitgebreide informatie over de bijgebouwen van het Zoerselhof, met uitzondering van de villa Quinta. Ik kan hieruit concluderen dat het niet de intentie is geweest van ons agentschap om ook Villa Quinta als gebouw te beschermen als dorpsgezicht. Sloop van dit gebouw is bijgevolg mogelijk, ook al is het gelegen binnen de perimeter van de bescherming van het Zoerselhof.

De huidige architectuur van Villa Quinta wijkt af van die van het Zoerselhof en haar bijgebouwen, maar is wel passend binnen deze omgeving. Behoud van dit gebouw is vanuit erfgoed oogpunt dus zeker aangewezen. Indien de eigenaar echter kiest voor sloop, kunnen wij dit vanuit het beschermingsbesluit niet ongunstig adviseren. De vormgeving van het nieuwbouwproject moet wel passen binnen de omgeving.

Afweging over de inpasbaarheid van het project binnen het geldende Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan is uiteraard jullie bevoegdheid, als gemeentebestuur. Ik heb zelf in ons archief gezocht en kan nergens het GRUP over de Toeristische perrons terugvinden. Ook mijn collega's die voordien deze regio adviseerden, kennen dit GRUP niet. Hier moet dus tijdens de procedure iets administratiefs zijn foutgelopen...

Ik heb dit ook aan mijnheer Paul Vervliet laten weten. Ik vermoed dat hij op basis hiervan terug contact met jullie zal opnemen. Ik heb immers naar jullie verwezen als overheid die de inpasbaarheid binnen het GRUP moet beoordelen. Het lijkt me echter ook nuttig dat jullie of de bouwheer de nieuwbouwplannen met ons agentschap aftoetsen, vooraleer formeel in te dienen. Dan kunnen wij de impact op het dorpsgezicht beoordelen van een nieuw project.

Met vriendelijke groeten,

Leni Thiers

Erfgoedconsulent bouwkundig erfgoed

Vlaamse overheid

Agentschap **Onroerend Erfgoed**

Team Beheer Regio Noord

T 03 224 65 21, **M** 0472 61 72 26

Lange Kievitstraat 111-113 bus 53, 2018 Antwerpen

Ontdek onze nieuwe website op jouw maat: www.onroenderfgoed.be

Bijlage 2 RVR-toets

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Zoersel

uw bericht van
25/05/2020

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1227

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Toeristische perrons - herziening"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 25/05/2020, met ref. RVR-AV-1227), 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 geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

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

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

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

³Gebieden 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 Toeristische perrons - herziening

Initiatiefnemer gemeente Zoersel

Plangebied



Toets uitgevoerd op 25/05/2020

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 Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

